

WBE.2023.254 / MW / jb

(Nr. 2023-000636)

Art. 9

Urteil vom 31. Januar 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichterin Steiger

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führer

A._____

vertreten durch MLaw Kaja Vogler, Rechtsanwältin, Löwenstrasse 3,
6000 Luzern

gegen

Vorinstanzen

Gemeinderat Q._____

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 7. Juni 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Auf Verlangen des Gemeinderats Q._____ vom 11. November 2020 reichte A._____ am 25. Januar 2021 ein nachträgliches Baugesuch für die Dachsanierung der Garage Nr. aaa und diverse Umbauten am Gebäude Nr. bbb auf der Parzelle Nr. ccc ein. Während der öffentlichen Auflage vom 11. Februar bis zum 14. März 2021 ging keine Einwendung ein. Am 11. November 2021 wurden die Unterlagen ergänzt.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, stimmte der Dachsanierung der Garage Nr. aaa am 14. Dezember 2021 zu. Hinsichtlich der am Gebäude Nr. bbb ausgeführten Umbauten wies es das Baugesuch dagegen ab und ordnete den Rückbau des gesamten Gebäudes Nr. bbb (inkl. der angebauten Vordächer und Unterstände) innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids an. Der Gemeinderat entschied in der Folge mit Protokollauszug vom 28. März 2022 über das nachträgliche Baugesuch. Der Entscheid des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, bildete dabei integrierender Bestandteil des Entscheids des Gemeinderats.

B.

Auf Beschwerde von A._____ hin fällte der Regierungsrat am 7. Juni 2023 folgenden Entscheid:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'200.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 264.-, insgesamt Fr. 2'464.-, werden vollumfänglich dem Beschwerdeführer auferlegt. Abzüglich des bereits geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.- hat der Beschwerdeführer noch Fr. 464.- zu bezahlen.
3.
Die Ausrichtung einer Parteientschädigung entfällt.

C.

1.

Gegen den am 13. Juni 2023 zugestellten Entscheid des Regierungsrats erhob A._____ am 13. Juli 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.
Der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000636 vom 7. Juni 2023 sei aufzuheben.

2.
Ziffer 1 des Baubewilligungsentscheids Nr. 207 des Gemeinderats Q. _____ vom 28. März 2022 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die am Gebäude Nr. bbb vorgenommenen Arbeiten nicht rechtswidrig erstellt wurden.

3.
Ziffer II. und III. der Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 14. Dezember 2021 betreffend Baugesuch Nr. BVUAFB.21.822 seien aufzuheben.

4.
Eventualiter seien die am Gebäude Nr. bbb ausgeführten Umbauten abzuweisen, das Gebäude Nr. bbb aber in seinem heutigen Zustand weiterhin zu tolerieren und von einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Rückbau des gesamten Gebäudes Nr. bbb) abzusehen.

5.
Subeventualiter seien die am Gebäude Nr. bbb ausgeführten Umbauten abzuweisen und ein Rückbau auf den vormals tolerierten Zustand anzuordnen.

6.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegner, unter solidarischer Haftbarkeit.

2.
Der Gemeinderat Q. _____ teilte mit Beschwerdeantwort vom 4. September 2023 mit, vollumfänglich an seiner vor Vorinstanz eingereichten Stellungnahme vom 20. Juni 2022 sowie an der Duplik vom 3. Oktober 2022 festzuhalten. Die Beschwerde sei abzuweisen.

3.
Mit Beschwerdeantwort vom 14. September 2023 beantragte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, für den Regierungsrat, die Beschwerde sei abzuweisen (UKF).

4.
Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 31. Januar 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]). 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.

Streitgegenstand bilden die vom Beschwerdeführer am Gebäude Nr. bbb eigenmächtig vorgenommenen Bauarbeiten, welche die Vorinstanzen als nicht bewilligungsfähig einstufen, sowie der von den Baubewilligungsbehörden angeordnete Rückbau des gesamten Gebäudes Nr. bbb, den die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid schützte.

Das Gebäude Nr. bbb befindet sich auf der Parzelle Nr. ccc, welche gemäss geltender Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ (BNO) sowie dem dazugehörigen Kulturlandplan (beide vom _____ 2016 / _____ 2016) in der Landwirtschaftszone liegt.

1.2.

Gemäss unbestrittener Feststellung der Vorinstanz nahm der Beschwerdeführer am Gebäude Nr. bbb – ohne vorgängige Einholung einer Baubewilligung – folgende Arbeiten vor: Er ersetzte das kaputte Eternitdach durch ein neues Ziegeldach, verschob den First in Richtung Westen und hob ihn um ca. 25 cm an. Zur Verbesserung der Statik baute er einen Stahlträger ein und ersetzte morsche und faule Balken. Zusätzlich ersetzte er den stellenweise bestehenden Holzboden durch einen Betonboden und die Aussenhaut der Fassaden Nord, Ost und Süd durch eine Holzverschalung. Um den Schopf einbruch- und witterungssicher zu machen, schloss der Beschwerdeführer offene Löcher durch ein Garagentor und Fenster. Den bestehenden Anbau (Abstellraum) an der Ostfassade ersetzte er vollständig (angefochtener Entscheid, S. 2; siehe auch Vorakten, act. 8 ff., 34 und 41).

2.

2.1.

Bezüglich des Gebäudes Nr. bbb kam das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, bereits im Jahre 2019 zum Schluss, dieses sei nicht rechtmässig und könne nicht bewilligt werden. Auf eine Rückbauanordnung wurde jedoch verzichtet, weil die Baute in ihrer damaligen Form bereits seit knapp 30 Jahren bestand. Die Baute Nr. bbb (inkl. angebaute Vordächer und Unterstände) wurde bis zum Ablauf ihrer Lebensdauer toleriert bzw. geduldet. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, wies gleichzeitig aber darauf hin,

die Baute geniesse keinen Besitzstand und es dürften "lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten" vorgenommen werden (vgl. Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen vom 27. Mai 2019, Erw. 2.5). Dass die Baute Nr. bbb (in ihrer Gesamtheit, inkl. angebaute Unterstände und Vordächer) lediglich toleriert wird und keinen Besitzstand genießt, wurde auch im Dispositiv des Baubewilligungsentscheids vom 17. Juni 2019 festgehalten (siehe Beschluss des Gemeinderats vom 17. Juni 2019, Dispositiv-Ziffer 5, sowie ferner auch Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 27. Mai 2019, Dispositiv-Ziffer II [jeweils in: Kommunale Akten, Baugesuchsdossier 2018/073, sowie Kantonale Akten BVUAFB.18.1810]). Der erwähnte Baubewilligungsentscheid wurde vom Beschwerdeführer nicht angefochten, er erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Grundlage für die zu beurteilenden Bauarbeiten bildet somit ein von den Baubewilligungsbehörden ausserhalb der Bauzonen toleriertes bzw. geduldetes (rechtswidriges) Gebäude. Wird der rechtswidrige Zustand der Baute geduldet, führt dies – anders als bei der zivilrechtlichen Ersitzung von Eigentum – nicht dazu, dass der rechtswidrige Zustand der Baute rechtmässig wird. Daher darf nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Eigentümer einer zu duldbaren Baute diese zwar mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen unterhalten. Er hat jedoch keinen Anspruch darauf, die Baute – im Sinne eines erweiterten Bestandesschutzes – mit bewilligungspflichtigen Massnahmen zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wiederaufzubauen (vgl. BGE 147 II 309, Erw. 5.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023, Erw. 4.4.1, 1C_49/2019 vom 11. November 2019, Erw. 5, 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019, Erw. 4.3; RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 15 zu Art. 24c; je mit Hinweisen). Für rechtswidrige Bauten, die innerhalb der Bauzone geduldet werden, wird in der Literatur zum aargauischen Baugesetz im Übrigen ähnlich festgehalten, dass nur untergeordnete Unterhaltsmassnahmen in eng begrenztem Rahmen getätigt werden dürfen. Erneuerungen im eigentlichen Sinn seien nicht zulässig (vgl. VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 16 zu § 68).

2.2.

2.2.1.

Die Vorinstanz erörterte, dass kleinere Unterhaltsarbeiten wie z.B. das Ersetzen von einzelnen defekten Ziegeln von der Baubewilligungspflicht ausgenommen seien. Vorliegend hätten die Arbeiten aber ein Ausmass erreicht, welches wesentliche Veränderungen der bestehenden Bausubstanz beinhalte. So seien morsche Balken ersetzt und ein Stahlträger zur Verbesserung der Statik eingebaut worden. Diese Eingriffe in wesentlich tragende Teile der Baukonstruktion könnten nicht mehr als reine Unterhaltsarbeiten qualifiziert werden. Mit dem vollständigen Ersatz des Abstellraums, dem Einbau von Tor und Fenstern, der Fassadensanierung und den

Änderungen an Dach habe sich auch die äusserliche Raumerscheinung des Gebäudes erheblich verändert. Die zahlreichen Arbeiten kämen einer "Rundumerneuerung" gleich und bewirkten eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes Nr. bbb. Die Baubewilligungspflicht sei deshalb zu Recht bejaht worden. Abgesehen davon wäre eine Umnutzung des Gebäudes Nr. bbb zur hobbymässigen Tierhaltung ohnehin baubewilligungspflichtig. An der Baubewilligungspflicht der vorgenommenen Arbeiten ändere im Übrigen auch § 52 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) nichts (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3 ff.; ferner auch Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 2 f.).

2.2.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, bei den am Gebäude Nr. bbb vorgenommenen Massnahmen handle es sich um geringfügige Unterhaltsarbeiten, die nicht baubewilligungspflichtig seien: So seien Sanierungsarbeiten an Fassade, Dach, Balken und Boden vorgenommen worden, indem einzelne vorhandene mangelhafte Teile ersetzt bzw. instandgestellt worden seien (z.B. Schliessung von Löchern, Ersatz von Ziegeln, Ersatz von Holzverschalungen). An der Gestaltung, der Form und Zweckbestimmung der Baute Nr. bbb seien keine relevanten Anpassungen vorgenommen worden. Von einer "Rundumerneuerung" könne keine Rede sein, es handle sich vielmehr um erlaubte und gemäss § 52 Abs. 1 BauG erforderliche Unterhaltsarbeiten, die keiner Baubewilligung bedürften (vgl. Beschwerde, S. 8).

2.3.

Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die damit vorgesehene bundesrechtliche Baubewilligungspflicht soll es den Behörden ermöglichen, die Errichtung oder Änderung von Bauten in Bezug auf ihre räumlichen Folgen vor ihrer Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen, wenn ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134, Erw. 5.2 mit Hinweisen). Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht aber enger gefasst werden. Nach kantonalem Recht (vgl. § 59 Abs. 1 Satz 1 BauG) gelten im Wesentlichen die gleichen Anforderungen wie nach Art. 22 RPG (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_395/2015 vom 7. Dezember 2015, Erw. 3.1.1 mit Hinweis auf § 49 BauV; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2021.237 vom 28. März 2022, Erw. II/3.2, WBE.2019.160 vom 11. November 2019, Erw. II/3.2).

Wie dargelegt darf eine rechtswidrige, aber zu tolerierende bzw. zu dulden- de Baute lediglich mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen unterhalten werden. Unzulässig ist dagegen, die Baute mit bewilligungspflichtigen Massnahmen zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wieder- aufzubauen (Erw. II/2.1).

2.4.

Die am Gebäude Nr. bbb vorgenommenen baulichen Massnahmen (siehe Erw. II/1.2) stellen insgesamt und grösstenteils auch je für sich alleine be- trachtet bauliche Veränderungen dar, die nicht als baubewilligungsfreie, reine Unterhaltsarbeiten oder kleinere Reparaturen bezeichnet werden können:

So kann der Abbruch des bisherigen Eternitdachs und die komplette Neu- eindeckung des Gebäudes (mit einer gesamten Grundfläche von rund 140 m²; siehe Vorakten, act. 10) mit einem Ziegeldach inkl. gleichzeitiger Verschiebung des Firsts in Richtung Westen und einer Anhebung dessel- ben um ca. 25 cm (siehe Vorakten, act. 8 ff.) weder als gewöhnliche Unter- haltsarbeit noch als kleinere Reparatur eingestuft werden. Von einer Mass- nahme, mit der lediglich schadhaft gewordene Bauteile von untergeordne- ter Bedeutung (wie etwa einzelne defekte Ziegel) geflickt oder ersetzt wor- den wären, lässt sich nicht sprechen. Der gänzliche Ersatz des Gebäude- dachs, wobei das neue Dach im Vergleich zum bisherigen überdies geänd- ert wurde (andere Materialisierung; Verschiebung und Anhebung des Firsts), geht auch über das übliche Mass einer Renovierung hinaus. Die ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone ausgeführten Dachar- beiten sind vielmehr als baubewilligungspflichtige Erneuerung und teil- weise Änderung der bisherigen, geduldeten Baute einzustufen.

Als baubewilligungspflichtig erweisen sich auch der zur Verbesserung der Statik eingebaute Stahlträger und der Ersatz der morschen und faulen Bal- ken (vgl. Vorakten, act. 10, 23 f.), zumal das übliche Mass einer Renovation gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung u.a. dann überschritten wird, wenn die Massnahmen Auswirkungen auf die Statik haben bzw. wenn tra- gende Balken und damit statisch wichtige Elemente eines Gebäudes er- setzt werden (Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 5.4, 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019, Erw. 5.3, 1C_131/2018 vom 27. August 2018, Erw. 5.2).

Weiter fällt ins Auge, dass der Beschwerdeführer die bisher "offenen Lö- cher" im Schopf mittels Einbau eines Garagentors sowie von Fenstern ge- schlossen hat, um den Schopf einbruch- und witterungssicher zu machen (vgl. Vorakten, act. 10, 23 f.). Diese Massnahmen steigern nicht nur die Qualität der Baute, sondern verändern auch die Optik des bisher teilweise offenen, unterstandsähnlichen Gebäudes. Zudem erweitern sie die Nut-

zungsmöglichkeiten im Gebäude. Von baubewilligungsfreien Unterhaltsarbeiten oder kleineren Reparaturen kann auch in diesem Punkt nicht gesprochen werden. Vielmehr geht es um baubewilligungspflichtige Änderungen.

Baubewilligungspflichtig ist schliesslich auch der neu erstellte Abstellraum mit einer Grundfläche von 11.25 m² an der Nordostseite des Gebäudes Nr. bbb (vgl. Vorakten, act. 8 ff., 23 f.). Dass dort bereits vorher ein Anbau/Abstellraum bestand, ändert daran nichts, zumal dieser komplett abgebrochen und an dessen Stelle ein neuer Abstellraum errichtet wurde.

Bei den dargelegten baulichen Massnahmen handelt es sich somit schon für sich alleine betrachtet um baubewilligungspflichtige Massnahmen und nicht um gewöhnliche (baubewilligungsfreie) Unterhaltsarbeiten. Umso mehr sind die umfangreichen Umbauten bei einer Gesamtbetrachtung als baubewilligungspflichtig einzustufen, wobei in diese Betrachtung auch der im Gebäude – auf ca. 30 % der Grundfläche – anstelle des bisherigen Holzbodens neu erstellte Betonboden (siehe Vorakten, act. 10) und die neue Holzverschalung der Fassaden Nordwest, Nordost und Südost (siehe Fotos des heutigen Zustands [in: Vorakten, act. 23 f.] – im Vergleich zu den Fotos des früheren Zustands [in: kantonale Vorakten BVUAFB.18.1810]) miteinzubeziehen sind (wobei offenbleiben kann, ob diese Vorkehrungen für sich allein betrachtet ebenfalls baubewilligungspflichtig wären). Aus dem Vergleich des früheren Zustands mit dem heutigen Zustand schloss die Vorinstanz zu Recht, dass die eigenmächtig vorgenommenen Arbeiten einer "Rundumerneuerung" gleichkommen und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes Nr. bbb bewirken. So hält der Beschwerdeführer im Gebäude neuerdings Hühner, Hasen und Ziegen (vgl. Beschwerde, S. 9; Vorakten, act. 77 sowie 23 f.).

Dass mit den vorgenommenen Umbauten wichtige räumliche Folgen einhergehen, die ein Interesse der Öffentlichkeit an einer vorgängigen Kontrolle begründen, lässt sich nach dem Gesagten nicht in Abrede stellen. Die Vorinstanzen haben die Baubewilligungspflicht zu Recht bejaht. Es kann keine Rede davon sein, dass bloss gewöhnliche Unterhaltsarbeiten, kleinere Reparaturen o.ä. vorgenommen wurden, die baubewilligungsfrei sind. Abgesehen davon dürfte auch die vorgenommene Umnutzung des Gebäudes Nr. bbb zur hobbymässigen Tierhaltung (mit den damit zusammenhängenden baulichen Vorkehrungen) baubewilligungspflichtig sein (vgl. Art. 24e RPG).

2.5.

Der Beschwerdeführer beruft sich auf § 52 Abs. 1 BauG. Danach müssen alle Bauten und Anlagen hinsichtlich Foundation, Konstruktion und Material die für ihren Zweck notwendige Festigkeit aufweisen, genügend sicher vor

Erdbeben, Hochwasser und anderen Naturgefahren sein und den Vorschriften des Brandschutzes entsprechen. Sie sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzenden und diejenigen der benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet werden.

Die Bestimmung äussert sich somit allgemein zu Anforderungen an die Sicherheit. Für die Frage, ob mit § 52 Abs. 1 BauG zusammenhängende bauliche Massnahmen baubewilligungspflichtig sind, ist die Regelung indes nicht von Relevanz. Namentlich lässt sich aus ihr nicht ableiten, dass tolerierte bzw. geduldete Bauten uneingeschränkt baubewilligungsfrei erneuert etc. werden dürften. Ob eine Baubewilligung erforderlich ist, bestimmt sich allein nach Massgabe von Art. 22 Abs. 1 RPG bzw. § 59 Abs. 1 Satz 1 BauG.

Erreicht eine bloss tolerierte bzw. geduldete Baute das Ende ihrer Lebensdauer und kann die in § 52 Abs. 1 BauG geforderte Sicherheit mit baubewilligungsfreien (Unterhalts-)Massnahmen nicht mehr gewährleistet werden, ist die Baute zurückzubauen.

3.

3.1.

3.1.1.

Die Vorinstanz verneinte sodann die (nachträgliche) Bewilligungsfähigkeit der vorgenommenen Erneuerungen bzw. Umbauten. Ein Anwendungsfall von Art. 24 RPG falle wegen fehlender Standortgebundenheit ausser Betracht. Art. 24c RPG sei ebenfalls nicht anwendbar, da bloss tolerierte Bauten keinen Besitzstand genössen. Dasselbe gelte hinsichtlich Art. 24e RPG. Das fragliche Gebäude Nr. bbb sei lediglich toleriert, aber nicht bewilligt worden. Eine tolerierte Baute verfüge über keine rechtmässige Existenzberechtigung, weshalb auch keine Umnutzung bewilligt werden könne (angefochtener Entscheid, S. 4 f.; ferner: Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 3).

3.1.2.

Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, Art. 24e und auch Art. 24d Abs. 3 RPG sähen als Voraussetzung nicht vor, dass die bestehende Baute rechtmässig erstellt worden sei. Es gehe vielmehr darum, vorhandene, unbewohnte und für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Gebäudeteile weiterhin nutzen zu können. Die Haltung von Hühnern, Ziegen und Hasen im Gebäude Nr. bbb stehe im Einklang mit Art. 24e RPG, ebenso seien die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG erfüllt. Eine Umnutzung des Gebäudes bzw. Teilen davon zur hobbymässigen Tierhaltung sowie allfällige (bestrittene) Umbauarbeiten, um eine tierfreundliche Haltung zu gewährleisten, seien gemäss Art. 24e i.V.m. Art. 24d Abs. 3 RPG bewilligungsfähig (vgl. Beschwerde, S. 8 f.).

3.2.

Die Ansicht des Beschwerdeführers geht fehl. Die Möglichkeit baulicher Massnahmen zur hobbymässigen Tierhaltung nach Art. 24e RPG ist auf heute rechtmässig bestehende unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile beschränkt (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.236 vom 25. Januar 2018, Erw. II/7.2; MUGGLI, a.a.O., N. 8 zu Art. 24e). Diese Voraussetzung ist beim Gebäude Nr. bbb nicht gegeben, da es sich um ein rechtswidriges Gebäude handelt, welches gemäss Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats vom 17. Juni 2019 lediglich toleriert bzw. geduldet wird und keinen Besitzstand genießt (vgl. Erw. II/2.1). Aus demselben Grund dürfte auch Art. 24d RPG nicht zur Anwendung gelangen. Abgesehen davon bezieht sich Art. 24d Abs. 3 RPG nur auf (neurechtliche) landwirtschaftliche Wohnbauten (Art. 24d Abs. 1 sowie Sachüberschrift zu Art. 42a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; MUGGLI, a.a.O., N. 13 ff. zu Art. 24d) und auf schützenswert anerkannte Bauten oder Anlagen (vgl. Art. 24d Abs. 2 RPG; MUGGLI, a.a.O., N. 22 zu Art. 24d). Beim Gebäude Nr. bbb handelt es sich weder um eine landwirtschaftliche Wohnbaute noch um eine als schützenswert anerkannte Baute, vielmehr ist es ein Schopf bzw. ein Ökonomiegebäude. Die eigenmächtig vorgenommenen Erneuerungen, Umbauten etc. lassen sich somit nicht über "Art. 24e i.V.m. Art. 24d Abs. 3 RPG" bewilligen. Der Ansicht des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden.

Eine anderweitige Bestimmung, über welche die eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen bewilligt werden könnten, ist ebenfalls nicht ersichtlich. So ist unbestritten, dass Art. 24 RPG mangels Standortgebundenheit nicht in Betracht kommt. Zu Recht beruft sich der Beschwerdeführer auch nicht auf Art. 24c RPG, zumal das Gebäude nicht rechtmässig ist (was für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG Grundvoraussetzung wäre; siehe Art. 41 Abs. 1 RPV) und gemäss Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats vom 17. Juni 2019 lediglich toleriert bzw. geduldet wird (siehe oben Erw. II/2.1). Weitere Ausführungen erübrigen sich. Es bleibt somit dabei, dass die umstrittenen baulichen Massnahmen nicht bewilligungsfähig sind.

4.

4.1.

4.1.1.

Der Gemeinderat ordnete den Rückbau des gesamten Gebäudes Nr. bbb innert drei Monaten nach Rechtskraft und die Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenzustands sowie die dauerhafte Begrünung an (vgl. Vorakten, act. 36 ff., namentlich act. 39). Die Vorinstanz schützte dies. Sie prüfte dabei zunächst, ob sich der Beschwerdeführer auf Vertrauensschutz berufen könne, was sie verneinte. Der Rückbau sei im Weiteren mit dem Rechtsgleichheitsgrundsatz und dem Verhältnismässigkeitsprinzip verein-

bar. Die Beseitigung des gesamten Gebäudes sei eine geeignete Massnahme für die Durchsetzung der Bauvorschriften sowie die Wahrung des Gleichbehandlungsgebots. Die präjudiziellen Wirkungen einer Duldung eines derart rechtswidrigen Zustands seien nicht zu unterschätzen. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden könnten, müssten grundsätzlich beseitigt werden. Die ausgeführten Arbeiten gingen weit über den erlaubten Unterhalt hinaus und stellten quasi eine vollständige Erneuerung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes Nr. bbb dar. Von einer bloss unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten könne keine Rede sein. Mit einem teilweisen Rückbau könnte der rechtmässige Zustand nicht wiedergestellt werden, da es sich beim Gebäude Nr. bbb lediglich um eine tolerierte Baute handle. Bei tolerierten Bauten bestehe nach wie vor ein öffentliches Interesse, den widerrechtlichen Zustand zu beseitigen. Würde man einem teilweisen Rückbau zustimmen, würde sich die Lebensdauer des Gebäudes und der widerrechtliche Zustand unzulässigerweise verlängern. Eine weitere, gleich geeignete, aber mildere Massnahme zur Erreichung des angestrebten Ziels sei nicht ersichtlich. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei als hoch einzustufen. Demgegenüber seien die Interessen des Beschwerdeführers (im Wesentlichen Vermögensinteressen) nur in reduziertem Masse zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer hätte die Rückbaukosten vermeiden können, wenn er ordnungsgemäss die Unklarheiten (betreffend zulässige Unterhaltsarbeiten) beseitigt hätte, anstatt eigenmächtig die Arbeiten vorzunehmen. Unter diesem Aspekt erscheine die Tragung der nicht unbeachtlichen Beseitigungskosten sowie die Abschreibung der Umbaukosten als zumutbar. Dasselbe gelte für die Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Haltung der Nutztiere sowie die Lagerung der landwirtschaftlichen Geräte. Wer eigenmächtig und auf eigenes Risiko baue, müsse sich mit ebensolchen Widrigkeiten abfinden. Aus der angerufenen Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) könne der Beschwerdeführer im Übrigen ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten. Angemessen und üblich sei schliesslich die verfügte Rückbaufrist von drei Monaten (vgl. zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 5 ff.).

4.1.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, mangels materieller Rechtswidrigkeit bestehe für die Beseitigungsanordnung kein Raum. Einer Beseitigungsanordnung stehe zudem das Verhältnismässigkeitsprinzip entgegen. Der Rückbau sei für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und die Durchsetzung der Bauvorschriften nicht geeignet. Ebenso wenig sei er geeignet, um das Gleichbehandlungsgebot zu wahren. Vielmehr führe er zu einer Schlechterbehandlung des Beschwerdeführers. Der Rückbau sei im Weiteren auch nicht erforderlich. Als rechtmässiger Zustand gelte der ge-

mäss Entscheid vom 27. Mai 2019 tolerierte Zustand. Werde davon ausgegangen, dass die am Gebäude Nr. bbb vorgenommenen Arbeiten über den erlaubten Unterhalt hinausgingen, so wäre für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht der Abbruch des gesamten Gebäudes erforderlich, sondern es wären lediglich jene Arbeiten rückgängig zu machen, welche das Mass des Unterhalts überstiegen. Der Rückbau sei schliesslich auch nicht zumutbar. Die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Bauvorschriften, an der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet sowie an der Rechtsgleichheit seien durch die streitgegenständlichen Unterhaltsarbeiten nicht mehr tangiert, als wenn das Gebäude Nr. bbb im bisherigen, tolerierten Zustand stehen geblieben wäre. Eine Beseitigung sei mangels öffentlichen Interesses daher nicht angezeigt. Der Beschwerdeführer lagere im Gebäude Nr. bbb die für die Pflege seiner Wiesen- und Waldflächen erforderlichen landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte. Die verlorene Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes wäre für ihn ein nicht zumutbarer, ernsthafter Nachteil. Zu berücksichtigen sei auch, dass der Beschwerdeführer bei einem Rückbau auch die Tierhaltung im Gebäude Nr. bbb aufgeben müsste, was ebenfalls nicht zumutbar sei (zum Ganzen: Beschwerde, S. 9 ff., ferner S. 14).

Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, wenn gewisse der ausgeführten Arbeiten tatsächlich baubewilligungspflichtig sein sollten und diese nicht bewilligt werden könnten, aus Verhältnismässigkeitsgründen dennoch von einem Rückbau abzusehen wäre. Dem Beschwerdeführer könne nicht zugemutet werden, das nun funktionsfähige Dach wieder durch ein undichtes zu ersetzen und die weiteren, im Zuge der Unterhaltsarbeiten ersetzten Bauteile wieder durch mangelhafte auszutauschen. Das Gebäude Nr. bbb wäre in seinem heutigen Zustand weiterhin zu tolerieren (vgl. Beschwerde, S. 12). Abgesehen davon, sei ein Teil des Gebäudes Nr. bbb von den Arbeiten kaum betroffen gewesen. So die Fertiggarage (als Teil des Gebäudes Nr. bbb), bei der lediglich die Eterniteindeckung durch Ziegel ersetzt worden sei, was eine bewilligungsfreie Unterhaltsarbeit darstelle. Sollte die Ersetzung des Garagendachs als bewilligungspflichtig beurteilt werden, so wäre es völlig unverhältnismässig, infolgedessen den Rückbau der gesamten Garage zu verlangen. Als mildere Massnahme müsste vielmehr angeordnet werden, die Ersetzung des Dachs rückgängig zu machen. Auch die weiteren vorgenommenen Arbeiten könnten rückgebaut werden (so der Betonboden, der First, der Stahlträger, die Fenster, das Garagentor, die Holzverschalung, der Ersatz-Abstellraum). Ein Rückbau auf den vormals tolerierten Zustand wäre zwar unangenehm, jedoch möglich und das weitaus mildere Mittel als der angeordnete vollständige Rückbau. Sollte davon auszugehen sein, dass gewisse Arbeiten das erlaubte Mass an Unterhalt überstiegen, so wären lediglich jene Arbeiten rückgängig zu machen bzw. wäre bloss ein Rückbau auf den tolerierten Zustand zu verfügen (vgl. Beschwerde, S. 12 f., ferner S. 14).

Nach Auffassung des Beschwerdeführers erweist sich die Anordnung des vollständigen Rückbaus als unverhältnismässig und stellt eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) dar.

4.2.

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 Nichtbaugelände in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten bzw. Anlagen, 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. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (statt vieler: BGE 136 II 359, Erw. 6).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts verwirkt der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei Bauten bzw. Anlagen innerhalb der Bauzone im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren (BGE 136 II 359, Erw. 8). Für Bauten bzw. Anlagen ausserhalb der Bauzone gilt diese Regel jedoch nicht. Anders als bei illegalen Bauten innerhalb der Bauzone verwirkt der Wiederherstellungsanspruch ausserhalb der Bauzone nicht nach 30 Jahren (BGE 147 II 309, Erw. 3 ff.).

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann sodann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Gleiches gilt, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21, Erw. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2017 vom 19. September 2017, Erw. 8.3). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (vgl. BGE 136 II 359, Erw. 7.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2017 vom 19. September 2018, Erw. 8.3). Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben

(inkl. Umnutzungen) allgemein bekannt ist. Dies gilt erst Recht bei Vorhaben in der Landwirtschaftszone (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 5.1, 1C_10/2019 vom 15. April 2020, Erw. 5.1, 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 5.1, 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3). Ebenfalls als grundsätzlich bekannt vorausgesetzt werden darf die Notwendigkeit einer kantonalen Mitwirkung für bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone (Art. 25 Abs. 2 RPG) (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_260/2021, 1C_262/2021 vom 1. Dezember 2022, Erw. 6.1, 1C_566/2019 vom 5. August 2020, Erw. 5.2).

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_75/2022 vom 5. September 2023, Erw. 5.1, 1C_77/2021 vom 25. Mai 2021, Erw. 6.1, 1C_233/2017 vom 19. September 2018, Erw. 8.3, und 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017, Erw. 5.1). 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 bzw. unbedeutend ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteile des Bundesgerichts 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3; vgl. auch 1C_402/2020 vom 25. Januar 2021, Erw. 5.1).

4.3.

4.3.1.

Soweit der Beschwerdeführer ausführt, für eine Beseitigungsanordnung bestehe mangels materieller Rechtswidrigkeit kein Raum, trifft dies nicht zu. Wie oben dargelegt sind die eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen nicht bewilligungsfähig. Die materielle Rechtswidrigkeit steht damit fest (Erw. II/3.2).

4.3.2.

Die Vorinstanz legte im Weiteren eingehend und zutreffend dar, dass sich der Beschwerdeführer nicht auf Vertrauensschutz berufen und ihm bezüglich seines eigenmächtigen Handelns kein guter Glaube attestiert werden kann (angefochtener Entscheid, S. 6 f.). Der Beschwerdeführer setzt sich mit den entsprechenden Erörterungen nicht auseinander und legt nicht dar, inwiefern sie falsch sein sollen. Dem Beschwerdeführer, dessen Parzelle (Nr. ccc) in der Landwirtschaftszone liegt, musste bekannt sein, dass die

vorgenommenen baulichen Massnahmen baubewilligungspflichtig sind. Eine Baubewilligung holte er jedoch nicht ein. Aus dem Baugesuchsverfahren 2018/2019 wusste er auch, dass das Gebäude Nr. bbb lediglich toleriert wird, keinen Besitzstand genießt und am Gebäude "lediglich kleinere Unterhaltsarbeiten" vorgenommen werden dürfen (siehe Erw. II/2.1). Von bloss kleineren Unterhalts- oder Reparaturarbeiten kann bei den ausgeführten Arbeiten indes keine Rede sein. Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach er sich beim Bauamt der Gemeinde erkundigt habe, welche Arbeiten er denn am Gebäude Nr. bbb ausführen dürfe (vgl. Beschwerde, S. 4 f.), hilft ausserdem nicht weiter. Der Beschwerdeführer äussert selber, die Gemeinde habe ihm nur die Auskunft erteilt, Unterhaltsarbeiten seien zulässig; sie habe ihm aber keine genauen Angaben dazu machen können, welche Arbeiten denn genau zum Unterhalt gehörten (Beschwerde, S. 5). Eine Konstellation, in der die Bauherrschaft dem Bauamt z.B. die beabsichtigten baulichen Massnahmen vorgängig exakt geschildert und das Bauamt diese ausdrücklich und vorbehaltlos als baubewilligungsfrei und zulässig bestätigt hätte, liegt somit von vornherein nicht vor. Abgesehen davon wäre das Bauamt der Gemeinde für eine bindende Auskunft oder Zusicherung ohnehin nicht die zuständige Behörde gewesen. Baubewilligungsbehörde ist der Gemeinderat (vgl. § 59 f. BauG), bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedarf es überdies zwingend einer kantonalen Zustimmung des BVU (vgl. § 63 lit. e BauG i.V.m. § 59 BauV; Art. 25 Abs. 2 RPG). Diese grundsätzlichen Zuständigkeiten waren dem Beschwerdeführer aus dem vorangegangenen Baugesuchsverfahren 2018/2019 bekannt bzw. mussten ihm bekannt sein.

Von gutgläubigem Handeln des Beschwerdeführers lässt sich demnach nicht sprechen.

4.3.3.

Umstritten ist, ob die Rückbauanordnung verhältnismässig ist. Der angeordnete Rückbau des gesamten Gebäudes Nr. bbb (inkl. der angebauten Vordächer und Unterstände) sowie die Anordnung, den ursprünglichen Bodenzustand vollumfänglich wiederherzustellen und den betroffenen Bereich anschliessend dauerhaft zu begrünen (siehe Beschluss des Gemeinderats vom 28. März 2022, Dispositiv-Ziffer 1; Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 14. Dezember 2021, Dispositiv-Ziffer III), ist fraglos geeignet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Anordnung ist im Weiteren auch erforderlich. Soweit der Beschwerdeführer als mildere Massnahme einen Rückbau auf den vormals tolerierten Zustand verlangt, ist dies nicht möglich. Tatsache ist, dass der Beschwerdeführer – nebst weiteren baulichen Massnahmen (wie z.B. dem Verschiessen der offenen Löcher mittels Fenstern und einem Garagentor) – das vormalige kaputte Eternitdach komplett durch ein neues Ziegeldach ersetzt, dabei gleichzeitig den First in Richtung Westen verschoben und ihn um ca. 25 cm erhöht hat, zur Verbesserung der Statik einen Stahlträger

eingebaut und mehrere morsche und faule Balken ersetzt, im Weiteren die Aussenhaut der Fassaden Northwest, Nordost und Südost durch eine Holzverschalung ersetzt und den an der Ostfassade vorhanden gewesenen Anbau (Abstellraum) komplett abgerissen und an dessen Stelle einen neuen erstellt hat. Weiter hat er den stellenweise bestehenden Holzboden durch einen Betonboden ersetzt. Dass die alten, im Rahmen der "Rundumerneuerung" abgebrochenen Bauteile wieder eingebaut werden könnten, ist nicht realistisch, zumal deren Lebensdauer offenkundig erreicht war und sie (mutmasslich) auch gar nicht mehr vorhanden sind. Aufgrund der umfassend vorgenommenen baulichen Massnahmen kommt nur noch ein Rückbau des (gesamten) Gebäudes Nr. bbb in Frage.

Zu prüfen bleibt die Zumutbarkeit. Von einer bloss geringfügigen Abweichung vom Erlaubten kann nicht gesprochen werden. Dem öffentlichen Interesse an der Wahrung des grundlegenden Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet ist hohes Gewicht beizumessen (vgl. BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 6.4). Auch aus Gründen der Rechtsgleichheit sowie zum Schutz der baurechtlichen Ordnung besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Beseitigung des ungesetzlichen Zustands. Eigenmächtiges Vorgehen soll sich nicht lohnen. Würde auf den Rückbau verzichtet, hätte dies erhebliche präjudizielle Auswirkungen. Den gewichtigen öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands stehen die privaten Interessen des Beschwerdeführers entgegen. In Betracht fallen dabei zunächst die finanziellen Interessen. Gemäss Baugesuchsdeckel werden die Baukosten (für die eigenmächtig vorgenommenen Massnahmen) mit Fr. 10'000.00 beziffert (Baugesuch 2021/009); hinzu kommen die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenzustands (inkl. Begrünung). Diesen finanziellen Interessen kann indes nur sehr untergeordnetes Gewicht beigemessen werden. Beurteilte man die Verhältnismässigkeit allein nach der Höhe der Kosten im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, führte dies zur unhaltbaren Konsequenz, dass der Grundsatz der Verhältnismässigkeit umso eher verletzt und die Herstellung des rechtmässigen Zustands umso erschwerter wäre, je umfangreichere Investitionen im Widerspruch zum materiellen Baurecht getätigt worden sind. Im Zusammenhang mit den privaten Interessen bringt der Beschwerdeführer weiter vor, die verlorene Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes wäre für ihn ein ernstlicher, nicht zumutbarer Nachteil, da er dort Fahrzeuge und Geräte für die Pflege und Bewirtschaftung seiner Wiesen- und Waldflächen lagere und darin Tiere halte. Diesen Ausführungen ist indes entgegenzuhalten, dass das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, bereits in der Verfügung vom 27. Mai 2019 (auf S. 2) ausdrücklich festhielt, die Liegenschaft Nr. 261 verfüge neben der Baute Nr. bbb über einen grosszügigen Ökonomieteil, einen angebauten Milchraum und eine Einzelgarage, womit genügend Gebäudevolumen vorhanden sei, um die im Zusammenhang mit der besitzstandsgeschützten

Wohnnutzung entstehenden Bedürfnisse nach Nebennutzflächen zu decken. Entsprechend konnte das Gebäude Nr. bbb nachträglich auch nicht bewilligt werden. Die genannte Verfügung bildete integrierender Bestandteil des Beschlusses des Gemeinderats vom 17. Juni 2019, welcher unangefochten in Rechtskraft erwuchs (siehe Erw. II/2.1). Über die Nebennutzflächen wurde mit anderen Worten bereits befunden. Es besteht kein Grund, diese rechtskräftige Beurteilung zu hinterfragen. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer nicht gutgläubig gehandelt und mit seinem eigenmächtigen Vorgehen in Kauf genommen hat, dass es zu einer Rückbau- bzw. Wiederherstellungsanordnung kommt. Wer eigenmächtig baut, muss sich mit solchen Widrigkeiten abfinden. Bei einer Gesamtbetrachtung überwiegen die Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die entgegenstehenden Interessen des Beschwerdeführers klar. Die Wiederherstellungsanordnung erweist sich als verhältnismässig. Angemessen erscheint auch die verfügte Rückbaufrist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids. Der Beschwerdeführer beanstandet diese denn auch gar nicht.

5.

5.1.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandelt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65, Erw. 5.2; 142 II 49, Erw. 9.2; 136 I 229, Erw. 5.2; 134 I 83, Erw. 4.1).

5.2.

5.2.1.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz habe sich mit der Möglichkeit eines Teilrückbaus ungenügend auseinandergesetzt und damit den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt (Beschwerde, S. 11). Dieser Einwand trifft nicht zu. Die Vorinstanz setzte sich mit der Möglichkeit eines teilweisen Rückbaus im angefochtenen Entscheid sehr wohl auseinander. Im Weiteren legte sie auch dar, weshalb sie das vom Beschwerdeführer herangezogene Urteil des Bundesgerichts 1C_61/2018 vom 13. August 2018 (vgl. Vorakten, act. 48) als nicht einschlägig erachtet (angefochtener Entscheid, S. 8). Ob die Begründung der

Vorinstanz materiell richtig ist, ist im Übrigen keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung.

5.2.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vorinstanz habe sich im Zusammenhang mit dem Rückbau – in Missachtung des rechtlichen Gehörs – kaum mit seinen Vorbringen betreffend die Lagerung der landwirtschaftlichen Geräte im Gebäude Nr. bbb befasst (Beschwerde, S. 11). Auch dieser Einwand verfängt nicht. Die Vorinstanz hielt fest, der Beschwerdeführer hätte die nunmehr entstehenden Kosten für den Rückbau vermeiden können, wenn er ordnungsgemäss die Unklarheiten betreffend den Begriff "Unterhalt" beseitigt hätte, anstatt eigenmächtig die Arbeiten vorzunehmen. Insofern erscheine die Tragung der Beseitigungskosten sowie die Abschreibung der Umbaukosten zumutbar. Dasselbe gelte für seine Vorbringen betreffend die Haltung der Nutztiere sowie die Lagerung der landwirtschaftlichen Geräte. Wer eigenmächtig und auf eigenes Risiko baue, müsse sich mit ebensolchen Widrigkeiten abfinden (angefochtener Entscheid, S. 9). Diese Ausführungen genügen der Begründungspflicht. Aus der Vorgeschichte war dem Beschwerdeführer im Übrigen bekannt, dass das Gebäude Nr. bbb für die Wohnnutzung nicht notwendig ist (und lediglich toleriert bzw. geduldet wurde) und ihm im Gebäude Nr. 261 – mit dem grosszügigen Ökonometeil und dem angebauten Milchhaus – genügend Nebenutzflächen zur Verfügung stehen (siehe oben Erw. II/4.3.3).

5.2.3.

Der Beschwerdeführer beanstandet, die Vorinstanz habe sich – unter Verletzung des rechtlichen Gehörs – nicht mit seiner Argumentation auseinandergesetzt, dass ein Teil des Gebäudes Nr. bbb kaum von den vorgenommenen Arbeiten betroffen gewesen sei. An der Garage sei lediglich die Eterniteindeckung durch Ziegel ersetzt worden, was – analog zur Garage Nr. aaa – eine baubewilligungsfreie Unterhaltsarbeit darstelle (vgl. Beschwerde, S. 12 f.). Dass sich die Vorinstanz mit diesen Ausführungen nicht konkret auseinandergesetzt hat, trifft zwar zu, stellt jedoch keine Verletzung der Begründungspflicht dar. Die Vorinstanz war nicht verpflichtet, jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abzuhandeln. Ausweislich der Akten ist die Garage komplett in das Gebäude Nr. bbb integriert, ihre Mauern sind zugleich auch Mauern bzw. Wände des Gebäudes. Indem die Vorinstanz die Bewilligungspflicht für die Änderungen am Dach und die "Rundumerneuerung" des Gebäudes Nr. bbb bejahte (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3), kam sie ihrer Begründungspflicht genügend nach. Daraus liess sich erkennen, dass (nach Ansicht der Vorinstanz) auch die im Gebäude integrierte Garage von den baubewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen betroffen war.

6.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu ersetzen (§ 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. 3'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 330.00, gesamthaft Fr. 3'330.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer (Vertreterin)

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, 31. Januar 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

i.V.

Winkler

Wildi