

WBE.2023.4 / MW / we

(2022-001415)

Art. 110

Urteil vom 2. November 2023

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichter Leibundgut
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde- **A.** _____
führer vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43,
5001 Aarau

gegen

Vorinstanzen **Gemeinderat Q.** _____

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 16. November 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Landwirt A. _____ ist Eigentümer des Gebäudes Nr. aaa auf der Parzelle Nr. eee im Gebiet U. _____ der Gemeinde Q. _____. Die Liegenschaft befindet sich in der Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutzüberlagerung. Im Grundbuch ist sie als Wohnhaus, Stall, Schopf, Gartenanlage, Acker, Wiese und Weide bezeichnet. Nach Angaben von A. _____ wurde das Gebäude von seinen Grosseltern bis 1961 als Wohnhaus genutzt. Danach wurde die Liegenschaft verpachtet und die Wohnnutzung zunehmend eingeschränkt, wobei umstritten ist, ob bzw. wann diese vollständig oder zumindest teilweise aufgegeben wurde.

Am 15. April 2014 stellte A. _____ beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, eine Anfrage, ob das Gebäude zu Wohnzwecken renoviert und erweitert werden dürfe. Nach Vornahme eines Augenscheins mit der Eigentümerschaft sowie dem Bauverwalter der Gemeinde Q. _____ gelangte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, am 16. April 2015 zum Schluss, die Liegenschaft werde seit Ende 1998 nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt. Sie könne nur mit sehr grossem Aufwand wieder bewohnbar gemacht werden. Die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der Baute als Wohnhaus oder Wochenendhaus könne ausgeschlossen werden. Der Besitzstand gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sei erloschen und das Bauvorhaben daher nicht bewilligungsfähig.

Am 3. Juli 2017 reichte A. _____ ein Baugesuch für die "Sanierung Wohnhaus" (Gebäude-Nr. aaa, Parzelle Nr. eee) ein. Geplant war eine komplette Sanierung und ein Ausbau zwecks dauerhafter Bewohnung. Am 19. September 2017 wies das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, das Baugesuch ab. Zur Begründung hielt es erneut fest, die Liegenschaft werde seit Ende 1998 nicht mehr zu Wohnzwecken benutzt. Sie könne nur mit sehr grossem Aufwand wieder bewohnbar gemacht werden. Gemessen an den im schweizerischen Mittelland üblichen Anforderungen sei die Liegenschaft heute als unbewohnbar einzustufen. Sie verfüge weder über eine funktionsfähige oder sanierungswürdige Heizung noch entsprechende Sanitäreinrichtungen, Kanalisation, Stromversorgung im Haus, Kücheneinrichtung bzw. Wasserversorgung im Haus. Der Besitzstand nach Art. 24c RPG sei erloschen. Der Gemeinderat eröffnete die Baugesuchsabweisung am 23. Oktober 2017. Eine von A. _____ dagegen erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat am 2. Mai 2018 ab. Er führte im Wesentlichen aus, die geplante Erweiterung der Bruttogeschossflächen sprengte den Rahmen der Besitzstandsgarantie, wobei offengelassen wurde, ob das Gebäude überhaupt noch als Wohnhaus bestimmungsgemäss nutzbar ist und von der

Besitzstandsgarantie profitieren kann. Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2.

Anfangs 2020 wurde der Gemeinderat Q._____ darauf hingewiesen, dass am Gebäude auf der Parzelle Nr. eee Bauarbeiten im Gang seien. Anlässlich eines Augenscheins am 11. Februar 2020 wurde festgestellt, dass im Gebäudeinnern ohne Baubewilligung umfassende bauliche Massnahmen getroffen worden waren. Der Gemeindeammann ordnete am 12. Februar 2020 superprovisorisch einen Baustopp an, den der Gemeinderat am 24. Februar 2020 bestätigte. Gleichzeitig forderte der Gemeinderat die Bauherrschaft auf, innert 30 Tagen ein Baugesuch nachzureichen. Am 8. Mai 2020 reichte A._____ ein Baugesuch für die sog. Renovation des bestehenden Wohnhauses ein. Der Gemeinderat verzichtete auf eine öffentliche Auflage und überwies das Gesuch dem BVU, Abteilung für Baubewilligungen. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, wies das Gesuch mit Teilentscheid vom 17. September 2020 ab und ordnete den Rückbau unter Auflagen an. Zur Begründung des Bauabschlags wurde abermals ausgeführt, der Besitzstand für eine Wohnnutzung sei erloschen. Der Gemeinderat Q._____ eröffnete diesen Entscheid mit Protokollauszug vom 12. Oktober 2020.

B.

Gegen den Bauabschlag erhob A._____ Beschwerde beim Regierungsrat. Nach durchgeführtem Schriftenwechsel sowie einem Augenschein mit Befragung zweier Zeugen fällte der Regierungsrat am 16. November 2022 folgenden Entscheid:

1.

a)

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 17. September 2020 und der Protokollauszug des Gemeinderats Q._____ vom 12. Oktober 2020 dahingehend korrigiert, dass "Sickerleitung und Anschluss Dachwasser" nicht innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft der Verfügung zurückgebaut werden müssen.

b)

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.-, der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 952.75, insgesamt Fr. 3'952.75, werden dem Beschwerdeführer A._____ auferlegt. Nach Abzug des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.- hat er noch Fr. 1'952.75 zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

C.

1.

Gegen den am 23. November 2022 zugestellten Entscheid des Regierungsrats erhob A._____ (Beschwerdeführer) am 5. Januar 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag:

1.

Der Beschluss des Regierungsrats vom 16. November 2022 (RRB Nr. 2022-001415) und die Entscheide des Gemeinderats Q._____ vom 12. Oktober 2020 (BG Nr. 2020-0034) und der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 17. Februar 2020 (BVUAFG.20.1108) seien vollumfänglich aufzuheben und es sei die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen,

eventuell seien die vorerwähnten Beschlüsse und Entscheide aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen,

subeventuell seien die vorerwähnten Beschlüsse und Entscheide aufzuheben und es sei auf den angeordneten Rückbau zu verzichten.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner.

2.

Mit Eingabe vom 30. Januar 2023 verzichtete der Gemeinderat auf eine detaillierte inhaltliche Beschwerdeantwort. Er führte aus, sofern auch das Verwaltungsgericht zum Schluss komme, dass das Gebäude nicht besitzstandsgeschützt sei, so wäre zu prüfen, ob die vorgenommenen baulichen Anpassungen wenigstens toleriert werden könnten. Damit könnte im Anschluss danach im Rahmen eines neuen Baugesuchsverfahrens eine anderweitige zonenkonforme Nutzung geprüft werden.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 7. Februar 2023 beantragte der Rechtsdienst des Regierungsrats namens des Regierungsrats, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen.

4.

Mit Eingabe vom 13. Februar 2023 nahm der Beschwerdeführer zur Beschwerdeantwort der Vorinstanz Stellung und hielt an der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vollumfänglich fest.

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 ist Eigentümer der Parzelle Nr. eee, auf der sich das Gebäude Nr. aaa befindet. Die Familie des Beschwerdeführers betreibt einen Landwirtschaftsbetrieb, dessen Betriebsstandort sich auf den Parzellen Nrn. bbb und ggg im Gebiet V. _____ befindet. Gemäss Betriebsdatenerhebung 2019 werden rund 57 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet, Mastschweinehaltung (durchschnittlich 1'162 Tiere) und Ackerbau (ca. 37 ha offene Ackerfläche) betrieben (Vorakten, act. 20 und 22). Dass es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) handelt, ist unbestritten (vgl. Vorakten, act. 22 und 20).

Die auf Parzelle Nr. eee umstrittenen Bauarbeiten wurden teilweise bereits ausgeführt und sind teilweise noch geplant. Der Gemeinderat stellte folgende baulichen Massnahmen fest, welche ohne Bewilligung bereits vorgenommen wurden (Vorakten, act. 39; kommunale Baugesuchsakten 2020-0034, Beilage 3):

- Unterlagsboden mit Bodenheizung
- Isolation von Dach und Wänden
- Neue Türen und Fenster
- Vorbereitungsarbeiten für den Einbau einer Küche, WC und Dusche
- Vorbereitungsarbeiten für Wärmepumpenheizung
- Sickerleitung und Anschluss Dachwasser
- Zisterne für Abwasser

1.2.

Die Parzelle Nr. eee befindet sich in der Landwirtschaftszone, welche überdies mit einer Landschaftsschutzzone überlagert ist (Kulturlandplan der Gemeinde Q. _____ vom _____ 2010 / _____ 2011).

2.

Gemäss Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet und geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass (a) die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen; und (b) das Land erschlossen ist (Abs. 2). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 3).

Die Vorinstanz legte unter dem Titel "Zonenkonformität" zunächst die kommunalen Bestimmungen von § 23 BNO (Landschaftsschutzzone) und § 16 BNO (Landwirtschaftszone) sowie die bundesrechtlichen Vorgaben von Art. 16 und 16a RPG sowie Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) dar. Sodann erörterte sie, nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR), Landwirtschaft Aargau, vom 11. Juni 2020 (Vorakten, act. 22) bewirtschaftete der Beschwerdeführer zwar einen zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb mit 57 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, Mast-schweinehaltung und Ackerbau; dieser Betrieb gelte als landwirtschaftliches Gewerbe und habe Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone. Das Gebäude Nr. aaa auf Parzelle Nr. eee sei aber zu weit vom Betriebsstandort V. _____ uuu auf Parzelle Nr. bbb entfernt, als dass von dort aus eine Überwachungsfunktion gegenüber dem Betriebsstandort mit Tierhaltung wahrgenommen werden könne. Zonenkonformer Wohnraum könne dem landwirtschaftlichen Gewerbe des Beschwerdeführers daher auf Parzelle Nr. eee nicht bewilligt werden (angefochtener Entscheid, S. 6). Der Beschwerdeführer beanstandet diese Beurteilung nicht, er legt nicht dar, was daran falsch sein soll. Von einer zonenkonformen Nutzung lässt sich bei der beabsichtigten Wohnnutzung des Gebäudes Nr. 356 auf Parzelle Nr. eee daher nicht sprechen. Da es an der erforderlichen Zonenkonformität fehlt (siehe Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG), fällt eine Baubewilligung nach Art. 22 RPG ausser Betracht.

3.

3.1.

Umstritten ist, ob das Bauvorhaben über eine Ausnahmbewilligung nach 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 er-

neuert, 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 (Abs. 3 Satz 1).

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist somit auf Bauten und Anlagen beschränkt, die noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute bzw. Anlage dann, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebsfähig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (BGE 147 II 465, Erw. 4.2.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_204/2019 vom 8. April 2020, Erw. 2.2, 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011, Erw. 2.3; RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone [nachfolgend: Praxiskommentar RPG], 2017, N. 16 zu Art. 24c; RUDOLF MUGGLI, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [nachfolgend: Kommentar RPG], 2009, N. 13 zu Art. 24c). Ob eine Wohnbaute noch als betriebstüchtig eingestuft werden kann, beurteilt sich regelmässig daran, ob und inwieweit z.B. Kucheneinrichtungen, Strom-, Sanitär-, Heizungs- und Kaminanlagen noch vorhanden sind und funktionieren (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011, Erw. 2.3; angefochtener Entscheid, S. 6 mit weiteren Hinweisen). Auch der Verzicht auf die Nutzung kann zu einem Untergang des gesetzlichen Bestandesschutzes führen. Die Aufgabe der Nutzung setzt jedoch einen klaren Bruch voraus, indem entweder das Objekt als solches aufgegeben oder eine künftige Wiederverwendung zu einem zumindest vergleichbaren Zweck ausgeschlossen wird. Das kann sich insbesondere dadurch ergeben, dass eine bestehende Baute oder Anlage nicht mehr unterhalten wird und sich daher wegen Verfalls zur Nutzung nicht mehr eignet. Der gesetzliche Bestandesschutz erstreckt sich nicht auf Bauten, die sich nicht mehr in gebrauchstauglichem Zustand befinden. Das blosser Leerstehen während einer vorübergehenden Dauer von einigen wenigen Jahren, z.B. weil es zwischenzeitlich an einem geeigneten Nutzer fehlt, genügt für sich allein noch nicht. Das Bundesgericht erörterte dazu, dass in gleichem Sinne die Besitzstandsgarantie gemäss Rechtsprechung zur früheren, teilweise mit Art. 24c RPG vergleichbaren Bestimmung von Art. 24 Abs. 2 RPG nicht bei einem Unterbruch der bisherigen Nutzung von einigen wenigen, wohl aber bei einem solchen von 20 Jahren entfallen sei (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_178/2015 vom 11. Mai 2016, Erw. 4.5.1 mit Hinweis).

3.2.

3.2.1.

Unter Erörterung der Vorgeschichte gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass bezüglich des Gebäudes Nr. aaa seit ca. dem Jahr 2000 keine dauerhafte Wohnnutzung mehr bestanden habe. Die zonenfremde dauerhafte Wohnnutzung sei damals freiwillig eingestellt worden, die zuvor besitzstandsgeschützte Nutzung als Dauerwohnhaus aufgegeben und praxisgemäss "versessen" worden. Die Voraussetzung der Anwendbarkeit der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG, also der Nachweis, dass an der dauerhaften Wohnnutzung ein ununterbrochenes Interesse bestanden habe und diese Nutzung auch ununterbrochen erfolgt sei, sei nicht erfüllt (Art. 42 Abs. 4 RPG). Im Weiteren sei aber auch der Nachweis, dass das Gebäude anlässlich der ausgeführten und noch zu bewilligenden Renovationsarbeiten noch für das Wohnen bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei und an dieser Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestanden habe, nicht erbracht worden. Der Beschwerdeführer habe es dabei selbst zu vertreten, dass ein klarer Nachweis teilweise nicht erbracht werden könne, weil die ursprüngliche Infrastruktur von der Bauherrschaft beseitigt worden sei, bevor sie von den Behörden habe besichtigt werden können. Aufgrund der Beweislastverteilung trage der Beschwerdeführer die Folgen der Beweislosigkeit. Unter diesen Umständen sei der Fortbestand einer Besitzstandsgarantie für die Wohnnutzung zu Recht verneint und die Baubewilligung für Renovationsarbeiten zu Wohnzwecken verweigert worden. Der Beschwerdeführer könne das Gebäude, das hinsichtlich Rohbau 1 noch genügend gut erhalten sei, aber weiterhin als Schopf oder Remise für seinen Landwirtschaftsbetrieb nutzen und es sei ihm auch nicht verwehrt, tagsüber die Freizeit im Gebäude oder dessen Umgebung zu verbringen sowie Gartengeräte, Gartenmöbel, Gasgrill und dergleichen im Gebäude unterzubringen (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 7 f., 8 ff.).

3.2.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, das Gebäude Nr. aaa sei seit jeher zu Wohnzwecken genutzt worden. Das Interesse des Beschwerdeführers an einer Wohnnutzung habe in der Vergangenheit immer bestanden und bestehe auch heute noch. Die Abnahme weiterer Beweismittel werde zeigen, dass Herr B._____ das Gebäude Nr. aaa bis ins Jahr 2000 bewohnt habe. Die beiden von der Vorinstanz befragten Zeugen hätten bestätigt, dass seit dem Jahre 2000 weiterhin eine Wohnnutzung stattgefunden habe. Sie hätten dort Tage verbracht, übernachtet, das Haus sei beheizt worden, es sei gekocht worden, die Körperpflege sei gewährleistet gewesen. Damit würden alle Bedürfnisse des Wohnens abgedeckt. Die Liegenschaft werde seit Jahrzehnten ununterbrochen genutzt. Eine Wohnnutzung habe auch nach dem Jahre 2000 stattgefunden und finde nach wie vor statt. Des Weiteren sei auch der Nachweis erbracht, dass das Gebäude anlässlich der ausgeführten, noch zu bewilligenden Renovationsarbeiten zum Wohnen bestimm-

mungsgemäss nutzbar gewesen sei. Die Vorinstanz habe die als Beweismittel eingelegten Fotos z.T. nicht oder mit haarsträubenden Formulierungen gewürdigt und sie habe die Zeugenaussagen falsch oder unvollständig zitiert (zum Ganzen: Beschwerde, S. 5 ff., 10 ff.).

3.3.

Nach Art. 41 RPV ist Art. 24c RPG 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) (Abs. 1). 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, N. 20 zu Art. 24c; ALIG/HOFFMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.179). Eine solche Konstellation liegt hier vor. Es steht ausser Frage, dass das Gebäude Nr. aaa rechtmässig erstellt und zum Zeitpunkt, als das Gewässerschutzgesetz am 1. Juli 1972 in Kraft trat, bereits bestand, weshalb von einer altrechtlichen Baute auszugehen ist.

3.4.

3.4.1.

Gemäss den Angaben der Beschwerdeführer wurde zum Zeitpunkt, als die Liegenschaft Bestandteil des Nichtbaugebiets wurde (1. Juli 1972), im Gebäude Nr. aaa gewohnt. Die Liegenschaft sei ab 1971 an die Herren C._____ und D._____ vermietet worden, welche bis 1980 geblieben seien (Beschwerde, S. 6; Vorakten, act. 55). Ab 1980 habe Herr B._____ die Wohnung während ca. 20 Jahren benutzt (Beschwerde, S. 6; Vorakten, act. 55). Er habe bis ins Jahr 2000 in dieser Liegenschaft gewohnt (Beschwerde, S. 6 f.; Vorakten, act. 55). Abklärungen in den Gemeinden Q._____ und R._____ ergaben, dass Herr B._____ vom 1. Juni 1979 bis 30. September 1998 in R._____ und danach in Q._____ angemeldet war. In der Gemeinde Q._____ erfolgte der Zuzug am 1. Oktober 1998 (Liegenschaft U._____), am 1. November 1998 wurde ihm eine Wohnung in einem Wohnblock zugewiesen. Während der Zeit in Q._____ wurde er durch den örtlichen Sozialdienst unterstützt (vgl. E-Mails vom 22. Januar 2015 sowie Bericht des BVU, Abteilung für Baubewilligungen vom 16. April 2015 [in: Beizugsakten BVU.AfB 14.1550]; Beizugsakten BVU.AfB 17.1931, act. 68 und 37). Der Beschwerdeführer erläuterte dazu, dass Herr B._____ im Jahre 1997 die Arbeitsstelle verloren und es sich damals abgezeichnet habe, dass er von der Gemeinde unterstützt werden müsse. Da er in der Gemeinde R._____ angemeldet gewesen sei, sei die Gemeinde R._____ der Meinung gewesen, die Gemeinde Q._____ sei zuständig für die Unterstützung, weil er effektiv im Sprengel der Gemeinde Q._____, nämlich im

U._____, gewohnt habe. Deshalb seien Wegzug und Abmeldung bzw. Anmeldung nicht identisch gewesen (Bezugsakten BVU.AfB 17.1931, act. 78). Er habe erst im Jahre 2000 in eine Wohnung in Q._____ einziehen können; die Wohnung im U._____ habe er nur mit Verdruss verlassen (Beschwerde, S. 7). Ob die Erklärungen des Beschwerdeführers zutreffen, kann im Ergebnis offenbleiben. Selbst wenn man davon ausgeht, dass Herr B._____ nicht bis ins Jahr 1998, sondern bis 2000 in der Liegenschaft wohnte (obwohl ihm gemäss Gemeindebehörden auf den 1. November 1998 eine Wohnung in einem Wohnblock zugewiesen worden war), wäre dies für die Beurteilung des Falles nicht entscheidend (siehe nachfolgend).

Bezüglich der Wohnnutzung der Liegenschaft nach dem Auszug von Herrn B._____ wurden an der vorinstanzlichen Augenscheinsverhandlung zwei vom Beschwerdeführer beantragte Zeugen befragt. Zeuge E._____, ein guter Kollege des Sohns des Beschwerdeführers, führte aus, er habe ungefähr ab dem Jahre 2000 mit F._____ das Haus nutzen dürfen. Sie hätten sich zwei bis drei Mal pro Monat dort aufgehalten, manchmal auch häufiger. Sie hätten das Haus nutzen dürfen und dafür die Aufgabe gehabt, die Umgebung zu pflegen. Manchmal habe man einfach die Aussicht genossen, manchmal den Rasen gemäht, manchmal habe man gefeiert. Es sei auch vorgekommen, dass man sich mehrere Tage hintereinander dort aufgehalten habe. Meistens sei es an den Wochenenden gewesen, manchmal aber auch während der Woche. Man sei im Sommer und im Winter dort gewesen. Man habe im Haus heizen können, es habe einen Kachelofen gehabt und auch ein Elektro-Öfeli. Die Küche sei sehr einfach und auch alt gewesen, aber man habe sich etwas kochen können. Elektrischer Strom sei vorhanden gewesen. Die Sanitäranlagen seien eher dürftig gewesen. Es habe einfach ein Plumpsklo über einem Güllenloch gegeben. Fliessend Wasser habe es nur in der Küche gehabt; manchmal sei mehr und manchmal weniger Wasser aus dem Hahnen gekommen. Übernachtet habe man mehr im Sommer als im Winter (siehe Vorakten, act. 150 f.). Der zweite Zeuge, G._____, ebenfalls ein Kollege von F._____, bestätigte diese Aussagen im Wesentlichen. Zum ersten Mal seien sie ungefähr um das Jahr 2000 dort gewesen. F._____, E._____, er und ein weiterer Kollege hätten sich regelmässig dort aufgehalten. Früher sei es häufiger gewesen, heute sei es weniger. Manchmal habe man den Rasen gemäht, manchmal die Aussicht genossen, es habe aber auch Feste usw. gegeben. Es sei auch vorgekommen, dass man übernachtet habe, manchmal sogar mehrere Nächte hintereinander, u.a. nach Festen, nach denen man wohl kein Motorfahrzeug mehr habe lenken dürfen. Man habe mit dem Holzofen geheizt und auf dem Holzherd gekocht. Ein WC sei vorhanden gewesen, allerdings kein luxuriöses; vielmehr sei es nur ein Plumpsklo über dem Güllenloch gewesen. Es habe im Haus, d.h. in der Küche, fliessendes Wasser gehabt, allerdings sei nur wenig Wasser aus dem Hahnen gekommen (vgl. Vorakten, act. 148).

3.4.2.

Den Ausführungen der Zeugen lässt sich somit entnehmen, dass ungefähr ab dem Jahre 2000 keine dauerhafte Wohnnutzung mehr stattfand. Die Personen, die sich ab dann tageweise (oder sogar nur stundenweise) zu Freizeit Zwecken beim und im Gebäude aufhielten, hatten ihren Wohnsitz andernorts. Spätestens seit ca. dem Jahre 2000 bestand somit keine dauerhafte Wohnnutzung mehr. Die noch von den Grosseltern des Beschwerdeführers bzw. von B._____ ausgeübte Nutzung als ganzjähriges Wohnhaus wurde damals freiwillig aufgegeben und seither nicht mehr aufgenommen. Eine Anfrage des Beschwerdeführers vom 15. April 2014 betreffend Renovation und Erweiterung des Gebäudes zu Wohnzwecken beantwortete das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, am 16. April 2015 abschlägig. Grund war der langjährige Unterbruch der Wohnnutzung und die fehlende Betriebstüchtigkeit (und damit die fehlende bestimmungsgemässe Nutzbarkeit) des seit vielen Jahren unbewohnten Gebäudes. Der Besitzstand gemäss Art. 24c RPG wurde als erloschen bezeichnet (siehe kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14.550). Aus den gleichen Gründen beurteilte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, das gut zwei Jahre später am 3. Juli 2017 eingereichte Baugesuch betreffend "Sanierung Wohnhaus" abschlägig (siehe kantonale Beizugsakten BVU.AfB.17.1931, act. 39 ff.). Eine vom Beschwerdeführer dagegen erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat ab, wobei er bei der Beurteilung allerdings offenliess, ob das Gebäude überhaupt noch bestimmungsgemäss nutzbar ist (vgl. kantonale Beizugsakten BVU.AfB.17.1931).

Seit der freiwilligen Aufgabe der dauerhaften Wohnnutzung, welche spätestens im Jahre 2000 erfolgte, sind bis zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens (mindestens) rund 20 Jahre vergangen, bis dato sogar 23 Jahre. Selbst bis zur ersten Anfrage, ob eine Renovation und Erweiterung des Gebäudes zu Wohnzwecken möglich sei, vergingen rund 14 Jahre. Von einer vorübergehenden Einstellung der Dauerwohnnutzung von bloss einigen wenigen Jahren (z.B. weil es zwischenzeitlich an einem geeigneten Nutzer fehlte) kann damit keine Rede sein. Im Weiteren ist auch nicht erkennbar, dass nach der Aufgabe der dauerhaften Wohnnutzung am Gebäude (inkl. der zugehörigen Infrastruktur und den Installationen) weiterhin Unterhaltsarbeiten durchgeführt worden wären (zur Betriebstüchtigkeit siehe hinten, Erw. II/3.4.3.2). Die Fotos vom 19. Februar 2015 zeigen vielmehr einen massiv veralteten, abgenutzten und teilweise desolaten Zustand des Gebäudes (siehe namentlich Vorakten, act. 25 f. sowie kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14.1550 [mit denselben Fotos, allerdings in besserer Qualität]).

Die spätestens im Jahre 2000 aufgegebene dauerhafte Wohnnutzung und der danach fehlende Unterhalt lassen sich bei objektiver Betrachtung nur so einordnen, dass nach dem Auszug von Herrn B._____ an einer Dau-

erwohnnutzung kein Interesse mehr bestand und diese definitiv aufgegeben wurde. Mit der definitiven Aufgabe bzw. dem "klaren Bruch" ging die gesetzliche Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG indes unter bzw. erlosch. Die Erteilung einer Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG ist schon aus diesem Grund nicht zulässig.

3.4.3.

3.4.3.1.

Eine Anwendbarkeit von Art. 24c RPG setzt im Weiteren voraus, dass die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung noch betriebsstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind. Dass letztere Anforderung erfüllt ist, scheint unbestritten, hielt die Vorinstanz doch fest, hinsichtlich Rohbau 1 sei das Gebäude noch genügend gut erhalten (vgl. angefochtener Entscheid, S. 10). Umstritten ist, ob das Gebäude für eine dauerhafte Wohnnutzung noch als betriebsstüchtig eingestuft werden kann. Dies beurteilt sich namentlich danach, ob und inwieweit Infrastruktur und Installationen wie z.B. Kucheneinrichtungen, Strom-, Sanitär-, Heizungs- und Kaminanlagen noch vorhanden sind und funktionieren (siehe Erw. II/3.1). Anzuknüpfen ist dabei an den baulichen Zustand, wie er sich vor den (ohne Baubewilligung) ausgeführten Bauarbeiten präsentierte. 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).

3.4.3.2.

Ausweislich der Akten bestand das Wohnhaus aus zwei Räumen im südlichen Bereich (mit einer diesen Räumen vorgelagerten Laube) und einem Raum im nördlichen Bereich, welcher als Küche und Eingang gleichzeitig diente. Ein westlich neben diesem Raum (Küche/Eingang) liegender weiterer Raum war nur von aussen her zugänglich; eine Verbindung zu diesem Raum im Innern des Hauses, d.h. von den eigentlichen Wohnräumen her, existierte vor der sog. Renovation bzw. den Umbauarbeiten nicht (siehe z.B. kantonale Beizugsakten BVU AfB.17.1931, act. 28 f. sowie Vorakten, act. 82 [Beilage 1, Grundrisspläne]). Die Vorinstanz erörterte, dass das als Schlafrum geplante (südwestliche) "Zimmer" gemäss den ursprünglichen Hausplänen kein Fenster gehabt habe (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9). Ursprüngliche Hauspläne sind jedoch nicht aktenkundig. Anders als von der Vorinstanz dargelegt, gestand der Beschwerdeführer zudem nicht zu, es sei erst 1980 ein Fenster eingebaut worden. An der von der Vorinstanz zitierten Stelle führte er aus, beim Kauf der Liegenschaft im Jahr 1980 sei ein Fenster vorhanden gewesen; vor über 19 Jahren sei dieses in eine Fenstertüre umgewandelt worden; da seit 1980 ein Fenster vorhanden sei, sei ein Rückbau unverhältnismässig (vgl. Vorakten, act. 48; ferner auch: Vorakten, act. 146 [Votum A._____]). Ob ein Fenster ursprünglich (am

1. Juli 1972) vorhanden war, lässt sich heute nicht mehr eruieren. Fest steht jedoch, dass der Beschwerdeführer später ohne Baubewilligung einen raumhohen Mauerdurchbruch in Türgrösse realisiert hat (es wurde auch ein Sturz eingebaut, wofür Deckenbalken abgesägt werden mussten [siehe Bericht vom 16. April 2015 {kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14550}, Vorakten, act. 24 {Fotos oben}]) und heute eine zweiflügelige Glastür eingebaut ist (siehe Vorakten, act. 137 [Fotos Rückseite]). Aufgrund des eigenmächtigen Vorgehens lässt sich der ursprüngliche Zustand nicht mehr feststellen, weshalb der Beschwerdeführer diesbezüglich die Folgen der Beweislosigkeit trägt (siehe Erw. II/3.4.3.1). Dass die Vorinstanz bezogen auf das Jahr 1972 von fehlendem Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten ausging und dem Raum die "Wohnraumqualität" absprach (siehe angefochtener Entscheid, S. 9), ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Bezüglich der weiteren Räume erachtete die Vorinstanz es als glaubhaft, dass im geplanten Raum "Wohnen" und im nördlichen Vorraum (geplant als "Küche/Essen/Eingang" und "Bad") ursprünglich gewohnt wurde (angefochtener Entscheid, S. 9). Für den geplanten Raum "Wohnen" sowie den Bereich Küche/Essen ist dem nichts entgegenzuhalten, für den projektierten neuen Eingangsbereich und das Bad ist indes zu präzisieren, dass sich diese Flächen im Bereich des ursprünglichen Raums befinden, welcher nur von aussen her zugänglich war (siehe vorne). Dieser Raum war unbeheizt und auch nicht natürlich belichtet. Im Sockelbereich hatte es in der nördlichen Mauer zwar eine kleinere Öffnung nach aussen, für eine natürliche Belichtung genügte dies jedoch nicht, ebenso wenig die Luke in der westlichen Mauer, zumal diese in die Remise führte. Ein Fenster gegen Norden war nicht vorhanden. Der Raum konnte daher nur als unbeheizter Abstell- oder Vorratsraum – ähnlich einem Kellerraum – genutzt werden (siehe zum Ganzen: kantonale Beizugsakten BVU.AfB.17.1931, act. 13 ["Vorratsraum"], 18, 28 f. sowie Vorakten, act. 82 [Beilage 1]; Vorakten, act. 27 [Foto oben links] 30 [Fotos oben rechts und unten links] und 31 [Foto oben rechts] sowie kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14.1550 [mit denselben Fotos, allerdings in besserer Qualität; Bericht des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 16. April 2015]).

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hatte am 19. Februar 2015 einen Augenschein vor Ort durchgeführt und eine Fotodokumentation erstellt. Die Fotos zeigen den Zustand (grösstenteils) noch vor den Bauarbeiten. Die Feststellungen des Augenscheins wurden zudem im Bericht vom 16. April 2015 festgehalten (kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14550; die Fotos finden sich auch in den Vorakten, act. 23 ff.). Den Fotos und dem Bericht lässt sich entnehmen, dass Wände und Böden nicht isoliert waren. Ebenso wenig war das Dach isoliert. Das Dach wurde vom BVU, Abteilung für Baubewilligungen, als dicht beurteilt. Auf einem Foto sieht man allerdings, dass zwischen verschiedenen Ziegeln das Sonnenlicht durch das Dach schien (siehe Vorakten, act. 23 [Foto oben rechts]), was hinsichtlich des Zustands des Dachs Fragen aufwirft. Im Dachgeschoss waren gemäss

Fotodokumentation zwei Bau- bzw. Teleskopstützen installiert, eine davon diente der Dachkonstruktion als Stützhilfe (Vorakten, act. 23 [Foto unten links]). Auf der Ebene des Dachgeschosses fehlte oberhalb der Eingangstüre bei der Küche sodann die Fassadenmauer, das Dachgeschoss war an dieser Stelle auch nicht anderweitig gegen aussen verschlossen (Vorakten, act. 28, 29 [Foto unten links]). Die Fensterscheiben im Wohnteil waren teilweise mit Holzbrettern vernagelt bzw. verschraubt (Vorakten, act. 25 [Foto unten links], 26 [Foto unten links], 29 [Foto unten rechts]), ebenso (von innen her) die beiden Eingangstüren (Eingangstüre neben dem Küchenbereich und Eingangstüre im Raum "Wohnen"; siehe Vorakten, act. 25 [Foto unten links] und 26 [Foto oben links]). Türen und Fenster waren gemäss BVU, Abteilung für Baubewilligungen, nicht dicht (siehe z.B. auch Vorakten, act. 26 [Foto oben links]), das Gebäude konnte auch nicht abgeschlossen werden. Im südwestlichen Zimmer zeigte sich anstelle des ursprünglich angeblich vorhanden gewesenen Fensters (siehe vorne) ein offener Wanddurchbruch in Türgrösse ohne Fenster (siehe auch Vorakten, act. 24 [Fotos oben sowie Foto unten rechts] und 25 [Foto oben links]). Die alten Wände der Wohnräume waren dreckig bzw. verfärbt/vergilbt, die Farbe teilweise abgeblättert, namentlich im Bereich Küche/Eingang (siehe etwa Vorakten, act. 25 f.). Auch an den Aussenfassaden war die Farbe teilweise abgeblättert, speziell an der Nordfassade, wo zudem nicht nur die Fassadenfarbe, sondern auch der Verputz über grössere Flächen fehlte. Soweit ersichtlich fehlte entlang der nördlichen unteren Dachkante auch über mehrere Meter die Dachrinne (Vorakten, act. 31 [Foto oben rechts]; dasselbe Foto findet sich – in besserer Qualität – in den kantonalen Beizugsakten BVU.AfB.14550).

Die Liegenschaft war und ist an die Stromversorgung angeschlossen. Die Fotos vom 19. Februar 2015 zeigen im Wohnhaus alte Aufputz-Leitungen, im Raum "Wohnen" wurde – soweit ersichtlich – eine Steckdose über eine frei aus einem Loch in der Wand herunterhängende Leitung mit Strom versorgt (siehe Vorakten, act. 25 [Foto oben rechts]). Der eingereichte "Schlussbericht Periodische Kontrolle" (mit Sicherheitsnachweis sowie Mess- und Prüfprotokoll) untermauert, dass am 8. März 2017 die elektrischen Installationen ("Im U. _____ aaa"; auf dem Deckblatt wohl fälschlicherweise als "V. _____ ttt" bezeichnet) im Sinne der Verordnung vom 7. November 2001 über elektrische Niederspannungsinstallationen (Niederspannungs-Installationsverordnung, NIV; SR 734.27) kontrolliert wurden (Beschwerdebeilage 8). Dies lässt darauf schliessen, dass die Elektroinstallationen offenbar funktionierten.

Nicht ausgewiesen ist dagegen die Betriebstüchtigkeit der Koch- und der Heizungsmöglichkeiten. Gemäss Vorinstanz gab es ursprünglich einen Holzherd, einen Kachelofen und einen elektrisch betriebenen kleinen Ölradiator (angefochtener Entscheid, S. 9). Die von der Vorinstanz befragten Zeugen äusserten, man habe im Haus kochen und heizen können (vgl.

Erw. II/3.4.1). Diese Vorbringen müssen indes vor dem Hintergrund einer bloss sporadischen (Freizeit-)Nutzung gesehen werden. Zur Betriebstüchtigkeit der Koch- und Heizinfrastruktur bei einer Dauerwohnnutzung konnten sich die Zeugen nicht äussern, da sie in der Liegenschaft nie dauerhaft wohnten, erst Recht nicht in den Wintermonaten. Die kantonale Fachstelle stellte anlässlich eines Augenscheins vom 19. Februar 2015 fest, dass der bestehende Holzkochherd und der entsprechende Kamin schon länger nicht mehr betriebstüchtig und auch nicht unterhalten seien; im Haus gebe es keine funktionierende Heizung (siehe Bericht vom 16. April 2015 [kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14550]). Die am Augenschein aufgenommenen Fotos zeigen eine entsprechend massiv veraltete und abgenutzte Koch- und Heizinfrastruktur (Vorakten, act. 25 [Foto unten links] und 26 [Foto links oben]). Anhaltspunkte, wonach die Koch- und Heizinfrastruktur im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnnutzung unterhalten worden wäre (wie z.B. periodische Überprüfung der Betriebssicherheit und professionelle Reinigung der Feuerungsanlagen durch einen Kaminfeger [vgl. Vorakten, act. 147 [Votum A._____]], sind ebenfalls nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer den alten Holzherd und den Kachelofen im Zuge der eigenmächtig ausgeführten Umbauarbeiten beseitigt und den Kamin verschlossen hat (vgl. Vorakten, act. 135 [Rückseite], 136 [Rückseite; unteres Foto], 137, 147 [Votum A._____]), weshalb er die Folgen der Beweislosigkeit trägt, wenn sich der ursprüngliche bauliche Zustand der Koch- und Heizinfrastruktur nicht mehr feststellen lassen (siehe Erw. II/3.4.3.1 am Ende). Auch aus diesem Blickwinkel lässt sich daher nichts zugunsten des Beschwerdeführers ableiten.

Hinsichtlich der Wasserversorgung gilt festzuhalten, dass diese über einen Wasserhahn in der Küche erfolgte, der von einer eigenen Quelle gespiesen wurde (siehe Vorakten, act. 29 [Foto oben rechts] und 26 [Foto oben rechts]). Weitere Wasserhähnen waren im Wohnhaus nicht vorhanden. An die öffentliche Wasserversorgung war die Liegenschaft nicht angeschlossen. Die Zeugen führten aus, manchmal sei mehr und manchmal weniger Wasser (Vorakten, act. 150 [Votum E._____]) bzw. es sei nur wenig Wasser aus dem Hahnen gekommen (Vorakten, act. 148 [Votum G._____]). Daraus lässt sich mit der Vorinstanz schliessen, dass nicht von einem verlässlichen, ausreichenden und kontinuierlichen Wasserfluss ausgegangen werden kann (angefochtener Entscheid, S. 10). Gestützt auf die bei den Akten liegenden Fotos gab es in der Liegenschaft auch keine Dusche und keine angemessene Infrastruktur, um Kleider waschen zu können (z.B. eine Waschmaschine). Fliessend Warmwasser war – soweit ersichtlich – ebenfalls nicht vorhanden. Ungenügend und nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar waren im Weiteren die Toilettensituation und die Abwasserbeseitigung. Ursprünglich existierte ein Plumpsklo über der Jauchegrube. Dieses Plumpsklo war allerdings bereits anlässlich des Augenscheins vom 19. Februar 2015 nicht mehr vorhanden (siehe Vorakten, act. 28, 29 [Foto

unten links], 30 [Foto oben links] und 31 [Foto unten rechts]). Auch die Jauchegrube war nicht mehr in Betrieb; sie ist nicht auf Dichtheit geprüft (vgl. Bericht vom 16. April 2015 [kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14550]; Vorakten, act. 145 [Votum A.____]) bzw. gemäss kantonalen Fachstelle (BVU, Abteilung für Umwelt) ist sie undicht und entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 6 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20]) (Vorakten, act. 71). An die öffentliche Abwasserbeseitigung war die Liegenschaft nicht angeschlossen.

3.4.3.3.

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass die tragenden Konstruktionen des Gebäudes Nr. aaa vor den (ohne Baubewilligung) vorgenommenen Bauarbeiten zwar noch mehrheitlich intakt waren (siehe vorne Erw. II/3.4.3.1). Dennoch präsentierte sich das ehemalige Wohnhaus in einem ausgedienten, vernachlässigten, teilweise sogar in einem desolaten Zustand. Die Infrastruktur und die Installationen (wie Koch- und Heizinfrastruktur, Wasserversorgung, Sanitäreinrichtungen, Abwasserentsorgung) genügten zum Zeitpunkt vor den (ohne Baubewilligung) vorgenommenen Bauarbeiten für eine Wohnnutzung bei weitem nicht mehr. Von einem Gebäude, welches für eine Dauerwohnnutzung (noch) betriebstüchtig war, kann bei objektiver Betrachtung keine Rede sein. Ohne Vornahme grösserer Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen war an eine solche Nutzung nicht zu denken. Die Infrastruktur und die Installationen (wie Koch- und Heizinfrastruktur, Wasserversorgung, Sanitäreinrichtungen, Abwasserentsorgung) hatten, soweit sie überhaupt (noch) vorhanden waren, ihre Lebensdauer erreicht, womit sie auch nicht mehr sanierungswürdig waren. Dies zeigt sich auch daraus, dass im Rahmen der sog. Renovation bzw. den Umbauarbeiten die erwähnte Infrastruktur und die Installationen allesamt abgebrochen und komplett neu erstellt werden sollen. Abgesehen davon ist abermals darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer die Umbauarbeiten eigenmächtig (d.h. ohne Baubewilligung) vornahm, weshalb er die Folgen der Beweislosigkeit trägt, wenn sich der ursprüngliche bauliche Zustand nicht mehr feststellen lassen (vgl. Erw. II/3.4.3.1 am Ende). Aufgrund der fehlenden Betriebstüchtigkeit sowie der fehlenden Sanierungswürdigkeit der Infrastruktur und Installationen fällt eine Baubewilligung nach Art. 24c RPG auch aus diesem Grund ausser Betracht.

Soweit der Beschwerdeführer als Vergleichsbasis schliesslich Bezug nimmt zu Liegenschaften "in nicht urbanen Gegenden in Bergkantonen" (vgl. Beschwerde, S. 12), verfängt dies nicht. Die angesprochenen Gebäude in Berggebieten sind oft nur in den Sommermonaten bewohnt; vorliegend geht es dagegen um eine Liegenschaft, die ganzjährig bewohnt werden soll. Zudem sind die Lebensbedingungen im Mittelland (wo die streitbetroffene Liegenschaft liegt) weniger karg als in abgelegenen Berggebieten, weshalb hier höhere Anforderungen gestellt werden dürfen.

3.4.4.

Die Vorinstanzen haben den Fortbestand der Besitzstandsgarantie für eine dauerhafte Wohnnutzung somit zu Recht verneint und die Baubewilligung für die sog. Renovation bzw. die Umbauarbeiten verweigert. Die Voraussetzungen für eine Baubewilligung nach Art. 24c RPG sind nicht erfüllt. Entsprechend der Vorinstanz kann der Beschwerdeführer das Gebäude, welches hinsichtlich Rohbau 1 offenbar noch genügend gut erhalten ist, aber weiterhin als Schopf oder Remise für den Landwirtschaftsbetrieb nutzen und es ist ihm auch nicht verwehrt, tagsüber die Freizeit im Gebäude oder dessen Umgebung zu verbringen sowie Gartengeräte, Gartenmöbel, Gasgrill und dergleichen im Gebäude unterzubringen (angefochtener Entscheid, S. 10).

4.

4.1.

Umstritten ist weiter, ob die Beschwerdeführer Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht haben. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann sich der Rechtssuchende grundsätzlich der korrekten Rechtsanwendung in seinem Fall nicht mit dem Argument entziehen, das Recht sei in anderen Fällen falsch, liberaler oder gar nicht angewendet worden. Nur wenn eine Behörde eine eigentliche rechtswidrige Praxis pflegt, d.h. in mehr als nur einigen Fällen vom Gesetz abweicht, und zudem nicht gewillt ist, die rechtswidrige Praxis aufzugeben, überwiegt das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen gegenüber demjenigen an der Gesetzmässigkeit und kann der Bürger gestützt auf das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) verlangen, gleichbehandelt, d.h. ebenfalls gesetzeswidrig begünstigt zu werden (vgl. statt vieler: BGE 146 I 105, Erw. 5.3.1; 139 II 49, Erw. 7.1; 136 I 65, Erw. 5.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_373/2020 vom 16. Februar 2021, Erw. 5.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.156 vom 16. November 2021, Erw. II/5). Äussert sich eine Behörde nicht über ihre Absicht, so ist anzunehmen, sie werde aufgrund der Erwägungen der Rechtsmittelinstanz zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen (BGE 146 I 105, Erw. 5.3.1; 122 II 446, Erw. 4a; 115 Ia 81, Erw. 2; Urteil des Bundesgerichts 1C_373/2020 vom 16. Februar 2021, Erw. 5.2; AGVE 2010, S. 153, Erw. 3.4.2).

4.2.

4.2.1.

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass vorliegend offensichtlich keine rechtswidrige Praxis bestehe und das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, ausdrücklich gewillt sei, die Gesetze und die dazu geltende Praxis des Bundesgerichts weiterhin konsequent anzuwenden. Der Beschwerdeführer könne aus den angerufenen Vergleichsfällen daher nichts zu seinen Güns-

ten ableiten. Soweit der Beschwerdeführer für den Fall, dass das Baugesuch unter Berücksichtigung der angerufenen Vergleichsfälle nicht bewilligt werde, beantrage, es seien sämtliche seit dem 1. November 2012 gestützt auf Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 RPV bewilligten Baugesuche beizuziehen, sei der Antrag in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (siehe angefochtener Entscheid, S. 11).

4.2.2.

Der Beschwerdeführer hält am Beweisantrag, wonach er in sämtliche Baugesuche, die seit dem 1. November 2012 gestützt auf Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 und 42 RPV bewilligt worden seien, Einsicht nehmen wolle, soweit die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht in materieller Hinsicht gutgeheissen werde. Weiter bringt er vor, die Vorinstanz habe sich mit den drei ausdrücklich erwähnten Vergleichsfällen materiell nicht auseinandergesetzt. Damit sei der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Die drei Vergleichsfälle in den Gemeinden S._____ (Parzelle Nr. ddd), T._____ (Parzelle Nr. ccc) und R._____ (Parzelle Nr. ddd) zeigten klar, dass im Vergleich zum vorliegenden Fall mit unterschiedlichen Ellen gemessen werde. In allen drei Fällen seien bestehende Bauten vollständig abgebrochen und durch Neubauten ersetzt worden, während im vorliegenden Fall kein Abbruch erfolgen solle, die bestehende Baute bestehen bleibe und diese nur renoviert werden solle, so dass sie einer bescheidenen zeitgemässen Nutzung diene. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtsgleiche Behandlung sei ausgewiesen (vgl. zum Ganzen: Beschwerde, S. 14 ff.).

4.3.

4.3.1.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz habe sich mit den drei Vergleichsfällen materiell im Einzelnen nicht auseinandergesetzt, trifft dies zwar zu, eine Gehörsverletzung liegt deswegen jedoch nicht vor. Die Vorinstanz wies auf die Rechtsprechung hin, dass selbst wenn eine Behörde eine gesetzwidrige Praxis entwickelt hat, ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nur dann besteht, wenn die Behörde es ablehnt, ihre gesetzwidrige Praxis aufzugeben. Aus den beigezogenen Akten und der Stellungnahme des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, ergebe sich klar, dass das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, gewillt sei, die Baugesuche entsprechend den raumplanungs-, bau- und umweltrechtlichen Vorgaben gehörig zu prüfen und die dazugehörige Lehre und Rechtsprechung umzusetzen, was gelegentlich eine Änderung der Praxis, namentlich auch eine Verschärfung, erfordern könne (angefochtener Entscheid, S. 11). Die Vorinstanz ging mit anderen Worten davon aus, dass das BVU, Abteilung für Baubewilligungen inskünftig (wie bereits im vorliegenden Fall) gesetzeskonform entscheiden wird und sich überdies auch an eine allenfalls strengere oberinstanzlich festgelegte Praxis umgehend halten würde. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht entfiel schon aus diesem Grund. Die Vorinstanz musste auf die vom Beschwerdeführer vorgebrachten drei

Vergleichsfälle daher nicht weiter eingehen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt nicht vor.

4.3.2.

Mit den drei Vergleichsfällen setzte sich die kantonale Fachstelle im Übrigen bereits in der Stellungnahme vom 21. Mai 2021 eingehend und differenziert auseinander (siehe Vorakten, act. 101 f.). Auf die entsprechenden Ausführungen kann verwiesen werden. In den Vergleichsfällen in den Gemeinden S._____ (Parzelle Nr. ddd) und T._____ (Parzelle Nr. ccc) waren – im Unterschied zum vorliegenden Fall – sowohl das ununterbrochene Interesse an der Nutzung als auch die Betriebstüchtigkeit der Gebäude ausgewiesen. Der Vergleichsfall in der Gemeinde R._____ datiert aus dem Jahre 2008, liegt damit länger zurück und wurde noch nicht auf Basis der heute geltenden Fassung von Art. 24c RPG und Art. 41 und 42 RPV bewilligt. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hielt in seiner Stellungnahme vom 21. Mai 2021 überdies fest, aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts und einer damit einhergehenden Änderung der Praxis (durch das BVU, Abteilung für Baubewilligungen), könnte dem erwähnten Bauvorhaben heute nicht mehr zugestimmt werden (Vorakten, act. 101). Aus den genannten Vergleichsfällen ergeben sich somit keine Anhaltspunkte, dass das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, hinsichtlich der Frage, ob das ununterbrochene Interesse an der Nutzung sowie die Betriebstüchtigkeit des Gebäudes noch gegeben sind, eine gesetzwidrige Praxis entwickelt hätte. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, äusserte zudem bereits vor Vorinstanz, es sei gewillt, gesetzeskonform zu entscheiden (Vorakten, act. 100). Anhaltspunkte, wonach das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, an einer allfälligen gesetzwidrigen Praxis festhalten wollte, bestehen damit nicht im Ansatz. Entsprechend besteht auch kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Daran würde im Übrigen auch nichts ändern, wenn – wie vom Beschwerdeführer verlangt – sämtliche Baugesuche, die seit dem 1. November 2012 gestützt auf Art. 24c i.V.m. Art. 41 und 42 RPV bewilligt wurden, beigezogen würden. Aufgrund des klaren Willens des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, die Baugesuche (wie im vorliegenden Fall) auch in Zukunft gesetzeskonform zu behandeln, fällt ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ausser Betracht. Auf den Beizug der genannten Baugesuche kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

5.

5.1.

Bei nicht bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen kann gestützt auf § 159 Abs. 1 BauG die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung der Baute oder Anlage angeordnet werden. Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts

zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden. 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, oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359, Erw. 6). Bei der Verwirkung infolge Zeitablaufs ist indes zu differenzieren, ob die illegale Baute bzw. Anlage inner- oder ausserhalb der Bauzone liegt. Während innerhalb der Bauzonen die Pflicht der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren verwirkt, ist dies bei Bauten bzw. Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht der Fall (keine Verwirkung dieses Anspruchs bzw. dieser Pflicht nach 30 Jahren) (vgl. BGE 147 II 309 ff.).

5.2.

5.2.1.

Die Vorinstanz schützte den von den Baubewilligungsbehörden angeordneten Rückbau, mit Ausnahme der Sickerleitung und des Anschlusses des Dachwassers. Durch die Entfernung der Bodenheizungsrohre werde das Risiko einer rechtswidrigen Wohnnutzung ausgeschlossen und unnötiger Kontrollaufwand der Behörden vermieden. Für die zulässige Nutzung des Gebäudes als Lagerraum sei der bestehende Boden nicht erforderlich und der angeordnete Rückbau daher zur Verhinderung eines rechtswidrigen Zustands erforderlich und verhältnismässig. Entsprechendes gelte für die ersetzten Fenster und Türen. Erst durch die neuen, mehrfach verglasten Fenster und die dichten Türen werde das Gebäude wohntauglich beheizbar und sei dies nur durch den Einsatz mehrerer mobiler Elektroöfen, für welche mit der neuen Elektroinstallation (für welche kein Rückbau verfügt worden sei) die Voraussetzung geschaffen worden sei. Sachgerecht und verhältnismässig sei auch die Rückbauanordnung aller weiteren Um- und Einbauten, welche dem Wohnen dienten und diesem Vorschub leisteten, namentlich die Einbauten für Küche, WC und Dusche sowie die Vorbereitungsarbeiten für die Wärmepumpenheizung. Seien Küche, WC und Dusche als dem Wohnen dienende Einrichtungen unzulässig, falle aus diesen auch kein Abwasser mehr an, weshalb keine Zisterne für das Abwasser erforderlich sei. Soweit Rückbauanordnungen für noch gar nicht ausgeführte Arbeiten getroffen worden seien, etwa hinsichtlich Isolation von Dach und Wänden, sei der Beschwerdeführer durch die Rückbauanordnung nicht

beschwert, weshalb kein Anlass für eine Korrektur bestehe. Was nicht gebaut worden sei, müsse auch nicht zurückgebaut werden (angefochtener Entscheid, S. 11 ff.).

5.2.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe die umstrittenen Sanierungsmassnahmen/Renovationsarbeiten im Glauben ausgeführt bzw. ausführen lassen, dass dafür keine Bewilligung erforderlich sei. Der von ihm beigezogene Architekt sei der Meinung gewesen, die Sanierungsmassnahmen/Renovationsarbeiten seien zulässig, da sie im bestehenden Volumen vorgenommen würden und nach aussen hin nicht in Erscheinung träten. Der Beschwerdeführer sei im Vertrauen auf die Aussagen seines Architekten zu schützen. Weiter beruft sich der Beschwerdeführer auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Das heisse, die Rückbaumassnahmen müssten erforderlich und geeignet sein, um den unrechtmässigen Zustand zu beheben bzw. eine unrechtmässige Nutzung zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sei nicht ersichtlich, weshalb die Zisterne zurückgebaut werden müsse. Wenn die Zisterne nicht für das Abwasser benutzt werden könne, dann werde diese als Regenwassertank eingesetzt, um in den Sommermonaten Pflanzen zu bewässern. Der Rückbau der Zisterne sei unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Kosten von Fr. 13'563.75 völlig unverhältnismässig. Ebenso sei der Rückbau des Unterlagsbodens und der Bodenheizung (Kosten von Fr. 19'768.35) unverhältnismässig. Die Heizung könne nicht in Betrieb genommen werden, wenn keine Bewilligung für eine Wärmepumpe erteilt werde. Die Kontrolle, dass die Bodenheizungsrohre ausser Betrieb blieben, sei sehr einfach durchführbar, die Baupolizeibehörde könne jederzeit vorbeischaun. Unter dem Unterlagsboden sei eine Feuchtigkeitsdämmschicht, da das Gebäude nicht unterkellert sei. Bei einem Rückbau müsste wieder Mörtel auf den Boden gegossen werden, um den früheren Zustand wiederherzustellen. Unverhältnismässig sei auch die Beseitigung der neuen Türen und Fenster und die Anordnung, diese Öffnungen mittels Holzbrettern oder den ursprünglich vorhandenen Türen und Fenstern zu verschliessen; die Kosten hierfür würden auf Fr. 7'360.20 geschätzt. Die ersetzten Türen und Fenster seien nicht mehr vorhanden und könnten nicht mehr eingesetzt werden. Das Verschliessen dieser Öffnungen mittels Bretter gereiche in der Landschaftsschutzzone nicht zur Zierde. Weshalb sodann blossse Vorbereitungsarbeiten rückgängig zu machen seien, sei nicht einzusehen. Es genüge, wenn das Kappen und Verschliessen mit Plomben der entsprechenden Rohre und Leitungen verfügt werde. Die von der Vorinstanz erwähnten noch zulässigen Nutzungen setzten ein Mindestmass an Bauqualität voraus, weshalb darauf zu verzichten sei, sämtliche Rückbauanordnungen zu bestätigen. Es genüge, wenn Massnahmen getroffen würden, welche die Nutzung zu Wohnzwecken verhinderten (vgl. Beschwerde, S. 25 f.).

5.3.

5.3.1.

Soweit sich der Beschwerdeführer auf den guten Glauben beruft, kann ihm nicht gefolgt werden. Eine Berufung auf den guten Glauben fällt von vornherein nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. 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). Hinzu kommt, dass sich der Beschwerdeführer einen Architekten beizog und sich von diesem beraten liess. Einem Architekten ist ohne weiteres klar, dass Bauten ausserhalb der Bauzone nur mit Zustimmung einer kantonalen Behörde bewilligt werden dürfen, dass mithin sowohl ein kommunaler Bewilligungs- als auch ein kantonaler Zustimmungsakt nötig ist (BGE 111 Ib 213, Erw. 6a); der Beschwerdeführer muss sich dieses Wissen anrechnen lassen (BGE 111 Ib 213, Erw. 6a; Urteile des Bundesgerichts 1C_205/2015 vom 29. Oktober 2015, Erw. 5.5; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.28 vom 23. November 2017 Erw. II/6.2). Insofern hilft es dem Beschwerdeführer nicht weiter, wenn er geltend macht, er habe sich auf den Rat seines Architekten verlassen und sei im Vertrauen darauf zu schützen. Abgesehen davon war dem Beschwerdeführer aus den früheren "Verfahren" hinreichend bekannt, dass das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, im vorliegenden Fall den Besitzstand gemäss Art. 24c RPG als erloschen erachtete (vgl. Bericht vom 16. April 2015 [kantonale Beizugsakten BVU.AfB.14.550]; kantonale Beizugsakten BVU.AfB.17.1931, act. 39 f.).

5.3.2.

5.3.2.1.

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands ein erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (statt vieler: BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_233/2017 vom 19. September 2018, Erw. 8.3, 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3). Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht. Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die

berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2017 vom 23. März 2018, Erw. 6.3).

5.3.2.2.

Dass der angeordnete und vor Verwaltungsgericht umstrittene Rückbau des Unterlagsbodens mit Bodenheizung, der Zisterne für Abwasser, der Isolation von Dach und Wänden (soweit bereits ausgeführt), der neuen Türen und Fenster, der Vorbereitungsarbeiten für den Einbau einer Küche, WC und Dusche sowie der Vorbereitungsarbeiten für eine Wärmepumpenheizung und die Anordnung, die ursprünglich vorhandenen Öffnungen (Türen, Fenster) mittels Holzbrettern oder den ursprünglich vorhandenen Türen und Fenstern zu verschliessen sowie den Mauerdurchbruch mit Sturz in der Aussenwand im auf den eingereichten Plänen als "Zimmer" bezeichneten Raum wieder zuzumauern (siehe Vorakten, act. 35 sowie angefochtener Entscheid, S. 12 f. und S. 13 [Dispositiv-Ziffer 1]), geeignete Massnahmen sind, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, wird vom Beschwerdeführer zu Recht nicht in Abrede gestellt.

Zu prüfen ist, ob die angeordneten Massnahmen erforderlich sind, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Erforderlichkeit ist gegeben, wenn es keine mildere Massnahme gibt, um den angestrebten Erfolg zu erreichen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020, Rz. 527 f.). Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, es genüge, wenn das Kappen und Verschliessen mit Plomben der Rohre und Leitungen angeordnet werde. Dem ist jedoch mit der Vorinstanz entgegenzuhalten, dass mit den bereits verlegten Bodenheizungsrohren das Risiko einer zonenwidrigen Wohnnutzung erheblich erhöht wird. Nachdem der Beschwerdeführer eigenmächtig bauliche Massnahmen zur Ermöglichung einer Wohnnutzung vorgenommen hat, obwohl ihm die Behörden mehrfach erörtert hatten, dass dies nicht zulässig und der Besitzstand nach Art. 24c RPG erloschen sei, muss auch damit gerechnet werden, dass er trotz Verbot irgendwann eine Heizung an die Bodenheizungsrohre anschliesst. Mit der Anordnung, diese Rohre und den Unterlagsboden zu entfernen, kann das Risiko einer rechtswidrigen Wohnnutzung ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Gleichzeitig kann damit unnötiger und unzumutbarer Kontrollaufwand der Behörden vermieden werden. Nichts Anderes gilt in Bezug auf die weiteren bereits getätigten Vorbereitungsarbeiten (für die Wärmepumpe, den Einbau einer Küche, WC und Dusche). Nur mit einem Rückbau kann sichergestellt werden, dass die auf eine Wohnnutzung ausgerichteten Arbeiten nicht unbemerkt weitergeführt und die letztlich beabsichtigten baulichen Vorkehrungen fertiggestellt werden. Erforderlich erscheint auch der Rückbau der neuen Fenster und Türen sowie die Anordnung, die ursprünglich vorhandenen Öffnungen (Türen, Fenster) mit Holzbrettern oder den ursprünglich vorhandenen Fenstern und Türen zu verschliessen bzw. den Mauerdurchbruch mit Sturz in der Aussenwand im auf den eingereichten

Plänen als "Zimmer" bezeichneten Raum wieder zuzumauern. Die Vorinstanz legte korrekt dar, dass das Gebäude erst durch den Einbau der neuen, mehrfach verglasten Fenster und den dichten Türen wohntauglich beheizbar wird und sei dies auch nur durch den Einsatz mehrerer mobiler Elektroöfen, für die der Beschwerdeführer mit den neuen Elektroinstallationen (für welche kein Rückbau verfügt wurde) die Voraussetzungen geschaffen hat. Sind Küche, WC und Dusche als dem Wohnen dienende Einrichtungen unzulässig, fällt – wie die Vorinstanz richtig darlegte – aus diesen auch kein Abwasser mehr an, weshalb eine Zisterne für das Abwasser nicht erforderlich ist. Die Nutzung als Regenwassertank, um mit dem gesammelten Wasser in den Sommermonaten Pflanzen bewässern zu können, ist ebenfalls nicht notwendig, hat es neben dem Gebäude doch eine Quelfassung, welche dazu verwendet werden kann.

Bleibt zu beurteilen, ob der Rückbau im öffentlichen Interesse ist und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen steht, die dem Beschwerdeführer auferlegt werden. Die Abweichung vom Erlaubten ist vorliegend massiv. Das öffentliche Interesse an der angeordneten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist 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; Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 6.4). Hinzu kommt, dass auch aus Gründen der Rechtsgleichheit sowie zum Schutz der baurechtlichen Ordnung ein erhebliches Interesse daran besteht, dass der ungesetzliche Zustand beseitigt wird. Eigenmächtiges Vorgehen soll sich nicht lohnen können. Den gewichtigen öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands stehen die finanziellen Interessen des Beschwerdeführers entgegen. Den Rückbau für die Zisterne beziffert der Beschwerdeführer auf Fr. 13'563.75, diejenigen für die Entfernung des Unterlagsbodens und die Bodenheizung auf Fr. 19'768.35 und diejenigen für die Türen und Fenster auf Fr. 7'360.20 (Beschwerde, S. 25 f. i.V.m. Beschwerdebeilagen 19 – 21), was in der Summe Fr. 40'692.30 ergibt. Diesen finanziellen Interessen kann indes nur sehr untergeordnetes Gewicht beigemessen werden. Der Beschwerdeführer kann nicht als gutgläubig bezeichnet werden. Beurteilte man die Verhältnismässigkeit zudem allein nach der Höhe der Kosten im Zusammenhang mit der Herstellung 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 in Abweichung von der erteilten Bewilligung und im Widerspruch zum materiellen Baurecht getätigt worden sind. Im Rahmen der Interessenabwägung ergibt sich daher, dass das gewichtige öffentliche Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands das entgegenstehende private Interesse der Beschwerdeführer überwiegt. Der Rückbau ist somit zumutbar. Nicht

zu beanstanden ist schliesslich die angesetzte Rückbaufrist von drei Monaten ab Rechtskraft (vgl. Vorakten, act. 35, 41). Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hält somit auch vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz stand.

6.

Weitere Beweiserhebungen sind schliesslich nicht erforderlich, um den Fall schlüssig beurteilen zu können. Der entscheiderelevante Sachverhalt ergibt sich aus den Akten mit genügender Klarheit. Auf die vom Beschwerdeführer verlangte Abnahme weiterer Beweismittel kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung bereits die Hinweise in Erw. II/4.3.2 am Ende).

7.

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. 4'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 418.00, gesamthaft Fr. 4'418.00, 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