

WBE.2023.176 / MW / we

(2023-000406)

Art. 112

Urteil vom 2. November 2023

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichter Leibundgut
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde- **A. _____,**
führer vertreten durch lic. iur. Stephan Weber, Rechtsanwalt,
Niederlenzerstrasse 10, Postfach, 5600 Lenzburg

gegen

Vorinstanzen **Gemeinderat Q. _____,**

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 5. April 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

A._____ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Nr. K in Q._____ mit dem darauf befindlichen Wochenendhaus (Nr. C). Das Gebäude war von den Eheleuten D._____ im Jahre 1962 aus Holz erstellt worden, mit Bewilligung der Gemeinde Q._____ vom 21./30. Juni 1962 ("Holzhütte").

Im Juli 2007 stellte A._____ ein erstes Baugesuch für die Erstellung eines Neubaus an Stelle des bestehenden Gebäudes. Das Baugesuch wurde abgewiesen. Eine von A._____ gegen den Bauabschlag beim Regierungsrat erhobene Beschwerde zog er nach Durchführung einer Augenscheinsverhandlung wieder zurück.

Im März 2008 stellte A._____ ein neues Baugesuch für einen Ersatzbau, welches von den Baubewilligungsbehörden erneut mit der Begründung abgewiesen wurde, das Gebäude sei nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar. Dagegen erhob A._____ erneut Beschwerde beim Regierungsrat. Dieser erachtete einen Wiederaufbau der Baute im Rahmen der Besitzstandsgarantie als zulässig und wies die Sache zur Bewilligungserteilung an die Vorinstanzen zurück. Mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, vom 9. Juli 2009 bewilligte der Gemeinderat am 20. Juli 2009 die "Sanierung Wochenendhaus Z._____".

B.

Am 12. November 2021 reichte A._____ beim Gemeinderat Q._____ ein Baugesuch für eine Stromleitung zum Gebäude auf der Parzelle Nr. K ein. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, wies das Baugesuch mit Verfügung vom 10. Januar 2022 ab, da der Wohnstandard durch eine Erschliessung mit Strom deutlich erhöht würde, womit die Identität gegenüber dem Referenzzustand vom 1. Juli 1972 nicht mehr gewahrt würde. Mit Protokollauszug vom 24. Januar 2022 eröffnete der Gemeinderat dem Baugesuchsteller den Bauabschlag.

C.

Dagegen erhob A._____ Beschwerde beim Regierungsrat. Dieser fällte am 5. April 2023 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.-, der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 318.40,

insgesamt Fr. 2'318.40, werden dem Beschwerdeführer A._____ auferlegt. Nach Abzug des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.- hat er noch Fr. 318.40 zu bezahlen.

3.

Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen.

D.

1.

Gegen den am 12. April 2023 zugestellten Entscheid des Regierungsrats erhob A._____ am 15. Mai 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023.0004006 vom 05.04.2023 und damit auch die Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligung vom 10.01.2022 (BVUAFB.21.2919) und der Beschluss des Gemeinderates Q._____ vom 24.01.2022 (Ziff. 1.-3.) seien aufzuheben und die Angelegenheit zur Erteilung der Baubewilligung unter den erforderlichen und üblichen Auflagen und Bedingungen an die Beschwerdegegner 1 und 2 zurückzuweisen.

Eventualiter

Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023.0004006 vom 05.04.2023 und damit auch die Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligung vom 10.01.2022 (BVUAFB.21.2919) und der Beschluss des Gemeinderates Q._____ vom 24.01.2022 (Ziff. 1.-3.) seien aufzuheben und die Angelegenheit zur Erteilung der Baubewilligung unter den erforderlichen und üblichen Auflagen und Bedingungen an die Beschwerdegegner 1 und 2 zurückzuweisen, wobei dem Beschwerdeführer die Auflage gemacht werden muss, nur für die Beleuchtung und für den Betrieb von einfachen Geräten, z.B. Kaffeemaschine, Wasserkocher, mobiler Kühlschrank, und nicht für den Betrieb von Luxusgeräten wie z.B. Geschirrwashmaschine zu verwenden.

2.

Dem Beschwerdeführer sei für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (inkl. MWST).

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST).

2.

Am 6. Juni 2023 teilte der Gemeinderat Q._____ mit, er verzichte auf das Einreichen einer Beschwerdeantwort.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 26. Juni 2023 beantragte der Rechtsdienst des Regierungsrats namens des Regierungsrats die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

4.

Der Beschwerdeführer reichte am 18. August 2023 eine Stellungnahme ein und beantragte:

1.

An den Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 15.05.2023 wird festgehalten.

2.

Die nachstehenden Personen seien im Rahmen einer öffentlichen Verhandlung als Zeugen zu befragen:

F. _____ (vormals Eigentümer), _____

G. _____, _____

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST).

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 2. November 2023 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]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Der Beschwerdeführer beabsichtigt die Erstellung einer rund 250 m langen Elektrizitätsleitung mit einem Sicherungsnennauslösestrom von 25 A, welche in den Wegparzellen Nrn. M und N (beide im Eigentum der Einwohnergemeinde Q. _____) sowie auf der Parzelle Nr. K des Beschwerdeführers

verlegt würde (siehe Vorakten, act. 2 ff., 49). Gemäss Departement Finanzen und Ressourcen (DFR), Landwirtschaft Aargau, müssen Leitungen und Rohre innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen so verlegt werden, dass sie mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Material überdeckt sind (Vorakten, act. 9). Vom Beschwerdeführer ebenfalls geplant sind gemäss Vorinstanz die Erstellung eines Hausanschlusskastens im Wochenendhaus sowie gebäudeinterne Elektroinstallationen für Lampen, Lichtschalter, Steckdosen und dergleichen, da eine blossе Stromzuleitung bis zum Gebäude ansonsten nutzlos bliebe. Wie bereits vor Vorinstanz bildet Beschwerdegegenstand nebst der Verlegung einer Elektroleitung die zulässige Nutzungsart der Baute und die Frage, ob die elektrischen Installationen einer unzulässigen Nutzung Vorschub leisten würden (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3).

1.2.

Sowohl die Parzelle Nr. K als auch die Wegparzelle Nrn. M liegen in der Landwirtschaftszone. Die Wegparzelle Nr. N liegt im Bereich, in dem die Elektrizitätsleitung verlegt werden soll, ebenfalls in der Landwirtschaftszone (vgl. Vorakten, act. 5 i.V.m. Kulturlandplan der Gemeinde Q. _____ vom _____ 2019 / _____ 2019).

2.

Dass das Wochenendhaus (Gebäude Nr. O) auf der Parzelle Nr. K keinem landwirtschaftlichen Zweck dient und in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist, ist unbestritten (angefochtener Entscheid, S. 3; Beschwerde, S. 9). Eine Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) fällt aufgrund fehlender Zonenkonformität daher ausser Betracht (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 16 RPG). Ebenso ist unbestritten, dass – mangels Standortgebundenheit – eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG nicht in Frage kommt (vgl. Art. 24 lit. a RPG) (angefochtener Entscheid, S. 3; Beschwerde, S. 9).

3.

3.1.

Umstritten ist, ob das Bauprojekt über Art. 24c RPG ("Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen") bewilligt werden kann. Art. 24c RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand (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). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5). Nach Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn

die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Dabei gilt jedem Fall u.a. die Regel zu beachten, dass bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen dürfen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). In beweisrechtlicher Hinsicht ist zudem zu beachten, dass derjenige, der eigenmächtig Umbauten vornimmt, die Folgen der Beweislosigkeit trägt, wenn sich der ursprüngliche bauliche Zustand nicht mehr feststellen lässt (Urteile des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 5.1, 1C_283/2017 vom 23. August 2017, Erw. 4.2).

3.2.

Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen) (Art. 41 Abs. 1 RPV). Die massgebliche Rechtsänderung, welche dazu führt, dass eine Baute oder Anlage im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG nicht mehr zonenkonform ist, ist in der Regel das Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 (Urteil des Bundesgerichts vom 5. Dezember 2017 [1C_516/2016], Erw. 6.1; MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017 [nachfolgend: Praxiskommentar RPG], N. 20 zu Art. 24c; ALIG/HOFFMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.179). Dies ist auch im vorliegenden Fall so, das im Anschluss an die am 21./30. Juni 1962 erteilte Bewilligung rechtmässig erstellte Gebäude bestand zum Zeitpunkt, als das Gewässerschutzgesetz am 1. Juli 1972 in Kraft trat, bereits (oben lit. A).

3.3.

3.3.1.

Die Vorinstanz erörterte, die Eheleute D._____ hätten das Wochenendhaus ab 1962 in ihrer Freizeit selbst erstellt. Zu diesem Zweck hätten sie sich jeweils am Wochenende in Q._____ aufgehalten und hätten auch dort übernachtet, worauf sie am Montag jeweils wieder nach S._____ zurückgekehrt seien. Das Wochenendhaus habe den Eheleuten D._____ nicht zum dauerhaften Wohnen gedient. Auch H._____ D._____ sei nicht hauptsächlich oder gar dauerhaft darin wohnhaft gewesen. Sie sei in Q._____ nie angemeldet gewesen, sondern habe ihren Wohnsitz in S._____ behalten. Ferner habe sie zusätzlich eine Wohnung in Q._____ neben der Kirche bewohnt. Nach dem Tod ihres Mannes Ende 1980 solle sie sich aus Angst nur noch am Wochenende im Wochenendhaus aufgehalten haben. Ferner sei das Haus jahrelang leer gestanden. Selbst wenn

das Wochenendhaus jemals über eine längere Zeit am Stück dauerhaft bewohnt gewesen sei, sei diese dauerhafte Wohnnutzung jedenfalls freiwillig aufgegeben worden, dies eventuell bereits vor 1972, gewiss aber nach 1980. Werde eine zonenwidrige Dauerwohnnutzung über längere Zeit freiwillig aufgegeben oder auf eine weniger rechtswidrige Wochenend- oder tageweise Nutzung reduziert, gehe der Besitzstand und das Recht auf dauerhaftes Bewohnen unter (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 4; Beschwerdeantwort, S. 1 f.). Hinzu komme, dass auch hinsichtlich der Betriebstüchtigkeit der Zustand im Jahre 1972 massgebend sei. Dieser sei vorliegend schlecht dokumentiert. Da die Baute bis zum Tod des Ehegatten von H._____ D._____ im Jahre 1980 wohl regelmässig instandgehalten und den Bedürfnissen angepasst worden sei, sei nicht davon auszugehen, dass das Wochenendhaus 1972 besser für die Wohnbedürfnisse ausgestattet gewesen sei. Ob 1972 tatsächlich bereits – wie vom Beschwerdeführer behauptet – eine Niederspannungselektroinstallation mit Speisung ab einer Fahrzeugbatterie bestanden habe, sei nicht nachgewiesen. Glaubhaft scheine, dass ein allenfalls 1962 angeschaffter und häufiger genutzter Generator noch vor 1972 durch ein neues Gerät ersetzt worden sei, das bereits eine Spannung von 230 V habe abgeben können, ohne dass dafür aber eine Speicher- oder Puffermöglichkeit bestanden habe. Mit der Spannung und Stromstärke, welche eine Autobatterie zu liefern vermöge, hätten zudem nur schwache Lampen und wenig anspruchsvolle Unterhaltungselektronikgeräte eine kurze Zeit betrieben werden können. Nach längerem Nichtgebrauch habe die Batterie zudem erst einmal mit einem erheblichen lärmverursachenden Generator geladen werden müssen. Entscheidend sei letztlich aber, dass eine stabile Hochspannungsinstallation mit hoher Stromstärke einen wesentlich höheren Komfort und damit einhergehend insbesondere eine intensivere Wohnnutzung des Gebäudes zulasse. Die neuen Nutzungsmöglichkeiten hätten eine erhebliche Verlängerung der potentiellen Verweildauer zur Folge und würden eine wesentlich veränderte Nutzung der ursprünglich bloss zeitweise bewohnten Baute erlauben, was gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV die Identität der Baute nicht mehr wahre und eine Baubewilligung ausschliesse (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 4 ff.; Beschwerdeantwort, S. 2).

3.3.2.

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass sich Frau D._____ nur sporadisch im Ferienhaus aufgehalten habe. Nach dem Tod ihres Ehegatten habe sie sich hauptsächlich im Haus auf der Parzelle Nr. K aufgehalten und dort gelebt. Sie habe in Q._____ nur über eine Einzimmerwohnung verfügt, die sie allerdings erst bezogen habe, als der Fussmarsch zum Haus auf der Parzelle Nr. K, lange Zeit nach dem Tode ihres Ehemannes, zu beschwerlich geworden sei. Das Haus sei bis zum Tod von Frau D._____ dauerhaft bewohnt gewesen, die Wohnnutzung habe auch noch bestanden, als der Beschwerdeführer das Grundstück übernommen habe. Die vom Beschwerdeführer beabsichtigte Nutzung sei weniger intensiv als die Nutzung durch

Frau D. _____. Der Besitzstand und das Recht des Beschwerdeführers, das Haus wie bis anhin bewohnen zu dürfen, sei nicht untergegangen (vgl. zum Ganzen: Beschwerde, S. 11 f., Replik, S. 5 ff.). Des Weiteren sei der Vorinstanz zu widersprechen, dass mit dem geplanten Stromanschluss neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet würden, die zu einer erheblich verlängerten potenziellen Verweildauer führen könne, womit es zu einer wesentlich veränderten Nutzung komme, was gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV die Identität nicht mehr wahre. Mit den vorinstanzlichen Erwägungen sei bewiesen, dass das Haus seit 1962 elektrifiziert gewesen sei. Dass die durch den Generator erzeugte Energie auch schon damals habe gespeichert werden können, ergebe sich aus den Ausführungen des Beschwerdeführers vor Vorinstanz. Er habe sich dahingehend geäussert, dass er bei der Erneuerung des Hauses eine alte Batterie ausgebaut und entsorgt habe. Damit sei nachgewiesen, dass das Haus schon 1962 über einen Generator verfügt habe, der Strom erzeugt habe, welcher wiederum in einer Batterie gespeichert worden sei. Damit sei sowohl der Generator wie auch die Speichermöglichkeit für den Strom besitzstandsgeschützt. Im Referenzzustand habe das Ferienhaus bereits über eine elektrische Beleuchtung verfügt. Der dazu notwendige Strom sei durch einen Generator hergestellt worden. Mit dem Anschluss an das öffentliche Stromnetz solle die eigene Stromherstellung, die ökologisch sinnlos sei, substituiert werden. Dieser Umstand führe zu keiner höheren Wohnqualität. Die Identität mit dem Referenzzustand sei in jedem Fall gewahrt und die Erstellung einer Stromleitung vom Besitzstandsschutz gedeckt (zum Ganzen: Beschwerde, S. 13 f.; Replik, S. 7 ff.).

3.4.

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist die Nutzung sowie der Zustand der Baute am 1. Juli 1972 (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_434/2022 vom 25. August 2023, Erw. 4.1.2, 1C_464/2016 vom 7. Juni 2017, Erw. 3.2 am Ende). Das ursprüngliche Holzhäuschen wurde vom Gemeinderat am 21./30. Juni 1962 als "Holzhütte" bewilligt. Eigentümer der Baute waren Herr I. _____ D. _____, Inhaber eines Malerateliers, und seine Frau H. _____ D. _____, welche in S. _____ wohnten. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass die Eheleute D. _____ das ursprüngliche, ca. 60 m² grosse Holzhäuschen ab 1962 sukzessive über einen längeren Zeitraum in Eigenregie in ihrer Freizeit bauten. Zu diesem Zweck hielten sie sich jeweils am Wochenende in Q. _____ auf und übernachteten auch dort, worauf sie am Montag jeweils wieder nach S. _____ zurückgingen. Die Baute diene ihnen als Wochenendhaus (siehe Protokoll der Augenscheinsverhandlung vom 4. Dezember 2007 [in: Akten BDKB.07.1488, act. 38 ff., namentlich act. 41 ff.]; Entscheid des Regierungsrats Nr. 2009.00617, S. 8 [in: Akten BVU.AfB.08.571]; angefochtener Entscheid, S. 4). Anhaltspunkte, wonach im Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972) in der Baute eine Dauerwohnnutzung stattgefunden hätte bzw. die Baute auf eine Dauerwohnnutzung ausgelegt gewesen wäre, bestehen dagegen

nicht. Entsprechend der Funktion als bloss temporär bewohnte Baute (Wochenendhaus) war auch die Bauweise und die Ausstattung des Gebäudes rudimentär (siehe Fotos in den Akten BDKB.07.1488 und BVU.AfB.08.571). Der Regierungsrat hielt im Entscheid Nr. 2009-000617 vom 29. April 2009 ebenfalls fest, die Bauweise sei einfach und die Baute nicht durchgehend fachmännisch erstellt. Dementsprechend seien die bestehenden Installationen äusserst einfach gehalten. Es gebe ein Trockenklosett, der vorhandene Kochherd und die Beleuchtung würden von Campinggasflaschen betrieben, eine Heizungsanlage sei nicht vorhanden. Diese Installationen hätten sich in den letzten Jahrzehnten offenbar bewährt, zumal es sich lediglich um ein Wochenendhäuschen handle (vgl. Entscheid des Regierungsrats Nr. 2009-000617 vom 29. April 2009, S. 8 [in: Akten BVU.AfB.08.571]). Nachvollziehbar erscheint auch der Hinweis der Vorinstanz, wonach die Baute bis zum Tod des Ehegatten von H. _____ D. _____ im Jahre 1980 wohl regelmässig instandgehalten und den Bedürfnissen angepasst worden sei, weshalb nicht davon auszugehen sei, dass das Wochenendhaus 1972 besser für die Wohnbedürfnisse ausgestattet gewesen sei (angefochtener Entscheid, S. 5).

Die anlässlich der Augenscheinsverhandlungen vom 4. Dezember 2007 und vom 16. Oktober 2008 angefertigten Fotos zeigen sodann z.T. fest installierte Deckenlampen, fest verlegte Elektrokabel, einen Radio-Kassettenrecorder sowie einen kleinen portablen Fernsehempfänger (in: Akten BDKB.07.1488 und BVU.AfB.08.571). Über die Stromversorgung im Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972) sind sich die Vorinstanz und der Beschwerdeführer indes uneinig. Die Vorinstanz erachtete es als nicht nachgewiesen, dass 1972 bereits eine Niederspannungselektroinstallation mit Speisung ab einer Fahrzeugbatterie bestand. Glaubhaft schien ihr lediglich, dass ein allenfalls 1962 angeschaffter und häufiger genutzter Generator noch vor 1972 durch ein neueres Gerät ersetzt worden sei, der bereits eine Spannung von 230 V habe abgeben können, ohne dass dafür aber eine Speicher- oder Puffermöglichkeit bestanden habe (angefochtener Entscheid, S. 5). Der Beschwerdeführer behauptet dagegen, die Liegenschaft habe bereits 1962 über einen Generator verfügt, der Strom erzeugt habe, welcher wiederum in einer (Puffer-)Batterie gespeichert worden sei (vgl. Beschwerde, S. 13; Replik, S. 7). Einen Nachweis dafür liefert er indessen nicht. Seine Ausführungen, wonach er bei der Erneuerung des Hauses "eine alte Batterie" ausgebaut und entsorgt habe (vgl. Beschwerde, S. 13), ist jedenfalls kein Beleg dafür, dass eine funktionierende Speichermöglichkeit tatsächlich bereits im Referenzzeitpunkt vom 1. Juli 1972 vorhanden war. Wer eigenmächtig Umbauten vornimmt, trägt die Folgen der Beweislosigkeit, wenn sich der ursprüngliche Zustand nicht mehr feststellen lässt (siehe Erw. II/3.1 am Ende).

Ob im Referenzzeitpunkt für den mit einem benzinbetriebenen Generator erzeugten Strom eine Speichermöglichkeit in Form einer Fahrzeugbatterie

vorhanden/installiert war, ist im Übrigen nicht entscheidend. Selbst wenn eine solche Speichermöglichkeit bestand, wäre diese rudimentäre "Stromversorgung" nicht vergleichbar mit einem Anschluss an das öffentliche elektrische Stromnetz. Ein Anschluss an das öffentliche elektrische Stromnetz bietet ganz andere, komfortablere, vielfältigere und intensivere Nutzungsmöglichkeiten. Mit der Leitung mit 25 A Stromstärke würde – wie die Vorinstanz zutreffend festhält (Beschwerdeantwort, S. 2) – z.B. auch der Betrieb von Kochherd, Backofen, Boiler, Küchenskühlschrank, Staubsauger, Elektroheizgeräten usw. ermöglicht, was mit der "Stromversorgung" mittels Generator und Fahrzeugbatterie nicht in vergleichbarer Weise möglich war. Die mit einem Anschluss an das öffentliche elektrische Stromnetz entstehenden, kaum mehr beschränkten Nutzungsmöglichkeiten würden – bei objektivierter Betrachtung – einer dauerhaften Wohnnutzung Vorschub leisten, womit der Charakter der am 1. Juli 1972 von den Eheleuten D._____ bloss temporär genutzten und bezüglich der Installationen rudimentär ausgestatteten Baute (Wochenendhaus) verloren ginge. Die projektierte Stromleitung ermöglichte mit anderen Worten eine wesentliche veränderte Nutzung der ursprünglich bloss zeitweise bewohnten Baute (Wochenendhaus), was mit Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV nicht vereinbar ist. In dieselbe Richtung gehen im Übrigen die Ausführungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) im Erläuternden Bericht zur Teilrevision Raumplanungsverordnung, Oktober 2012 (nachfolgend: Erläuternder Bericht ARE). Das ARE hielt fest, dass z.B. der Anschluss einer ursprünglich nicht elektrifizierten Baute an das elektrische Stromnetz zu einer kaum beschränkten Palette neuer Nutzungsmöglichkeiten führe, was in der Regel mit Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV nicht mehr vereinbar sei (Erläuternder Bericht ARE, S. 11). Dies ist vorliegend nicht anders, zumal der Anschluss an das öffentliche elektrische Stromnetz im Vergleich zu früher (rudimentäre "Stromversorgung" mittels Generator und Fahrzeugbatterie) zu kaum mehr beschränkten Nutzungsmöglichkeiten führte.

3.5.

3.5.1.

Der Beschwerdeführer bringt vor, es gehe ihm nicht darum, die Nutzungsmöglichkeiten seines Hauses zu erweitern. Er wolle einfach mit der Zeit gehen und von der umwelt- und klimaschädlichen Benzinverbrennung für die Erzeugung von Strom wegkommen (Beschwerde, S. 14). Dem ist entgegenzuhalten, dass das Identitätserfordernis objektiviert zu beurteilen ist. Relevant ist, welche Nutzungsmöglichkeiten objektiv bestehen. Dass der Beschwerdeführer die Nutzungsmöglichkeiten – trotz projektiertem Bau einer Stromleitung mit Anschluss an das öffentliche elektrische Stromnetz – (derzeit) nicht erweitern will, ist demnach nicht von Bedeutung. Ginge es ihm zudem nur darum, den lärmverursachenden und abgaserzeugenden Benzingenerator zu ersetzen, könnte er – wie die Vorinstanz zutreffend festhält (vgl. Beschwerdeantwort, S. 2) – eine Autobatterie oder einen entsprechenden Akku mit einer Solarzelle speisen und damit unverändert

schwache Geräte betreiben. Seinem Einwand, dass eine Photovoltaikanlage nicht permanent Strom liefere und damit nicht sichergestellt werden könne, dass die Batterie immer geladen sei (Replik, S. 7), ist entgegenzuhalten, dass auch die ursprüngliche "Stromversorgung" nicht auf einen Dauerbetrieb bzw. eine Dauernutzung ausgelegt und die Batterie auch hier nicht immer geladen war. Der Einwand steht im Übrigen im Widerspruch zum Vorbringen, wonach es ihm nicht darum gehe, die Nutzungsmöglichkeiten seines Hauses zu erweitern.

3.5.2.

Der Beschwerdeführer beantragt eventualiter, es sei ihm die Auflage zu machen, den Strom nur für die Beleuchtung und den Betrieb von einfachen Geräten, z.B. Kaffeemaschine, Wasserkocher, mobiler Kühlschrank und nicht für den Betrieb von Luxusgeräten wie z.B. Geschirrwaschmaschine zu verwenden (vgl. Beschwerde, S. 2 [Eventualantrag], 16; Replik, S. 7). Eine solche Auflage erscheint indessen nicht tauglich, da deren Einhaltung nur mit einem unverhältnismässigen Kontrollaufwand überwacht werden könnte und daher nicht durchsetzbar wäre. Hinzu kommt, dass z.B. eine Geschirrwaschmaschine keinesfalls erforderlich ist, um ein Wochenendhaus dauerhaft zu bewohnen und der Begriff "Luxusgeräte" sowie die Abgrenzung zu "einfachen Geräten" unklar ist (siehe auch Beschwerdeantwort, S. 2 f.).

3.6.

Es bleibt somit dabei, dass mit der projektierten Stromleitung und dem Anschluss des Gebäudes (Nr. C) auf Parzelle Nr. K an das öffentliche elektrische Stromnetz die Identität des ursprünglichen Wochenendhauses nicht mehr gewahrt würde. Der Anschluss führte zu einer kaum beschränkten Palette neuer Nutzungsmöglichkeiten und würde der Möglichkeit einer Dauerwohnnutzung Vorschub leisten, was mit Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV nicht vereinbar ist.

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe es unterlassen, den vormaligen Eigentümer – welcher die dauerhafte Bewohnung des Hauses durch Frau D._____ hätte bestätigen können – zu befragen, womit sie das rechtliche Gehör verletzt habe. Dieser Beweis sei nun vom Verwaltungsgericht abzunehmen. Ebenso könne die Tochter von Frau D._____ (G._____) bestätigen, dass sich ihre Mutter nicht nur sporadisch im Haus aufgehalten, sondern dieses dauerhaft bewohnt habe (Beschwerde, S. 11).

4.2.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge

zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.2 und 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

4.3.

Soweit sich der Beschwerdeführer auf eine Gehörsverletzung beruft, weil die Vorinstanz den vormaligen Eigentümer F._____ nicht zur dauerhaften Bewohnung des Hauses von Frau D._____ befragt habe, ist der Einwand unbegründet. F._____ wurde zur Vorgeschichte bereits anlässlich eines Augenscheins vom 13. Dezember 2007 befragt. Er hielt damals u.a. fest, die Vorbesitzenden hätten das Gebäude "als eigentliches Wochenendhaus" genutzt. Sie seien dabei jeweils am Wochenende von S._____ hierher gekommen und hätten die Baute sukzessiv errichtet und eingerichtet. Dabei hätten sie jeweils in der Baute übernachtet und seien am Montag wieder nach S._____ zurückgegangen (siehe Akten BDKB.07.1488, act. 42). Auf eine Dauerwohnnutzung im Referenzzeitpunkt vom 1. Juli 1972 lässt dies klarerweise nicht schliessen. Was eine erneute Befragung von F._____ rund 16 Jahre später an zusätzlichen Erkenntnissen bringen sollte, ist nicht ersichtlich.

Wie intensiv Frau D._____ die Baute nach dem Tod ihres Ehemannes (Ende 1980) noch genutzt hat, ist sodann nicht entscheidend, zumal – wie dargelegt (siehe Erw. II/3.4) – von einer Dauerwohnnutzung bereits im Referenzzeitpunkt von 1. Juli 1972 keine Rede sein kann. Auf eine Befragung von F._____ zur Frage, ob Frau D._____ das Wochenendhaus nach dem Tod ihres Ehemannes bloss temporär oder dauerhaft (im Sinne einer Dauerwohnnutzung) genutzt hat, durfte die Vorinstanz daher verzichten. Aus dem gleichen Grund kann auch das Verwaltungsgericht auf eine Befragung von F._____ – und im Übrigen auch von G._____ (Tochter von Frau D._____) – zur selben Frage verzichten.

5.

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Es besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 260.00, insgesamt Fr. 2'760.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreter)

den Gemeinderat Q. _____

den Regierungsrat

das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

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 interkantonalem 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 vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 2. November 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi