

WBE.2023.127 / SW / jb

(2023-000161)

Art. 43

Urteil vom 2. Mai 2024

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde- **A.**_____,
führer 1

Beschwerde- **B.**_____,
führer 2

Beschwerde- **C.**_____,
führer 3

alle vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt,
Gewerbepark Bata 10, Postfach 250, 4313 Möhlin

gegen

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.**_____,

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 22. Februar 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Der Gemeinderat Q._____ erteilte am 2. Februar 1962 die Baubewilligung für die Erstellung eines "Ferienhäuschens" auf der Parzelle Nr. aaa in Q._____ unter der Bedingung, "dass das Bauobjekt der Landschaft angepasst wird und die Gemeinde dadurch keine finanziellen Nachteile erleidet".

2.

A._____, B._____ und C._____ erwarben mit Kaufvertrag vom 21. April 2010 die Parzellen Nr. bbb und aaa in Q._____, letztere mit dem sich darauf befindenden "Wochenendhaus Nr. ddd". Der Kaufpreis betrug pauschal Fr. 90'000.00.

3.

Am 28. September 2016 stellten A._____, B._____ und C._____ ein Voranfragegesuch "Ersatzbau Waldhaus, Parzelle aaa in Q._____", wonach der Ausbau des im Gebäude eingebauten Wohnwagens und eine Neuerstellung der Gebäudehülle vorgesehen war. Mit Eingabe vom 6. Februar 2017 hielten sie ergänzend fest, dass sie für den bestehenden Ausbau des Wochenendhauses keine bereits erteilten Baubewilligungen vorweisen könnten. Die Mauern aus Sichtbackstein seien aber im Jahr 1970/1971 mit Wissen und Erlaubnis der Behörden erstellt worden.

Mit Stellungnahme vom 1. Juni 2017 zum Voranfragegesuch wies das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, darauf hin, dass es sich beim Wochenendhaus Nr. ddd um eine nicht rechtmässig erstellte altrechtliche Baute handle, weil es an den entsprechenden Bewilligungen fehle. Damit komme es nicht in den Genuss des Besitzstands schutzes, einem allfälligen Baugesuch könne keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden (vgl. Vorakten BVU.AfB 16.2263).

B.

1.

Nachdem aus der Bevölkerung Hinweise auf Umbauarbeiten am Wochenendhaus Nr. ddd eingingen, führte der Gemeinderat Q._____ mit den Eigentümern am 23. Februar 2021 einen Augenschein durch und verfügte mündlich einen Baustopp. Die schriftliche Baueinstellungsverfügung datiert vom 25. Februar 2021. Mit Protokollauszug vom 1. März 2021 wies der Gemeinderat zudem darauf hin, dass ein ordentliches Baugesuch einzureichen sei.

2.

Am 19. März 2021 reichten A._____, B._____ und C._____ das Baugesuch "Sanierung Wochenendhaus" ein. Am 8. Juli 2021 erliess das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, die folgende Verfügung:

I.

Das Baugesuch wird abgewiesen.

II.

Das Gebäude Nr. ddd ist innert 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheids vollständig zu beseitigen.

a) Der ursprüngliche Boden- und Topographiezustand ist wiederherzustellen und es ist eine fachgerechte Rekultivierung durchzuführen.

b) Alles widerrechtlich abgelagerte und verbaute Material ist vollständig zu entfernen und korrekt zu entsorgen.

c) Arbeiten mit Boden sind nur möglich, wenn dieser genügend abgetrocknet ist, d.h. in der Regel in der Vegetationszeit.

Der Gemeinderat Q._____ eröffnete die Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, mit Beschluss vom 9. August 2021.

3.

Dagegen erhoben A._____, B._____ und C._____ Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Dieser entschied am 22. Februar 2023:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.-, der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 618.50, insgesamt Fr. 3'618.50, werden den Beschwerdeführern A._____, B._____ und C._____ unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Nach Abzug des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.- haben sie somit noch Fr. 1'618.50 zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

C.

1.

Gegen den am 28. Februar 2023 zugestellten Entscheid liessen A._____, B._____ und C._____ am 30. März 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1.
In Gutheissung der Beschwerde sei der vorinstanzliche Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000161 vom 22. Februar 2023 vollumfänglich aufzuheben und es sei das Baugesuch vom 19. März 2021 gutzuheissen.

2.
Eventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der vorinstanzliche Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000161 vom 22. Februar 2023 vollumfänglich aufzuheben und es sei das Verfahren mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an eine der Vorinstanzen zurückzuweisen.

3.
Subeventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der vorinstanzliche Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000161 vom 22. Februar 2023 vollumfänglich aufzuheben und es seien die Beschwerdeführer zu verpflichten, den Zustand von 2010 des Gebäudes Nr. ddd auf LIG Q. _____ Nr. aaa wiederherzustellen.

4.
Subsubeventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der vorinstanzliche Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000161 vom 22. Februar 2023 vollumfänglich aufzuheben und es seien die Beschwerdeführer zu verpflichten, den Zustand von 1963 des Gebäudes Nr. ddd auf LIG Q. _____ Nr. aaa wiederherzustellen.

5.
Subsubsubeventualiter sei das Verfahren zu sistieren, bis aufgrund der Motion 21.4334 "Verjährung der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzone" (Einreichungsdatum 12. Oktober 2021) ein Gesetzesänderungsentwurf vorliegt und National- und Ständerat darüber abgestimmt haben und es sei das Verfahren dann, unter Berücksichtigung der dann allenfalls beschlossenen Gesetzesänderung, weiterzuführen.

6.
Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, soweit ihr diese nicht von Gesetzes wegen zukommt.

7.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde Q. _____ und/oder des Kantons Aargau.

2.
Mit Schreiben vom 11. Mai 2023 verzichtete der Gemeinderat Q. _____ mit Hinweis auf die übergeordnete Entscheidungskompetenz der kantonalen Behörden auf die Einreichung einer Beschwerdeantwort.

3.
Der Rechtsdienst des Regierungsrats beantragte mit Beschwerdeantwort vom 16. Mai 2023 namens des Regierungsrats die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Gleichzeitig reichte er aufforderungsgemäss die vorinstanzlichen Akten ein.

4.

Die Beschwerdeführer replizierten mit Eingabe vom 7. Juli 2023 und hielten an ihren Beschwerdeanträgen fest.

5.

Mit Eingabe vom 13. Oktober 2023 wiederholten die Beschwerdeführer ihren Antrag Ziff. 5, wonach das Verfahren unter Berücksichtigung der von den Räten angenommenen Gesetzesänderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) weiterzuführen, eventualiter zu sistieren sei.

6.

Der Gemeinderat Q. _____ verzichtete mit Eingabe vom 26. Oktober 2023 unter Hinweis auf die übergeordnete Entscheidungskompetenz der kantonalen Behörden auf die Einreichung einer Stellungnahme.

7.

Der Rechtsdienst des Regierungsrats beantragte namens des Regierungsrats mit Stellungnahme vom 16. November 2023:

1.

Die Beschwerde (inkl. Rechtsbegehren Ziffer 5) sei kostenfällig abzuweisen.

2.

Der mit Eingabe vom 13. Oktober 2023 eventualiter gestellte Sistierungsantrag sei abzuweisen.

8.

Mit Eingabe vom 1. Dezember 2023 replizierten die Beschwerdeführer, wobei sie an ihren Anträgen und ihrer Begründung festhielten

9.

Mit Verfügung vom 27. März 2024 wurde den Parteien die Antwort des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) betreffend Inkrafttreten der Revision Raumplanungsgesetz, 2. Etappe, zur Kenntnisnahme zugestellt.

10.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 2. Mai 2024 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die rechtzeitig erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

4.

Gemäss § 46 Abs. 1 VRPG kommt der Verwaltungsgerichtsbeschwerde von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu. Eine gegenteilige Anordnung besteht nicht. Rechtsbegehren Ziff. 6 der Beschwerde kommt damit keine Bedeutung zu.

II.

1.

Das Grundstück der Beschwerdeführer (Parzelle Nr. aaa / Q._____) liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone und ist gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Q._____ vom 17. Juni 2011 / 19. Oktober 2011 von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Die Parzelle zählt gemäss Kantonalem Richtplan ausserdem zu den Landschaften von kantonaler Bedeutung (vgl. Richtplan-Gesamtkarte). Auf der Parzelle Nr. aaa befindet sich ein vor 1972 erstelltes Wochenendhaus (Gebäude Nr. ddd).

2.

Umstritten ist die Bewilligungsfähigkeit der von den Beschwerdeführern vorgenommenen baulichen Massnahmen am Wochenendhaus Nr. ddd.

3.

3.1.

In formeller Hinsicht beanstanden die Beschwerdeführer zunächst, der Gemeinderat Q._____ habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem er seinen Beschluss vom 9. August 2021 ungenügend begründet und lediglich pauschal auf die Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 8. Juli 2021 verwiesen habe.

3.2.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt, damit der Betroffene ihn sachgerecht anfechten kann. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 142 II 49, Erw. 9.2; 137 II 266, Erw. 3.2; 136 I 229, Erw. 5.2; 133 III 439, Erw. 3.3).

3.3.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG; § 63 Abs. 1 lit. e des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]). Die kantonale Zustimmung wirkt konstitutiv; sie ist von Bundesrechts wegen für die kommunale Bewilligungsbehörde verbindlich (ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [Kommentar BauG], N. 4 zu § 63 BauG). Wird wie vorliegend keine Baubewilligung erteilt und die Beseitigung der Baute verfügt, muss der Gemeinderat das Baugesuch ebenfalls abweisen (§ 64 Abs. 5 BauG). Der Entscheid der kantonal zuständigen Behörde ist der Bauherrschaft gleichzeitig mit dem kommunalen Entscheid zu eröffnen (Art. 25a Abs. lit. d RPG, § 64 Abs. 5 BauG).

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hat in seiner Verfügung vom 8. Juli 2021 umfassend und nachvollziehbar dargelegt, weshalb das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdeführer abzuweisen und das Wochenendhaus Nr. ddd zu beseitigen ist. Der Gemeinderat hat diese Verfügung zum integrierenden Bestandteil seines Entscheides erklärt und den Beschwerdeführern zugestellt (vgl. Beschluss des Gemeinderats Q._____ vom 9. August 2021, Rz. 13 [Vorakten, act. 29]). Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht dargelegt, was der Gemeinderat ergänzend zu den detaillierten Ausführungen der kantonalen Behörde hätte darlegen müssen. Es lässt sich dem Gemeinderat Q._____ nicht vorwerfen, die Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör verletzt zu haben.

4.

4.1.

Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer (ordentlichen) Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2 lit. a und b).

4.2.

4.2.1.

Zur Zonenkonformität hielt das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, Folgendes fest (Verfügung vom 8. Juli 2021, S. 1 f. [Vorakten, act. 28]):

Der Projektperimeter befindet sich ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Zudem befindet sich der Projektperimeter gemäss Kantonaalem Richtplan in einer Landschaft von kantonomer Bedeutung (LKB), welche im Kulturlandplan der Gemeinde Q._____ mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt wurde. Gemäss Kantonaalem Richtplan (L 2.6) befindet sich die Parzelle Nr. aaa im Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (AG ccc R._____).

[...]

Die Liegenschaft Nr. ddd auf der Parzelle Nr. aaa wird nach den aktuellen Unterlagen von Landwirtschaft Aargau nicht landwirtschaftlich genutzt. Nach Landwirtschafts- und Raumplanungsrecht ist die Liegenschaft heute als zonenfremd einzustufen.

4.2.2.

In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind; eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Art. 16 Abs. 3 RPG bleibt vorbehalten (Art. 16a Abs. 1 RPG). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Das Wochenendhaus Nr. ddd dient Freizeit- und Erholungszwecken und nicht der Landwirtschaft (vgl. Art. 16 Abs. 1 RPG). Die Erteilung einer (ordentlichen) Baubewilligung fällt mangels Zonenkonformität unbestrittenermassen ausser Betracht.

Zu prüfen ist damit, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Dabei steht eine Bewilligung gemäss Art. 24c RPG (erweiterte Besitzstandsgarantie für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) im Vordergrund. Alle weiteren Ausnahmetatbestände für zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen scheiden in der vorliegenden Konstellation von vornherein aus.

5.

5.1.

Die Vorinstanz erwog, dass es sich beim Wochenendhaus Nr. ddd zwar um eine altrechtliche, jedoch rechtswidrig erstellte Baute handle. Die Baubewilligung sei im Jahr 1962 trotz Unterschreitung des vorgeschriebenen Waldabstands ohne Zustimmung des Regierungsrats erteilt worden, weshalb sie nichtig sei. Die Beschwerdeführer könnten sich deshalb nicht auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG berufen (angefochtener Entscheid, Erw. 3.1). Ebenso wenig könnten sich die Beschwerdeführer auf den Vertrauensgrundsatz berufen. Der Gemeinderat habe ursprünglich nur ein "einfaches Ferienhäuschen" bewilligt, welches keine grossen Investitionen erfordert habe und mittlerweile vollständig abgeschrieben sei. Der von den Beschwerdeführern geltend gemachte höhere Wert sei nur darauf zurückzuführen, dass bereits ihre Rechtsvorgänger ohne Baubewilligung bauliche Investitionen vorgenommen hätten. Dieses Fehlverhalten hätten sich die Beschwerdeführer anzurechnen lassen (angefochtener Entscheid, Erw. 3.3 f.).

Die Beschwerdeführer bringen dagegen im Wesentlichen vor, die rechtliche Lage betreffend Waldabstand sei unklar, insbesondere fände die damalige Fassung des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. März 1911 (aEG ZGB) keine Anwendung, da für die Erteilung der Baubewilligung lediglich die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu prüfen sei. Ebenso wenig sei das Forstgesetz vom 29. Februar 1860 anwendbar, weil es sich beim an die Parzelle angrenzenden Wald um Privateigentum handle (Beschwerde, S. 6 f.). Im Übrigen könnten sich die Beschwerdeführer durchaus auf den Vertrauensgrundsatz berufen. Die 1962 erteilte Baubewilligung sei nicht als nichtig zu qualifizieren, weil der schwerwiegende Mangel nicht erkennbar gewesen sei. Zudem sei die vorinstanzliche Interessenabwägung fehlerhaft, weil eine Amortisation der Baukosten keine Rolle spiele. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung sei die Beendigung der ursprünglichen Bauarbeiten im Jahr 1963. Damit sei die nachträgliche Baubewilligung gestützt auf den Vertrauensgrundsatz zu erteilen, selbst wenn die Baute als ursprünglich materiell rechtswidrig zu qualifizieren sei (Beschwerde, S. 8).

5.2.

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). Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) präzisiert den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG dahingehend, dass Bauten und Anlagen in den Genuss der erweiterten Besitzstandsgarantie kommen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Der massgebliche Stichtag dafür

ist in Gebieten, die sich nie in einer Bauzone befanden, in der Regel das Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, als erstmals eine strenge Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet eingeführt wurde (Erläuterungen zur RPV des Bundesamts für Raumentwicklung [ARE] vom Februar 2007 [im Folgenden: Erläuterungen RPV], S. 42 f.; statt vieler: BGE 129 II 396, Erw. 4.2.1).

Nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen dagegen altrechtliche Bauten und Anlagen, die ohne (gültige) Bewilligung und damit rechtswidrig erstellt oder geändert worden sind (Urteile des Bundesgerichts 1C_514/2011 vom 6. Juni 2012, Erw. 5.4, 1A.17/200 vom 19. Mai 2004, Erw. 2.2.2; Erläuterungen zur RPV, S. 43; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Stämpflis Handkommentar, Bern 2006, N. 4 zu Art. 24c RPG; RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, N 15 zu Art. 24c RPG). Selbst wenn bei einer formell und materiell rechtswidrigen Baute auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet wurde, ändert dies nichts an ihrer Rechtswidrigkeit, weshalb sie nicht nach Art. 24c RPG geändert werden kann (Urteile des Bundesgerichts 1C_486/2015 vom 24. Mai 2016, Erw. 2.1.1, 1A.190/2006 vom 11. Juni 2007, Erw. 10.3; MUGGLI, a.a.O., N. 15 zu Art. 24c RPG).

5.3.

5.3.1.

Zu prüfen ist vorab, ob das Wochenendhaus Nr. ddd im Jahr 1962 rechtmässig erstellt wurde.

5.3.2.

Gemäss Protokollauszug des Gemeinderats Q. _____ vom 2. Februar 1962 wurde ursprünglich um eine Baubewilligung für ein "Ferienhäuschen" auf der Parzelle Nr. aaa ersucht. Zu diesem Zeitpunkt wirkten lediglich kantonale oder bundesrechtliche Vorschriften zum Natur-, Heimat- oder Gewässerschutz regulierend (JEAN-JACQUES FORESTIER, Der Gestaltungsplan nach aargauischem Baugesetz, 1975, S. 16). Eine kommunale Bauordnung kannte die Gemeinde Q. _____ noch nicht (vgl. Entscheid des Regierungsrats des Kantons Aargau vom 14. August 1967, S. 2 f. [Vorakten, act. 84, Duplikbeilage 2]). Vor diesem Hintergrund und im Bewusstsein, dass solche Baubewilligungen möglichst zurückhaltend zu erteilen sind, entsprach der Gemeinderat Q. _____ mit Beschluss vom 2. Februar 1962 dem Gesuch unter der Bedingung, dass das Bauobjekt der Landschaft angepasst werde (Vorakten BVUAFB.16.2263-1). Die damals gemäss § 111 des Forstgesetzes vom 29. Februar 1860 (im Folgenden: Forstgesetz [Beschwerdebeilage 21]) notwendige Zustimmung des Regierungsrats blieb unerwähnt; sie lag ausweislich der Akten nicht vor.

Gestützt auf den Wortlaut von § 111 Forstgesetz "Wer ohne Bewilligung des Regierungsrats näher als 90 m vom Walde Gebäulichkeiten aufführt, [...] muss dieselben wieder abbrechen" ist die Erkenntnis der Vorinstanz, es handle sich um eine Gültigkeitsvorschrift, nicht zu beanstanden (angefochtener Entscheid, Erw. 3.2). Daran änderte nichts, dass die explizite Regelung des Abstands von 90 Metern in § 45 lit. a Forstgesetz (Schutz des Waldes vor Feuergefahr) im Jahr 1911 aufgehoben wurde und § 111 Forstgesetz betreffend den einzuhaltenden Waldabstand neu auf § 87 Abs. 2 aEG ZGB verwies, welcher einen Waldabstand von 20 m vorschrieb. Die Zustimmung des Regierungsrats bei Unterschreitung des Waldabstands blieb notwendig. Es schadete auch nicht, dass der Waldabstand mit dem aEG ZGB ab diesem Zeitpunkt in einem privatrechtlichen Erlass definiert wurde. Im Unterschied zur heutigen Rechtsordnung wurde damals bei Bauvorschriften nicht strikt zwischen öffentlichem und privatem Recht unterschieden. Vielmehr enthielt das aEG ZGB auch baurechtliche Vorschriften und die Kompetenzregelung betreffend den Erlass von raumplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. §§ 103 ff. aEG ZGB; Vollziehungsverordnung zu den §§ 103 – 116 des Einführungsgesetzes zum ZGB über Bauvorschriften der Gemeinden vom 21. Januar 1949; FORESTIER, a.a.O., S. 13 ff.; ZIMMERLIN, a.a.O., S. 1).

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer war § 111 Forstgesetz als forstpolizeiliche Bestimmung gemäss § 2 Abs. 1 Forstgesetz explizit für den gesamten Wald, unabhängig von dessen Eigentümer, anwendbar. Dies ergibt sich auch aus dem Zweck der baupolizeilich begründeten Waldabstandsvorschriften: Neben gesundheits- und forstpolizeilichen, landschaftschützerischen sowie raumplanerischen Zielen dienten sie insbesondere dem Schutz des Waldes vor Brandgefahr, dem Schutz von Bauten, der Sicherung der Erholungsfunktion und einer Milderung des Kontrastes zwischen Waldrandsilhouette und Bauten (ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau 1977, S. 476).

5.3.3.

Zusammengefasst war die Baubewilligung vom 2. Februar 1962 aufgrund der fehlenden Zustimmung des Regierungsrats zur Unterschreitung der Waldabstandsvorschriften formell rechtswidrig. Diese kann somit nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung von Bundesrechts wegen (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG; siehe vorne Erw. 3.3) keine Wirkungen entfalten und wird nicht rechtsgültig. Hinzu kommt, dass das Wochenendhaus Nr. ddd seinerzeit nicht in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurde. Es handelt sich um eine (formell und materiell) rechtswidrige Baute. Da die Zustimmung des Regierungsrats als unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element somit auch nachträglich nicht erteilt werden kann, ist die kommunale Baubewilligung vom 2. Februar 1962 als nichtig zu betrachten (vgl. zum Ganzen BGE 132 II 21, Erw. 5b; Urteile des Bundesgerichts 1C_15/2022 vom 7. August 2023, Erw. 5.3, 1C_260/2021

vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.1, 1C_709/2020 vom 24. August 2021, Erw. 4.2.2, 1C_404/2009 vom 12. Mai 2010, Erw. 2.2; Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2019.110 vom 4. Dezember 2019, Erw. 8.3.1). Das Wochenendhaus Nr. ddd kommt damit nicht in den Genuss der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG.

6.

Die Vorinstanz vertrat die Auffassung, dass eine nichtige Baubewilligung nicht als Vertrauensgrundlage in Frage komme (angefochtener Entscheid, Erw. 3.5). Ob dies zutrifft, ist mit Blick auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_80/2022 vom 30. November 2023, wo das Bundesgericht der Rückbauanordnung entgegenstehende Gründe des Vertrauensschutzes trotz Vorliegens einer nichtigen Baubewilligung prüfte (vgl. Erw. 4), fraglich, braucht aber im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. So oder anders überwiegt hier das gewichtige öffentliche Interesse am Vollzug des Raumplanungsrechts und insbesondere der Einhaltung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet das private Interesse der Beschwerdeführenden am Erhalt der Baute (siehe hinten Erw. 7.3). Das Wochenendhaus Nr. ddd weicht – wie nachfolgend in Erw. 7.2 aufgezeigt wird – erheblich vom rechtlich Zulässigen ab und befindet sich nicht nur ausserhalb der Bauzone, sondern überdies in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung. Würden solch rechtswidrige Bauten auf unabsehbare Zeit geduldet, wäre der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten gar belohnt.

7.

7.1.

Bei nicht bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen kann gestützt auf § 159 Abs. 1 BauG die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung der Baute oder Anlage angeordnet werden. Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu: Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden.

Wie jegliches Verwaltungshandeln steht ein solcher Wiederherstellungsbefehl unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit. 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 ein erhöhtes Gewicht beimessen und die

dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_651/2021 vom 24. Mai 2022, Erw. 8.1, 1C_168/2020 vom 27. November 2020, Erw. 3.1). Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht. Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21, Erw. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C_651/2021 vom 24. Mai 2022, Erw. 8.1).

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung können Gründe des Vertrauensschutzes oder Zeitablauf der Wiederherstellung ausserhalb der Bauzone nicht mehr entgegenstehen. Insbesondere verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht mehr nach 30 Jahren (BGE 147 II 309, Erw. 5; Urteil des Bundesgerichts 1C_709/2020 vom 24. August 2020, Erw. 4.1). Speziellen Situationen des Vertrauensschutzes kann jedoch mit massgeschneiderten Lösungen im Einzelfall Rechnung getragen werden. War die Bauherrschaft gutgläubig und hat die Baubehörde durch ihr langjähriges Nichteinschreiten (ausnahmsweise) einen Vertrauenstatbestand geschaffen, kann dem durch Ansetzen einer längeren Wiederherstellungsfrist Rechnung getragen werden – bis zur Amortisation getätigter Investitionen oder um Unternehmen Zeit zu geben, ein neues Betriebsgelände in der Gewerbezone zu finden. Unter Umständen kann auch eine Entschädigung für gutgläubig getätigte, nutzlos gewordene Investitionen zugesprochen werden. Stossende Ergebnisse können schliesslich mittels Anpassung des Zonenplans behoben werden (BGE 147 II 309, Erw. 5.6).

7.2.

Die Abweichung vom Gesetz ist im vorliegenden Fall erheblich. Im Jahr 1962 wurde ursprünglich ein kleines Ferienhäuschen mit einem Wohnwagen im Innern erstellt. Gemäss den anlässlich des Augenscheins vom 23. Februar 2021 aufgenommenen Bildern hatten die Beschwerdeführer bereits umfassende Umbauarbeiten vorgenommen. Das gesamte Gebäude war eingerüstet und es wurden offenbar das Dach sowie die Wände (zumindest teilweise) abgebrochen und neu aufgebaut, die Raumaufteilung neu gestaltet und der Boden herausgerissen (vgl. Fotos zur Verfügung vom 25. Februar 2021 betreffend Baustopp [Vorakten, act. 4 ff.]; siehe auch Erw. 9.5.2 hinten). Das sich offensichtlich im Umbau befindende Wochenendhaus Nr. ddd liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone und dient nicht landwirtschaftlichen Zwecken. Es ist damit von vornherein zonenfremd. Überdies befindet es sich in einer Landschaftsschutzzone, welche der Erhaltung einer weitgehend unverbauten und naturnahen Land-

schaft dient und im Interesse der Siedlungstrennung von Bauten freizuhalten ist (§ 19 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ vom 17. Juni 2011/19. Oktober 2011). Es unterschreitet zudem den gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG heute vorgeschriebenen Waldabstand von 18 Metern erheblich (vgl. Stellungnahme BUV, Abteilung Wald, vom 26. April 2021, [Vorakten, act. 22]).

7.3.

Der Gemeinderat Q._____ eröffnete mit Beschluss vom 9. August 2021 den vom BVU, Abteilung für Baubewilligungen, verfügten vollständigen Rückbau des Wochenendhauses Nr. ddd, die Wiederherstellung des ursprünglichen Boden- und Topographiezustands inklusive einer fachgerechten Rekultivierung sowie die vollständige Entfernung und korrekte Entsorgung des widerrechtlich gelagerten und verbauten Materials (Vorakten, act. 24 ff.). Der Regierungsrat hat diesen Entscheid am 22. Februar 2023 bestätigt (vgl. angefochtener Entscheid).

Die angeordnete Beseitigung der Baute ist geeignet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Sie ist notwendig bzw. erforderlich; mildere Mittel sind nicht ersichtlich. Da bereits die ursprüngliche Errichtung des Wochenendhauses Nr. ddd nicht in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Recht erfolgte, ist eine Wiederherstellung eines besitzstandsgeschützten Referenzzustands nicht möglich.

Den öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands bzw. an der Erhaltung des im kantonalen und kommunalen Recht im besonderen Masse geschützten Gebietes, der Einhaltung der Rechtsordnung und der konsequenten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet kommt erhebliches Gewicht zu. Diesen berechtigten raumplanerischen und naturschützerischen Anliegen sind im beschränkten Mass die finanziellen Interessen der Beschwerdeführer entgegenzustellen. Die von den Beschwerdeführern nach der abschlägigen Stellungnahme des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 1. Juni 2017 betreffend Anfragegesuch Ersatzbau Waldhaus (vgl. Vorakten BVUAFB.16.2263-1) getätigten Investitionen in den Umbau sind allerdings von vornherein nicht zu berücksichtigen. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hatte den Beschwerdeführern unmissverständlich mitgeteilt, dass einem allfälligen Baugesuch keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Hätten die Beschwerdeführer nicht trotzdem – ohne Bewilligung und damit rechtswidrig – mit den Umbauarbeiten begonnen, wären die mit der Beseitigungsverfügung nutzlos gewordenen Kosten vermeidbar gewesen.

Angesichts der Lage des Wochenendhauses Nr. ddd ausserhalb der Bauzone in einer Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone sowie in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung können die Beschwerdeführer auch aus den Kosten für dessen Erwerb nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im-

merhin konnten sie das 1962 rechtswidrig erstellte Wochenendhaus Nr. ddd seit dem Erwerb im Jahr 2010 uneingeschränkt nutzen, womit die Kosten (zumindest teilweise) amortisiert sein dürften. Eine allfällige Unmöglichkeit der Nutzung seit Verfügung des Baustopps oder Beginn der nicht bewilligten Umbauarbeiten haben die Beschwerdeführer ihrem eigenen (rechtswidrigen) Verhalten zuzuschreiben.

Insgesamt ist das erhebliche öffentliche Interesse an der Erhaltung einer unverbauten Landschaft und einer strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet höher zu gewichten als das private Interesse der Beschwerdeführer am Erhalt der Baute (vgl. BGE 147 II 309, Erw. 5.5 und 5.6; Urteile des Bundesgerichts 1C_556/2009 vom 23. April 2020, Erw. 9, 1A.75/2005 vom 9. November 2005, Erw. 6.4, 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004, Erw. 3; Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2019.201 vom 12. März 2020, Erw. 6.3 und 6.4). Die vorinstanzlich angeordnete und bestätigte Beseitigung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als verhältnismässig. Dies gilt im Übrigen auch bezüglich der angesetzten Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids, zu der sich die Beschwerdeführer nicht äussern.

8.

8.1.

Die Beschwerdeführer berufen sich auf Gleichbehandlung im Unrecht. Sie haben im vorinstanzlichen Verfahren eine Zusammenstellung von Bauten eingereicht, deren Art und Nutzungsintensität sie mit ihrer eigenen als vergleichbar erachten. Die Grösse der einzelnen Bauten spiele keine Rolle. Die Dokumentation zeige, dass kommunal, kantonal und sogar schweizweit Bauten in der Art ihres Wochenendhauses Nr. ddd toleriert und bewilligt würden. Es sei von einer rechtswidrigen Praxis im Bewilligungszeitpunkt auszugehen, was den Beschwerdeführern einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht verschaffe (Beschwerde, S. 16 f.).

Die Vorinstanz erwog, dass bei zwei der aufgeführten Vergleichsbauten in der Gemeinde Q. _____ vom Regierungsrat nachträglich die kantonale Zustimmung erteilt worden sei. Die Interessenlage sei aber nicht vergleichbar gewesen. Eine der Bauten sei wesentlich kleiner und bei einer Baute sei die Verpflichtung zum Rückbau als nicht verhältnismässig beurteilt worden. Jedenfalls lasse der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Aargau vom 14. August 1967 (S. 2 f., Vorakten, act. 84, Duplikbeilage 2) Rückschlüsse auf eine Praxis zu, welche im vorliegenden Fall keine Ausnahmegewilligung erlaubt hätte (angefochtener Entscheid, Erw. 5, S. 11). Bei einer weiteren Vergleichsbaute handle es sich um ein Jagdhaus, bei welchem eine Standortgebundenheit bejaht worden sei und die anderen Bauplätze hätten im Erstellungszeitpunkt noch nicht im Wald oder in Waldesnähe gelegen. Zusammengefasst sei jedenfalls keine eigenständige

rechtswidrige Praxis des Regierungsrats oder der kantonalen Verwaltung zu erkennen (angefochtener Entscheid, Erw. 5, S. 12).

8.2.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hat der Grundsatz der Gesetzmässigkeit in der Regel Vorrang gegenüber der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird jedoch im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitssatzes ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt (Art. 8 Abs. 1 BV). Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Dabei begründen wenige vereinzelte Fälle noch keine Praxis. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. BGE 139 II 49, Erw. 7.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_172/2020 vom 24. März 2021, Erw. 5.3).

8.3.

Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Vergleichsfälle befinden sich nur teilweise im Kanton Aargau. Auch die Sachverhaltselemente stimmen nur zum Teil überein. Mit der angebotenen Übersicht ist jedenfalls noch keine kantonale, rechtswidrige Praxis nachgewiesen. Gestützt auf den Beschluss des Regierungsrats des Kantons Aargau vom 14. August 1967 (S. 2 f.; Vorakten, act. 84, Duplikbeilage 2) ist vielmehr davon auszugehen, dass keineswegs beabsichtigt war, in ständiger Praxis von den gesetzlichen Vorgaben abzuweichen. Im Gegenteil: Dieser Entscheid erging während des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zum Erlass des Baugesetzes vom 2. Februar 1971 (aBauG). Demnach waren ab dessen Inkrafttreten am 1. Mai 1972 Bauten in Land- und Forstwirtschaftsgebieten nur noch zulässig, wenn sie der ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen sowie der Futterproduktion dienten (§ 129 aBauG). Bauten zu andere Zwecken durften nur ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen bewilligt werden, wenn es die öffentlichen Interessen gestatteten (ZIMMERLIN, a.a.O., S. 2 und 341).

Insgesamt sind die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht gegeben. Die Beschwerdeführer können aus der Existenz anderer Bauten nichts zu ihren Gunsten ableiten.

9.

9.1.

Die Beschwerdeführer beantragten die Sistierung des Verfahrens, falls das Wochenendhaus Nr. ddd (wie vorliegend) als rechtswidrig qualifiziert würde und der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei. Zur Begründung wiesen sie auf die von den Räten angenommene Motion hin, welche entgegen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 147 II 309) eine gesetzliche Verankerung der Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs ausserhalb der Bauzone nach 30 Jahren vorsehe. Damit komme klar zum Ausdruck, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht dem Volkswillen entspreche (Beschwerde, Rz. 14.1 ff.). Mit Eingabe vom 13. Oktober 2023 wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, dass der Entwurf der Gesetzesänderung nun vorläge. Demnach könne der Abriss des rund 60-jährigen Ferienhäuschens nicht mehr verlangt werden, sondern lediglich noch die Wiederherstellung des Zustands von vor 30 Jahren. Das vorliegende Verfahren sei unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung weiterzuführen, eventualiter zu sistieren (vgl. Eingabe vom 13. Oktober 2023). Es sei in gewissen Konstellationen mit der Beurteilung eines Sachverhalts bis zur Geltung von neuem Recht zuzuwarten. Die Revision des RPG sei einstimmig angenommen worden; sie sei weder umstritten noch sei mit einem Referendum zu rechnen. Mit der angepassten Raumplanungsverordnung könne bis Ende 2024 gerechnet werden (vgl. Replik vom 1. Dezember 2023).

Die Vorinstanz hatte im angefochtenen Entscheid das Sistierungsbegehren mit der Begründung abgelehnt, mit dem Inkrafttreten des von den Beschwerdeführern erwünschten Gesetzesentwurfs könne nicht in naher Zukunft gerechnet werden, falls er überhaupt mehrheitsfähig sei. Eine Sistierung führe deshalb zu einer übermässig langen Verfahrensdauer (angefochtener Entscheid, S. 13). Mit Stellungnahme vom 16. November 2023 wies die Vorinstanz darauf hin, dass sich daran nichts ändere, auch wenn mittlerweile ein Gesetzesentwurf vorliege. Die neue Fassung sei weder publiziert worden noch mangels Ablauf der Referendumsfrist in Kraft getreten. Damit könne sie noch keine Rechtswirkung erzielen. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens hänge davon ab, ob das fakultative Referendum ergriffen werde, was eher wahrscheinlich sei, weil diverse Bestimmungen des Entwurfs auf Ablehnung stossen würden. Zudem müssten vor Inkrafttreten des neuen Rechts die Ausführungsbestimmungen angepasst werden, was die vorgängige Durchführung einer Vernehmlassung bedinge. Hinzu komme, dass eine Annahme der Gesetzesänderung wohl ohnehin nur zur Folge hätte, dass das Wochenendhaus Nr. ddd analog der Regelung für Bauten innerhalb der Bauzonen unterhalten, aber nicht erneuert werden dürfte. Durch den Ausbau des in die Baute integrierten Wohnwagens sei sie aber durch einen freiwilligen Abbruch untergegangen und ein Rückbau in diesen Zustand nicht mehr zulässig.

9.2.

Der Beschwerdeführer glaubt zu Unrecht aus der jüngsten Revision des Raumplanungsgesetzes etwas zu seinen Gunsten ableiten zu können. Zwar wurde die Anpassung von Art. 25 RPG betreffend Verjährung der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzonen am 29. September 2023 von National- und Ständerat angenommen und kein Referendum ergriffen. Im Hinblick darauf, dass einige Bestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes eine Anpassung der Ausführungsbestimmungen nach sich ziehen, das neue Recht gemäss Auskunft des ARE voraussichtlich erst auf den 1. Juli 2025 in Kraft treten wird und gesetzlich keine Vorwirkung vorgesehen ist, entfaltet das neue Recht aus Gründen der Rechtssicherheit und unter Berücksichtigung des Legalitätsprinzips aber noch keine Wirkung und ist im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen (vgl. BGE 125 II 278, Erw. 3c; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 299).

9.3.

Eventualiter beantragen die Beschwerdeführer eine Sistierung des Verfahrens. Wird von einer verfahrensbeteiligten Partei ein Sistierungsgesuch gestellt, hat die Behörde, bei der das Verfahren hängig ist, darüber zu befinden. In der Regel in Form einer Zwischenverfügung oder eines Zwischenentscheids, gegebenenfalls auch – wie vorliegend – gleichzeitig mit dem Endentscheid (vgl. AGVE 1999 S. 144, Erw. 2b).

Für eine Sistierung können vor allem verfahrensökonomische Gründe sprechen; sie kann sich namentlich dann aufdrängen, wenn der Entscheid vom Ergebnis eines anderen hängigen Verfahrens abhängt. Auch eine bevorstehende Rechtsänderung kann Anlass für eine Verfahrenssistierung sein. Es wäre beispielsweise wenig sinnvoll, ohne Verzug den Rückbau einer Baute anzuordnen, wenn zu erwarten ist, dass diese auf Grund einer sich konkret und in naher Zukunft abzeichnenden Rechtsänderung nachträglich bewilligt werden könnte. Die neuen Vorschriften müssen aber beschlossen oder zumindest aufgelegt worden sein, um eine Sistierung zu rechtfertigen. Vage Aussichten auf eine Rechtsänderung genügen nicht. Ebenso wenig darf sistiert werden, wenn eine Rechtsänderung zwar beabsichtigt, ihr Inhalt aber noch unbestimmt oder der Zeitpunkt des Inkrafttretens nicht absehbar ist (vgl. MICHEL DAUM, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 38 VRPG; MARTIN BERTSCHI/KASPAR PLÜSS, in: Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, N. 42 zu Vorbemerkungen zu §§ 4 - 31 VRG). Gegen eine Sistierung lässt sich regelmässig die damit verbundene Verlängerung der Verfahrensdauer anführen, die privaten oder öffentlichen Interessen zuwiderlaufen kann (vgl. BGE 135 III 127, Erw. 3.4; AGVE 1999 S. 144, Erw. 2a). Die Behörde verfügt im Zusammenhang mit Sistierungsentscheiden über einen verhältnismässig grossen Ermessensspielraum. Sie muss diesen Handlungsspiel-

raum aber sachgerecht und pflichtgemäss ausfüllen. Mitzuberücksichtigen sind die betroffenen Interessen (DAUM, a.a.O., N. 25 zu Art. 38 VRPG).

9.4.

Die von Stände- und Nationalrat angenommene Motion 21.4334 betreffend Verjährung der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzonen wird im Rahmen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, 2. Etappe (18.077) umgesetzt. Nach Annahme des Schlussabstimmungstextes durch den National- und Ständerat am 29. September 2023 erfolgte die Publikation der Gesetzesänderung im Bundesblatt am 7. November 2023; die Referendumsfrist lief am 15. Februar 2024 ungenutzt ab (BBl 2023 2488). Gemäss Auskunft des ARE wird nach Anpassung der Ausführungsbestimmungen das neue Recht voraussichtlich auf den 1. Juli 2025 in Kraft treten. Eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens würde bei dieser Ausgangslage zu einer vorübergehenden Nichtanwendung geltender Vorschriften führen, zumal im heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar ist, ob das Inkrafttreten tatsächlich per Mitte 2025 realisierbar ist. Eine solche negative Vorwirkung neuen Rechts wird unter bestimmten Voraussetzungen zwar als zulässig erachtet (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 302 ff.), die bundesgerichtliche Rechtsprechung setzt hierfür aber unter anderem voraus, dass die negative Vorwirkung vom Gesetzgeber vorgesehen wurde (vgl. BGE 100 Ia 147, Erw. 3a). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das Sistierungsgesuch ist bereits deshalb abzuweisen.

9.5.

9.5.1.

Eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens rechtfertigt sich überdies nicht, weil das neue Recht aus den nachfolgenden Gründen auf den Verfahrensausgang keinen Einfluss hätte.

9.5.2.

Die publizierte Teilrevision des Raumplanungsgesetzes sieht vor, Art. 25 RPG mit den folgenden Absätzen zu ergänzen:

Art. 25 Abs. 3–5

³ Sie stellt sicher, dass unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist festgestellt und anschliessend sofort untersagt und unterbunden werden; Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind ohne Verzug anzuordnen und zu vollziehen.

⁴ Nur die zuständige kantonale Behörde kann gültig den ausnahmsweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beschliessen.

⁵ Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verjährt nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals einschreitet. Keine Verjährung tritt ein, wenn

Polizeigüter, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Gesetzesänderung betreffend die Verwirkung des Anspruchs der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für Bauten ausserhalb der Bauzone dieselben Grundsätze gelten wie für jene innerhalb der Bauzonen. Die Gesetzesänderung bedeutet aber nicht, dass diese Bauten nach dreissig Jahren rechtmässig werden. Sie dürfen lediglich in ihrem derzeitigen Zustand weiterbestehen, in ihrer bisherigen Art genutzt und bewilligungsfrei unterhalten werden (VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar BauG, N. 3 zu § 68 BauG).

Als "Unterhalt" ist das Ersetzen oder Instandstellen mangelhafter Teile zu verstehen. Die Baute bleibt dabei in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung bestehen. Nicht als Unterhalt gelten Arbeiten, die das äussere Erscheinungsbild der Baute verändern wie die Neugestaltung von Fassaden oder Veränderungen von Türen und Fenstern, das Ersetzen einer Bruchsteinmauer durch eine Mauer aus Sichtbeton, der Abbruch von Innenwänden mit Neuaufbau an anderer Stelle oder das Erweitern eines Kellers (SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar BauG, N. 16 f. zu § 68 BauG). "Zeitgemässe Erneuerung" ist die Aktualisierung einer Baute, so dass sie ihrem bisherigen Zweck entsprechend dem herrschenden Wohnstandard weiterhin erfüllen kann, wobei keine wesentliche Veränderung der baulichen Substanz erfolgen darf wie beispielsweise das Herausbrechen von Wänden und ihr Neuaufbau (SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar BauG, N. 19 zu § 68 BauG). Entscheidend ist, dass es um Massnahmen geht, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen, nicht dagegen um Vorkehrungen, durch die anstelle des bestehenden Baues praktisch ein Neubau erstellt wird (AGVE 1992, S. 350, Erw. 3 mit Hinweisen; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2021.170 vom 13. Dezember 2021, Erw. 5.2, WBE.2017.360 vom 1. März 2018, Erw. 4.3).

Vorliegend wurde am 28. September 2016 ein Voranfragegesuch "Ersatzbau Waldhaus, Parzelle aaa in Q._____" eingereicht, wonach die Beschwerdeführer den sich im Gebäude befindenden alten Wohnwagen ausbauen und die Gebäudehülle grösstenteils neu erstellen wollten. Gemäss den dazugehörigen Plänen sollten sämtliche Wände und das Dach abgebrochen und ersetzt werden. Im Innenraum war eine neue Raumaufteilung geplant (vgl. Vorakten BVU.AfB 16.2263). Obwohl das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, das Bauvorhaben der Beschwerdeführer als nicht bewilligungsfähig beurteilte, begannen sie mit den entsprechenden baulichen Massnahmen. Die anlässlich des

Augenscheins vom 23. Februar 2021 aufgenommenen Bilder zeigen, dass das alte Dach bereits vollständig abgebrochen und teilweise neu aufgebaut wurde. Im Gebäudeinnern wurde offenbar der Boden vollständig entfernt, Wände teilweise herausgebrochen und durch eine neue Holzkonstruktion ersetzt; eine Wand scheint neu erstellt worden zu sein. Das gesamte Wochenendhäuschen war eingerüstet, daneben stand eine gefüllte Mulde (vgl. Vorakten, act. 4 ff.). Die dokumentierten baulichen Massnahmen gehen deutlich über reine Unterhaltsarbeiten hinaus. Es wurden elementare Gebäudeteile, die dem Bestand, der Raumaufteilung und der Stabilität der Baute dienten, abgebaut und neu erstellt. Damit wurden Vorkehrungen getroffen, durch die anstelle des bestehenden Baus praktisch ein Neubau entstand. Für einen solchen Neubau bietet auch das künftige Recht keine gesetzliche Grundlage.

10.

10.1.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ergibt sich u.a. das Recht der Parteien, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (vgl. BGE 138 V 127). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

10.2.

Soweit die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren die Durchführung eines (erneuten) Augenscheins beantragten, war ein solcher nicht erforderlich, um den Fall schlüssig beurteilen zu können. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergab sich aus den Akten mit genügender Klarheit; unter anderem lagen von den aktuellen und den früheren Verhältnissen zahlreiche Fotos vor. Ein Augenschein hätte zu keinen neuen Erkenntnissen geführt und hätte am vorliegenden Beurteilungsergebnis nichts zu ändern vermocht. Ebenso wenig ist davon auszugehen, dass eine Parteibefragung neue, im Schriftenwechsel nicht bereits vorgebrachte Erkenntnisse gebracht hätte. Auf die Durchführung eines Augenscheins und einer Parteibefragung konnte im vorinstanzlichen – wie auch im vorliegenden – Verfahren in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Ebenso kann im Übrigen auf anderweitige zusätzliche Beweiserhebungen verzichtet werden.

11.

Zusammengefasst ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten werden keine ersetzt (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 438.00, gesamthaft Fr. 3'438.00, sind von den Beschwerdeführern zu je 1/3 mit Fr. 1'146.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:
die Beschwerdeführer 1 bis 3 (Vertreter)
den Regierungsrat
den Gemeinderat Q. _____
das Bundesamt für Raumentwicklung

Mitteilung an:
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonaalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und

vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 2. Mai 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Wittich