

WBE.2023.222 / SW / jb

(2023-000560)

Art. 44

Urteil vom 2. Mai 2024

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde- **A._____**,
führerin

gegen

Stadtrat Q._____,

vertreten durch lic. iur. Franz Hollinger, Rechtsanwalt, Stapferstrasse 28,
Postfach, 5201 Brugg AG

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 17. Mai 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 23. Oktober 2019 erteilte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, dem nachträglichen Baugesuch von A._____ betreffend Wohnraumerweiterung, Umgebungsgestaltung sowie Abbruch und Wiederaufbau eines Holzschopfes auf der Parzelle Nr. aaa in der Landwirtschaftszone in R._____ teilweise seine Zustimmung. Es tolerierte unter Auflagen die Vergrösserung und Umnutzung des nordöstlichen Anbaus des Wohnhauses zu Wohnzwecken, verlangte aber den Rückbau des Holzschopfs mit Hundezwinger sowie eines Teils der Umgebungsgestaltung. Am 11. März 2020 eröffnete der Stadtrat Q._____ die Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 23. Oktober 2019, erteilte die Baubewilligung und ordnete die verlangten Rückbauten innert sechs Monaten ab Rechtskraft an.

B.

Auf Beschwerde von A._____ hin fällte der Regierungsrat am 17. Mai 2023 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.–, der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 640.65, insgesamt Fr. 3'140.65, werden der Beschwerdeführerin A._____, R._____, auferlegt. Abzüglich des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– hat die Beschwerdeführerin noch Fr. 1'140.65 zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin hat der Einwohnergemeinde Q._____, handelnd durch den Stadtrat, Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'800.– zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 24. Mai 2023 zugestellten Entscheid des Regierungsrats erhob A._____ am 22. Juni 2023 (Postaufgabe: 23. Juni 2023) Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem folgenden Antrag:

Der Entscheid des Regierungsrats sei in einem Teilbereich zu korrigieren und den seit vielen Jahren bestehenden und lediglich renovierten Schopf vom Rückbau auszuschliessen. Die Besitzstandsgarantie sei mir zuzugestehen.

2.

Am 4. September 2023 erstattete das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, für den Regierungsrat die Beschwerdeantwort und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 18. September 2023 beantragte der Stadtrat Q._____ ebenfalls, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen.

4.

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.

2.1.

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Die Anträge sollen nachvollziehbar formuliert sein, so dass die Rechtsmittelinstanz Zweck und Ziel des Rechtsmittels erkennen kann (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage- und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 - 72 [a]VRPG, N. 6 zu § 39 [a]VRPG). Mit der Begründung ist darzulegen, in welchen Punkten nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei der angefochtene Entscheid Mängel aufweist (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1). Fehlt ein Antrag oder eine Begründung oder beides (trotz vollständiger Rechtsmittelbelehrung) vollständig und ergibt sich der Antrag bei Laienbeschwerden auch nicht aus der Begründung, ist ohne Nachfrist auf Nichteintreten zu erkennen (vgl. Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, 07.27 [Botschaft VRPG], S. 56 f.). Bei Laienbeschwerden werden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt, wobei immerhin verlangt werden darf, dass die beschwerdeführende Partei darlegt, weshalb sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und

welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.385 vom 13. Oktober 2022, Erw. I/2; WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2; vgl. auch Botschaft VRPG, S. 57).

2.2.

Die Beschwerdeführerin beantragt, den angefochtenen Entscheid teilweise aufzuheben und den Holzschopf von der Rückbauverfügung auszunehmen. Obwohl die Begründung des Antrags knapp ausfällt und die Beschwerdeführerin kaum auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid Bezug nimmt, legte sie genügend deutlich dar, weshalb sie davon ausgeht, die Baute sei durch die Besitzstandsgarantie geschützt. Angesichts dessen, dass bei Laienbeschwerden keine allzu hohen Anforderungen an die Begründung zu stellen sind, hat die Beschwerdeführerin in rechtsgenügli-cher Weise vorgebracht, aus welchen Gründen der angefochtene Ent-scheid in Bezug auf den Rückbau des Holzschopfes aufzuheben sei. Folg-lich ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.

3.

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzu-treten.

4.

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

II.

1.

Das Grundstück der Beschwerdeführerin (Parzelle Nr. aaa) befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist von einer Landschaftsschutzzone über-lagert. Die Bauverwaltung Q._____ stellte im September 2014 fest, dass am Wohnhaus und an der Umgebung diverse bauliche Arbeiten durchgeführt wurden und wies die Beschwerdeführerin auf die Baubewilligungspflicht hin. Im Rahmen des anschliessenden Baubewilligungsverfahrens führte der Stadtrat Q._____ mit dem BVU, Abteilung für Baubewilligungen, am 13. April 2015 einen Augenschein durch. Dabei wurde festgestellt, dass die Liegenschaft laufend renoviert und umgestaltet wurde. Die Beschwerdeführerin wurde aufgefordert, ein separates Baugesuch für die verschiedenen, bereits ausgeführten bzw. noch geplanten baulichen Massnahmen einzureichen, worauf der vorliegend angefochtene Entscheid erging.

Die Beschwerdeführerin akzeptiert diesen soweit die Vergrösserung und Umnutzung des nordöstlichen Anbaus am Wohnhaus unter Auflagen toleriert und der Rückbau der bestehenden Garten- und Umgebungsgestaltung angeordnet wird. Angefochten wird von der Beschwerdeführerin hingegen die Abweisung des Baugesuchs für den Holzschopf mit Hundezwinger und dessen Rückbau.

2.

Es ist zu Recht nicht umstritten, dass es sich beim zu beurteilenden Holzschopf mit Hundezwinger um eine baubewilligungspflichtige Baute handelt. Ebenfalls nicht bestritten wird, dass die fragliche Baute ohne Baubewilligung erstellt wurde, womit sie formell rechtswidrig ist. Zu prüfen ist, ob eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann.

Die Vorinstanz stellte korrekt fest, dass eine Bewilligung gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) i.V.m. Art. 16 und 16a RPG ausser Betracht fällt, da es sich beim Holzschopf mit Hundezwinger nicht um eine landwirtschaftliche und damit um eine zonenwidrige Nutzung ausserhalb der Bauzone handelt. Zu prüfen ist nachfolgend, ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann.

3.

3.1.

Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde; der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden (Abs. 3). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Abs. 4). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5). Zum Anwendungsbereich präzisiert Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) schliesslich, dass Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen anwendbar ist, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen; Abs. 1). Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Abs. 2).

Damit erstreckt sich die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG einerseits auf Bauten, die vor der Einführung der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen am 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet zonenwidrig geworden sind, oder die zwar nach dem 1. Juli 1972 in der Bauzone erstellt, aber nachträglich (als Folge einer Zonenplanänderung) zum Nichtbaugebiet geschlagen worden sind. In diesem Bereich, der zahlreiche vor dem 1. Juli 1972 erstellte Wohn- und Gewerbebauten betrifft, die heute in einer Nichtbauzone stehen, handelt es sich um eine echte Besitzstandsregelung. Andererseits fallen seit der am 1. November 2012 in Kraft getretenen Teilrevision 2011 des RPG auch vor dem 1. Juli 1972 erstellte oder geänderte landwirtschaftliche Wohnbauten mit allenfalls angebautem Ökonomietrakt unter die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG, die schon immer zonenkonform waren bzw. es nach dem 1. Juli 1972 geblieben sind und nun für zonenwidrige Zwecke umgenutzt, nach Massgabe von Art. 42 RPV erweitert oder gar durch einen Neubau ersetzt werden dürfen. Keine Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG geniessen hingegen zum einen neuere, nach dem 1. Juli 1972 in einer Nichtbauzone als zonenkonform oder gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erstellte Bauten und Anlagen, zum andern altrechtliche landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die nicht an eine altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbaute angebaut sind. Wurden reine Ökonomiebauten schon vor dem 1. Juli 1972 nachweisbar nicht landwirtschaftlich, also etwa für gewerbliche Zwecke, genutzt, wäre Art. 24c RPG anwendbar, andernfalls nicht (vgl. zum Ganzen RUDOLF MUGGLI, in: HEINZ AEMISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone [nachfolgend: Praxiskommentar RPG], Zürich/Basel/Genf 2017, N. 17 ff. zu Art. 24c RPG).

Bezüglich eines Wiederaufbaus präzisiert Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV schliesslich, dass eine Baute nur wiederaufgebaut werden darf, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute dann, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebsstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (BGE 147 II 465, Erw. 4.2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011, Erw. 2.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.303 vom 19. Februar 2020, Erw. 3.1 mit Hinweisen).

3.2.

3.2.1.

Aus den vorinstanzlichen Akten ergibt sich nicht, wann der Holzschopf ursprünglich errichtet wurde. Gemäss angefochtenem Entscheid ist allerdings unbestritten, dass das Wohnhaus vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurde. Gestützt auf die von der Beschwerdeführerin eingereichten Bilder und mangels gegenteiliger Hinweise in den Akten ist davon auszugehen, dass vor diesem massgeblichen Stichtag auch ein frei stehender Holzschopf erstellt wurde (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 1.1; Vorakten, Beilage 3 zur Beschwerdeantwort, act. 80).

3.2.2.

Die Vorinstanz sprach dem Bauvorhaben die Bewilligungsfähigkeit ab, weil es an den Voraussetzungen für einen zulässigen Wiederaufbau fehle. Der Holzschopf sei im Zeitpunkt des Abbruchs nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen und es habe nach den Sturmschäden aus dem Jahre 1999 an einem angemessenen Unterhalt gefehlt, welcher auf ein fortbestehendes Interesse an der Weiternutzung hingewiesen hätte (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 1.6).

3.2.3.

In den Akten befinden sich eine Fotografie aus dem Jahr (ca.) 1964, welche zwei Holzbauten zeigt, wovon eine nicht mehr existiert (Vorakten, act. 29) und Bilder aus den Jahren 1994, 1997 und 2012, welche jeweils einen rustikalen Holzschopf in teilweise schlechtem Zustand zeigen (Vorakten, act. 28 und 139 f.). Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid feststellte, gab der Lebenspartner der Beschwerdeführerin anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 12. April 2022 betreffend den Zustand des Holzschopfs zu Protokoll, dass dieser durch den Sturm Lothar im Jahr 1999 stark beschädigt worden sei. Er führte aus, das Dach sei heruntergefallen und die Türe sowie der Anbau auf der linken Seite hätten gefehlt. Von der ursprünglichen Baute seien nur das Fundament und die Eisenträger übriggeblieben, alles andere ("oberhalb davon") habe er neu gemacht. Die vom eindringenden Regenwasser verfaulten Balken habe er nicht mehr verwenden können (Vorakten, act. 18 und 132). Die Vorinstanz folgerte aus diesen Ausführungen, dass der Schopf vor dem Wiederaufbau nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar war (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 1.6).

Auch im vorliegenden Verfahren bringt die Beschwerdeführerin nichts vor, was die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit des alten Schopfes zum Zeitpunkt des Abbruchs belegen könnte. Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass derjenige, der eigenmächtig Umbauten vornimmt, die Folgen der Beweislosigkeit trägt, wenn sich der ursprüngliche Zustand nicht mehr feststellen lässt (vgl. 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). Gleiches muss gelten bei einem eigenmächtigen Abbruch und Wiederauf-

bau (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.30 vom 4. Mai 2021, Erw. 3.4). Die vorinstanzliche Feststellung, wonach der Schopf die Voraussetzung der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit im Zeitpunkt des Abbruchs nicht erfüllte, ist somit nicht zu beanstanden.

3.2.4.

Was den angemessenen Unterhalt betrifft, welcher das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentieren könnte, führt die Beschwerdeführerin in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde lediglich aus, dass sie die aufgrund von Witterungseinflüssen notwendig gewordenen Arbeiten vorgenommen und morsche Balken ersetzt habe. Angesichts der Fotografien aus dem Jahr 2012 und den Ausführungen des Lebenspartners der Beschwerdeführerin (siehe vorne Erw. 3.2.2) bezweifelte die Vorinstanz zu Recht, dass nach den Sturmschäden aus dem Jahr 1999 bis zum Abbruch des Schopfes noch ein angemessener Unterhalt gemacht wurde. Die beschriebenen Mängel, die zu eindringendem Regenwasser führten, wären sonst wohl tatsächlich längst behoben worden (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 1.6; Vorakten, act. 80 und 132).

Weiter erklärt die Beschwerdeführerin, an Form und Grösse habe sie nichts verändert, insbesondere habe der Schopf schon immer Fenster gehabt. Ausweislich der Fotografien in den Akten hat der ehemals rustikale Holzschopf mit dem heutigen Holzschopf allerdings nur noch wenig gemeinsam (Vorakten, act. 28 und 21 ff.). Inwiefern sich Grösse und Form unterscheiden, lässt sich anhand der Akten nicht mehr beurteilen. Jedoch entsprechen weder die Konstruktion mit der heute horizontalen Beplankung noch die markanten Fenster dem vormaligen alten Holzschopf. Dementsprechend werden von der Beschwerdeführerin auch in den von ihr unterzeichneten Bauplänen vom 15. Juni 2017, revidiert am 15. Juli 2018 sowie im nachträglichen Baugesuch im Zusammenhang mit den baulichen Massnahmen am Holzschopf die Worte "Wiederaufbau Schopf" verwendet (Vorakten, act. 3 und 15 f.). Auch die Aargauische Gebäudeversicherung bezeichnete den Schopf in der Änderung vom 19. September 2017 als "Neubau". Bei dieser Ausgangslage ist die vorinstanzliche Auffassung nicht zu beanstanden, wonach es sich beim vorliegend umstrittenen Holzschopf um einen Neubau handelt, wobei dieser durchaus auf dem ursprünglichen Fundament erbaut sein mag. Der heutige Holzschopf kann jedenfalls nicht, wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht, das Ergebnis von reinen Unterhaltsarbeiten sein, welche bewilligungsfrei zulässig gewesen wären.

3.2.5.

Insgesamt sind die Voraussetzungen für einen zulässigen Wiederaufbau des Holzschopfes nicht gegeben. Der eigenmächtig erstellte Holzschopf ist in der Landwirtschaftszone nicht bewilligungsfähig.

4.

Ebenso wenig kommt eine Bewilligung nach Art. 24e Abs. 1 RPG in Frage, da bauliche Massnahmen für die hobbymässige Tierhaltung nur in unbebauten Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig sind, wenn diese in ihrer Substanz erhalten sind. Dies ist vorliegend, wie oben dargelegt, nicht der Fall. Zudem macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sie den Holzschopf mit Hundezwinger als Einstellraum für Gartengeräte, Velos etc. benötige und den Rückbau des Hundezwingers akzeptieren würde. Damit fällt die Zulässigkeit der baulichen Massnahmen am Holzschopf auch mangels Verwendung zur hobbymässigen Tierhaltung ausser Betracht. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, wonach der verlangte Rückbau des Hundezwingers nicht tierfreundlich sei, ist in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht weiterführend. Immerhin sei darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführerin zur tierschutzkonformen Haltung ihrer Hunde verpflichtet ist, dies aber keinen Anspruch auf eine baurechtliche Ausnahmeregelung begründet.

5.

5.1.

Bei nicht bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen kann gestützt auf § 159 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) 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 Nichtbaugelände in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten bzw. Anlagen kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein (statt vieler: BGE 136 II 359, Erw. 6 mit Hinweisen). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen (BGE 136 II 359, Erw. 6).

5.2.

Der eigenmächtig wieder aufgebaute Holzschopf ist in der Landwirtschaftszone nicht bewilligungsfähig. Die Vorinstanz prüfte zu Recht die Herstellung des rechtmässigen Zustands (§ 159 BauG). Dabei hielt sie fest, dass sich die Beschwerdeführerin nicht auf den Vertrauensschutz berufen könne. Sie sei in den Jahren 2014 und 2015 sowohl von der kommunalen als auch von der kantonalen Baubewilligungsbehörde mehrmals schriftlich zur Einreichung eines Baugesuchs aufgefordert worden. Es sei höchst un-

wahrscheinlich, dass ihr im selben Zeitraum anlässlich eines Augenscheins die behauptete mündliche Bewilligung erteilt worden sei. Ebenso wenig seien die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht erfüllt; aus den von der Beschwerdeführerin angerufenen Vergleichsfällen in der Gemeinde S. _____ würden sich keine Hinweise auf eine unrechtmässige Behördenpraxis ergeben. Soweit die Beschwerdeführerin die Verhältnismässigkeit des angeordneten Rückbaus bestritt, hielt die Vorinstanz fest, dass die öffentlichen Interessen an der weitgehenden Freihaltung der grundsätzlich landwirtschaftlich zu nutzenden Parzelle von nicht bewilligungsfähigen Anlagen und Bauten nur durch deren Beseitigung erfüllt werden könne. Nur so lasse sich eine negative präjudizielle Wirkung von eigenmächtig und ohne Bewilligung erstellten unrechtmässigen Bauten in anderen Verfahren vermeiden. Die öffentlichen Interessen würden höher wiegen als private wirtschaftliche Interessen, zumal der Holzschopf stark vom rechtlich Zulässigen abweiche (angefochtener Entscheid, Erw. 2.2 ff.).

5.3.

Die Beschwerdeführerin äussert sich vor Verwaltungsgericht nicht zum Verhältnismässigkeitsgrundsatz und Vertrauensschutz. Es ist trotzdem festzuhalten, dass der Beschwerdeführerin bekannt gewesen sein musste, dass der Wiederaufbau des Holzschopfes auf ihrer in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle baubewilligungspflichtig ist. Es darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_10/2019 vom 15. April 2020, Erw. 5.1 mit Hinweisen). Trotzdem holte die Beschwerdeführerin für keine ihrer baulichen Aktivitäten eine Baubewilligung ein. Erst nachdem sie mehrfach von den kommunalen und kantonalen Baubewilligungsbehörden darauf hingewiesen worden war, reichte sie für den Holzschopf am 18. Juni 2017 das nachträgliche Baugesuch ein (vgl. angefochtener Entscheid, lit. A und Erw. 2.2). Von einem gutgläubigen Handeln der Beschwerdeführerin kann somit ausweislich der Akten nicht ausgegangen werden.

5.4.

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch berufen, wer nicht gutgläubig gehandelt hat. Die Bauherrschaft 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 der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (statt vieler: BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_771/2021 vom 12. Juli 2022, Erw. 2.2). 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 Wiederherstellungs-

befehl 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 (Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3).

Wie von der Vorinstanz korrekt festgestellt, ist der angeordnete Rückbau des Holzschopfs nicht zu bestanden. Es handelt sich um eine geeignete Massnahme, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Überdies ist sie erforderlich, da keine milderen Mittel ersichtlich sind. Zu prüfen bleibt, ob der Rückbau im öffentlichen Interesse ist und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die der Beschwerdeführerin auferlegt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zukommt. Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, 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 (BGE 136 II 359, Erw. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 6.4). Dies gilt zur Verhinderung der schleichenden Überbauung der Landwirtschaftszone auch in Bezug auf Bauten, die flächen- und volumenmässig nicht sehr gross sind und die sich in der Nähe eines Wohnhauses befinden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 6.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. April 2016, Erw. 5.2).

Die Abweichung vom Erlaubten ist vorliegend erheblich. Der geschlossene Holzschopf weist eine Gesamtfläche von 43.6 m² auf, wobei zusätzlich ein Hundezwinger mit einer Grundfläche von 7.3 m² angebaut wurde. Der Holzschopf befindet sich oberhalb des Wohnhauses und tritt aufgrund seiner Dimensionierung im Verhältnis zum Wohnhaus markant in Erscheinung (vgl. Vorakten, act. 15, 21 f. und 123). Es besteht kein öffentliches Interesse daran, den eigenmächtig erstellten, nicht bewilligungsfähigen Holzschopf in der Landwirtschaftszone zu dulden. Im Gegenteil ist das öffentliche Interesse am angeordneten Rückbau als hoch einzustufen, da nach der Rechtsprechung das öffentliche Interesse an der Wahrung des grundlegenden Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet sehr gewichtig ist (vgl. BGE 132 II 21, Erw. 6.4; siehe oben). Dieses Interesse wird auch nicht dadurch geschmälert, wenn bisher niemand am Nebengebäude Anstoss genommen hat. Hinzu kommt, dass auch aus Gründen der Rechtsgleichheit sowie zum Schutze der baurechtlichen Ordnung ein erhebliches Interesse daran besteht, den ungesetzlichen Zustand zu beseitigen.

Den gewichtigen öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands stehen die Interessen der Beschwerdeführerin an der Nutzung des Holzschopfs als Abstellraum und Hundezwinger entgegen. Diese sind allerdings nur in verringertem Masse zu berücksichtigen, da die Beschwerdeführerin nicht als gutgläubig (siehe oben Erw. 5.3) gelten kann und sie daher in Kauf nehmen muss, dass dem Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beigemessen wird (siehe oben). Dass die Beschwerdeführerin gemäss eigenen Angaben ohne den Holzschopf über zu wenig Abstellfläche verfügen würde, hat sie ihrer eigenen, nicht bewilligten Bautätigkeit zuzuschreiben, indem sie den am Wohnhaus angebauten Holzschopf durch den von der Vorinstanz tolerierten östlichen Anbau ersetzt hatte (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 1.6). Finanzielle Interessen macht die Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht geltend.

Insgesamt vermag das dem Rückbau entgegenstehende private Interesse das sehr gewichtige Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands nicht zu überwiegen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch die angeordnete Beseitigung hält vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz stand.

6.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat sie dem anwaltlich vertretenen Stadtrat, dem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

2.

Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Nach § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

Die Vorinstanz ging für sämtliche Bauarbeiten von einem Streitwert von Fr. 15'000.00 aus, was von den Parteien nicht beanstandet wurde. Im vorliegenden Verfahren ist nur der Rückbau des Holzschopfes Streitgegenstand, womit der Streitwert jedenfalls tiefer ist. Bei einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 beträgt der Rahmen für die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der Streitwert liegt im unteren Bereich des Streitwertrahmens von § 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT. Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes im Beschwerdeverfahren und die Schwierigkeit des Falles waren gering. Unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'000.00 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) sachgerecht.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.00 sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 252.00, gesamthaft Fr. 1'752.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Stadtrat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin
den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)
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 interkantonaem 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