

WBE.2024.305 / sr / wm

(2024-000801)

Art. 97

Urteil vom 10. November 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde- **A. _____,**
führerin 1.1

Beschwerde- **B. _____,**
führer 1.2

beide vertreten durch MLaw Nina Menzi, Rechtsanwältin,
Laurenzenvorstadt 21, Postfach, 5001 Aarau 1

gegen

Vorinstanzen **Gemeinderat Q. _____,**

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung
(Bienenhäuser/Gebühren)

Entscheid des Regierungsrats vom 26. Juni 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 6. März 1973 erteilte der Gemeinderat R._____ C._____ ohne die dafür erforderliche Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz die Baubewilligung für den Neubau von zwei "Bienenhäusern" (ein Haus für Bienen und ein Haus für Gerätschaften) auf der ausserhalb der Bauzone gelegenen damaligen Parzelle Nr. aaa (zwischenzeitlich Parzelle Nr. bbb; heute, nach der Fusion der Gemeinden R._____ und Q._____ per 1. Januar 2022, Parzelle Nr. ccc). Die kommunal bewilligten Bauten wurden im Jahr 1973 erstellt.

2.

Mit Mail vom 1. Juli 2019 bat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, den Gemeinderat R._____, bei den heutigen Eigentümern der Parzelle Nr. ccc (vormals Nr. bbb), A._____ und B._____, ein nachträgliches Baugesuch unter anderem für die beiden Bienenhäuser einzufordern. Nach diversen Korrespondenzen fand am 4. November 2021 ein Augenschein vor Ort statt, in dessen Folge vereinbart wurde, dass für die beiden Bienenhäuser einerseits und die beim Augenschein begutachteten bewilligungspflichtigen Umgebungsgestaltungselemente andererseits zwei separate Baugesuche eingereicht werden dürfen. Das Baugesuch für die ersteren reichten A._____ und B._____ am 10. Januar 2023 bei der Bauverwaltung der Gemeinde Q._____ ein, die es am 30. Januar 2023 an die Abteilung für Baubewilligungen weiterleitete.

3.

Am 23. Februar 2023 verfügte die Abteilung für Baubewilligungen in Bezug auf die beiden Bienenhäuser:

Dem Bauvorhaben wird bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter folgenden Auflagen zugestimmt:

1.

Wird die Bienenhaltung nicht innert zwei Jahren wieder aufgenommen bzw. später wieder aufgegeben, sind die Bauten zu beseitigen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt. Nutzungsänderungen sind baubewilligungspflichtig.

2.

Die vorstehende Eigentumsbeschränkung gemäss Ziffer 1 ist im Grundbuch der Parzelle Nr. ccc anzumerken. Die Abteilung für Baubewilligungen veranlasst die Anmerkung nach Rechtskraft der Baubewilligung auf Kosten der Gesuchsteller.

Gleichentags erliess die Abteilung für Baubewilligungen eine Gebührenverfügung über Fr. 565.00 (Behandlungsgebühr Fr. 400.00; Grundbuchanmerkung Kosten Grundbuchamt Fr. 150.00; Unkostenpauschale Fr. 15.00).

4.

Diese Verfügung wurde zum integrierenden Bestandteil des Bauentscheids (Protokollauszug) des Gemeinderats Q._____ vom 16. März 2023 erklärt und A._____ und B._____ zusammen mit diesem eröffnet.

B.

1.

Gegen beide Entscheide erhoben A._____ und B._____ am 14. April 2023 Beschwerde beim Regierungsrat und stellten in der Sache die folgenden Anträge:

1.

Die Auflagen in Ziffern 1. und 2. des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) vom 23. Februar 2023 betreffend das Baugesuch BVUAFB.23.269 seien aufzuheben.

2.

Demzufolge seien die Ziffern 1. und 2. des Entscheids des Gemeinderates Q._____ vom 16. März 2023 betreffend das Baugesuch 2023-0002 anzupassen, sodass der Verweis auf die aufzuhebenden Auflagen im kantonalen Entscheid entfällt.

3.

Demzufolge sei Ziffer 3. des Entscheids des Gemeinderates Q._____ vom 16. März 2023 betreffend das Baugesuch 2023-0002 aufzuheben.

4.

Demzufolge sei die Position "Grundbuchanmerkung Kosten Grundbuchamt", ausmachend CHF 150.00, in der Gebührenverfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) vom 23. Februar 2023 aufzuheben.

5.

Es sei die Position "Unkostenpauschale AFB", ausmachend CHF 15.00, in der Gebührenverfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) vom 23. Februar 2023 aufzuheben.

6.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

An der Sitzung vom 26. Juni 2024 beschloss der Regierungsrat (RRB Nr. 2024-000801):

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 228.90, total Fr. 2'228.90, werden den Beschwerdeführenden A. _____ und B. _____ unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben sie noch Fr. 228.90 zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

C.

1.

Diesen Regierungsratsbeschluss liessen A. _____ und B. _____ mit Beschwerde vom 29. August 2024 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen in der Sache:

1.

Es sei der Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000801 aufzuheben und wie folgt neu zu entscheiden:

1.1.

Es seien die Auflagen in Ziffern 1. und 2. des Entscheids des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) vom 23. Februar 2023 betreffend das Baugesuch BVUAFB.23.269/2023-0002 aufzuheben. Demzufolge ...

1.1.1.

seien Ziffern 1. und 2. des Entscheids des Gemeinderates Q. _____ vom 16. März 2023 betreffend das Baugesuch 2023-0002 anzupassen, sodass der Verweis auf die aufzuhebenden Auflagen im kantonalen Entscheid entfällt;

1.1.2.

sei Ziffer 3. des Entscheids des Gemeinderates Q. _____ vom 16. März 2023 betreffend das Baugesuch 2023-0002 aufzuheben;

1.1.3.

sei die Position "Grundbuchanmerkung Kosten Grundbuchamt", ausmachend CHF 150.00, in der Gebührenverfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) vom 23. Februar 2023 aufzuheben.

Im Übrigen sei die nachträglich erteilte Baubewilligung zu bestätigen.

1.2.

Vorinstanzlicher Kostenentscheid:

1.2.1.

Es seien die regierungsrätlichen Verfahrenskosten von CHF 2'228.90 den Vorinstanzen aufzuerlegen bzw. auf die Staatskasse zu nehmen.

1.2.2.

Es seien die Vorinstanzen zu verpflichten, den Beschwerdeführern für die im regierungsrätlichen Verfahren entstandenen Parteikosten eine ange-

messene Parteientschädigung zu bezahlen bzw. es sei eine solche aus der Staatskasse zu bezahlen.

2.

Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3.

Alles unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

In prozessualer Hinsicht stellten die Beschwerdeführer unter anderem Antrag auf Sistierung des vorliegenden Verfahrens bis zum Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen, mit welchen eine Verjährung bzw. Verwirkung der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzonen eingeführt wird, eventualiter vorerst bis zum 1. Juli 2025.

2.

Mit Eingabe vom 11. Oktober 2024 (Protokollauszug der Sitzung vom 10. Oktober 2024) verzichtete der Gemeinderat Q._____ auf eine Beschwerdeantwort.

Der Rechtsdienst des Regierungsrats beantragte mit Beschwerdeantwort vom 15. Oktober 2024 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde (inklusive des Sistierungsantrags).

3.

Mit Verfügung vom 11. Dezember 2024 wies der instruierende Verwaltungsrichter das Sistierungsgesuch der Beschwerdeführer ab.

4.

Auf die dagegen von den Beschwerdeführern eingereichte Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 14. Januar 2025 trat das Bundesgericht, I. öffentlich-rechtliche Abteilung, mit Urteil 1C_16/2025 vom 2. Mai 2025 nicht ein.

5.

Im weiteren Schriftenwechsel (Replik vom 30. Juli 2025; Duplik vom 5. September 2025; Tripplik vom 31. Oktober 2025) hielten die Beschwerdeführer und der Rechtsdienst des Regierungsrats an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

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

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

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.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Parzelle Nr. ccc Q._____ mit einer Fläche von 3'144 m². Diese liegt in der Landwirtschaftszone (Grundnutzungszone) und wird im Umfang von 99% (= 3'113 m²) von der Landschaftsschutzzone gemäss § 13 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde R._____ vom tt.mm.jjjj überlagert. Ein Anteil von 94,8% bzw. 2'981 m² der Parzelle ist als Naturschutzzone Kulturland bzw. Magerwiese gemäss § 11 BNO ausgeschieden. In diesen Bereichen (Landschaftsschutzzone und Naturschutzzone Kulturland) befinden sich die Gebäude Nrn. fff und hhh (sog. "Bienenhäuser").

In den erwähnten Zonen gilt ein grundsätzliches Verbot für Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (vgl. §§ 11 Abs. 2 und 13 Abs. 1 BNO). Davon ausgenommen sind in der Landschaftsschutzzone namentlich kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen und betriebsnotwendige Installationen, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. § 13 Abs. 3 BNO). Für die Naturschutzzone Kulturland regelt die BNO keine Ausnahmen vom Bauverbot. Allerdings gehen kommunale und kantonale Bauverbote den bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bewilligung von (nicht land-

wirtschaftlichen) Bauten ausserhalb der Bauzone nach den Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) nicht zwingend vor, sind aber jedenfalls im Rahmen der darin vorgeschriebenen Interessenabwägungen (vgl. Art. 24 lit. b, Art. 24c Abs. 5, Art. 24d Abs. 3 lit. e, Art. 24e Abs. 5 RPG) als einem Bauvorhaben entgegenstehendes öffentliches Interesse zu berücksichtigen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_485/2022 vom 21. April 2023, Erw. 4.3.1 f.).

Für die beiden Bienenhäuser liegt bereits eine kommunale Baubewilligung vom 6. März 1973 (Vorakten, act. 8 und act. 20, Beilage 5) vor, deren Gültigkeit allerdings wegen fehlender vorgängiger Zustimmung einer kantonalen Behörde für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone umstritten ist.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführer rügen eine fehlerhafte Rechtsanwendung von Bau- und Raumplanungsvorschriften durch die Vorinstanzen, mit denen die nachträgliche Bewilligungspflicht und die Bewilligungsfähigkeit der Bienenhäuser nur unter der Bedingung der Wiederaufnahme der Bienenhaltung sowie die bedingt angeordnete Beseitigung der Bienenhäuser für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung und der Nichtbewilligung einer anderweitigen Nutzung (innerhalb von zwei Jahren) begründet wurde. Obendrein soll die Vorinstanz den Sachverhalt falsch bzw. unvollständig festgestellt sowie den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) verletzt haben, insbesondere durch eine angebliche Verletzung der daraus fliessenden behördlichen Begründungspflicht. Auf diese formellen Rügen ist vorab einzugehen.

2.2.

2.2.1.

Verschiedentlich bemängeln die Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz Äusserungen oder Belege ihrerseits in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids nicht oder nur ungenügend berücksichtigt und gewürdigt habe (Beschwerde, S. 15 Rz. 31; S. 19 Rz. 39–39.2, S. 22 Rz. 45 f.).

2.2.2.

Die aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende behördliche Begründungspflicht verlangt indessen nicht, dass sich eine Behörde mit allen von einer Partei vorgebrachten Argumenten auseinandersetzt. Um den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die betroffenen Personen über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. Dabei kann sich die Behörde auf die

für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken und muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten explizit und einlässlich befassen (statt vieler: BGE 150 III 1, Erw. 4.5; 146 II 335, Erw. 5.1; 138 I 232, Erw. 5.1; je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_229/2024 vom 11. April 2025, Erw. 4.1).

Diesen Begründungsanforderungen genügt der vorinstanzliche Entscheid allemal. Einer Auseinandersetzung mit der (unqualifizierten) Behauptung der Beschwerdeführer, der von der Vorinstanz zitierte, aus dem Jahr 1978 stammende BGE 104 Ib 374 entspreche hinsichtlich des kantonalen Zustimmungserfordernisses für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nicht der Rechtslage im Jahr 1973 bedurfte es dafür nicht, zumal das Zitat der Vorinstanz als Belegstelle dafür diene, dass Art. 20 aGSchG, der schon seit dem 1. Juli 1972 in Kraft und wirksam war (auch wenn die zuständige kantonale Fachstelle für Gewässerschutz erst in später in Kraft getretenen kantonalen Ausführungsbestimmungen bestimmt wurde), auch für Bauten und Anlagen ohne (nennenswerten) Abwasseranfall gilt; dies zur Entkräftung der Stichhaltigkeit der Argumentation der Beschwerdeführer, wonach in den Bienenhäusern nur wenig Abwasser angefallen sei. Auch brauchte die Vorinstanz nicht näher auf die Fehleinschätzung der Beschwerdeführer und die dazu gegebene Begründung einzugehen, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach ausserhalb der Bauzone keine Verwirkungsfrist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gilt (BGE 147 II 309), auf den vorliegenden Fall wegen einer nicht vergleichbaren Ausgangslage nicht anwendbar sei. Es ergibt sich aus den vorinstanzlichen Erwägungen ohne weiteres, dass diese Argumentation nicht für stichhaltig erachtet wurde. Ebenso ist daraus ableitbar, dass die Vorinstanz im über 50-jährigen Bestand der Bienenhäuser keinen Vertrauensstatbestand erkannte, der zumindest eine längere Wiederherstellungsfrist oder eine Entschädigung für gutgläubig getätigte und nutzlos gewordene Investitionen hätte nach sich ziehen müssen. Die angeblich unzutreffende vorinstanzliche Sichtweise, dass Baubewilligungen mit Nebenbestimmungen bereits nach dem Baugesetz vom 2. Februar 1971 (aBauG; AGS Band 8, S. 125 ff.) möglich gewesen seien, bildet, selbst wenn die Aussage als zu unspezifisch gerügt wird, keinen Gehörs-mangel, sondern betrifft die Begründetheit der vorliegenden Beschwerde. Weshalb die Vorinstanz die Kann-Vorschrift in § 44 Abs. 1 BauG (und Art. 16b Abs. 2 RPG) anwandte, hat sie in Erw. 2.4 des angefochtenen Entscheids sehr wohl begründet (vgl. dazu auch Erw. 4.3.1 hinten). Eine sachgerechte Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids war den Beschwerdeführern demnach trotz ihrer Beanstandungen bestens gewährleistet. Mit ihrer gegenteiligen Haltung überspannen sie die Anforderungen an die behördliche Begründungspflicht.

2.3.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Vorinstanz keine Gehörsverletzungen begangen hat.

3.

3.1.

In der Sache werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz zunächst eine unrichtige und unvollständige bzw. lückenhafte Feststellung des Sachverhalts vor, die Folgen für die Beurteilung des Falles und den Verfahrensausgang haben soll.

So soll die Vorinstanz das Prozedere, welches zur Bewilligung der Bienenhäuser am 6. März 1973 geführt habe, unvollständig und dadurch verzerrend wiedergegeben haben. Sie lasse folgende Begebenheiten unerwähnt: (1) eine Begehung der streitbetroffenen Parzelle vom 20. Dezember 1972 mit Vertretern der kantonalen Landwirtschaftsdirektion zwecks Beurteilung der Zulässigkeit der Abparzellierung im Hinblick auf den projektierten Bau der Bienenhäuser und die entsprechende Gestaltung der Umgebung; (2) die Einreichung eines Baugesuchs bei der zuständigen Stelle für die zwei Bienenhäuser durch C._____ sel. (Voreigentümer und Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer) am 4. Januar 1973, im guten Vertrauen auf eine ordnungsgemässe behördliche Behandlung; (3) die öffentliche Auflage des Baugesuchs vom 12. Januar 1973 bis 31. Januar 1973; (4) das Ausbleiben von Einsprachen gegen das Bauvorhaben, auch seitens des darüber informierten Kantons; (5) die ordnungsgemäss durchgeführte Bauabnahme; (6) die amtliche Vermessung der Gebäude mitsamt ihrer Umgebung durch kantonale Stellen und die Eintragung im Grundbuch sowie in sämtlichen Kataster- und Zonenplänen; (7) die Prüfung und Gutheissung dieser Unterlagen im Rahmen der Güterregulierung und Grundbuchbereinigung im Jahr 1989 durch den Regierungsrat; (8) die Auflistung der Bienenhäuser im Güterbogen des Jahres 1996; (9) die Durchführung von Imkereikursen in den Bienenhäusern im Auftrag des Kantons seit 1976 und die Bewilligung der Nutzung der Bienenhäuser als Belegstation.

Die Beschwerdeführer stören sich ferner daran, dass im angefochtenen Entscheid auch die beim Augenschein vom 4. November 2021 besichtigten Umgebungsgestaltungselemente erwähnt werden, die Gegenstand des Parallelverfahrens (vor Verwaltungsgericht WBE.2024.306) bildeten und somit ausserhalb des Streitgegenstands des vorliegenden Verfahrens lägen.

Unzutreffend sei sodann die vorinstanzliche Feststellung, dass in den Bienenhäusern jemals 100 Bienenvölker gehalten worden seien, was an diesem Ort technisch unmöglich wäre. Es seien nie mehr als 30 Bienenvölker gehalten worden. Diesbezüglich habe sich ein Fehler in das Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2021 (Vorakten WBE.2024.306, act. 22,

Beilage 4) eingeschlichen. Auch spreche die Vorinstanz zu Unrecht von einer ungewöhnlichen Dimension des grösseren Bienenhauses. Im gleichen Inspektoratskreis fänden sich noch grössere Bienenstände. Exemplarisch dafür werde auf den Stand AGhhh auf der Parzelle Nr. ddd Q._____ und AGiii auf der Parzelle Nr. eee S._____ verwiesen. Die Dimensionierung habe dem Standard im Errichtungszeitpunkt entsprochen. Kurse seien in den streitgegenständlichen Bienenhäusern erst ab 1976 durchgeführt worden. Diese Tätigkeit sei somit für die Dimensionierung der Bienenhäuser nicht ausschlaggebend gewesen. Vielmehr sei die Anlagengrösse den praktischen Erfordernissen im Zusammenhang mit der Bienenhaltung und Honigproduktion geschuldet.

Aktenwidrig und falsch sei schliesslich die Feststellung der Vorinstanz, wonach es bereits im Jahr 1973 üblich gewesen sei, die Bewilligung von Bienenständen an Nebenbestimmungen betreffend die Aufnahme und Fortführung der Bienenhaltung zu knüpfen. Für eine derartige Praxis gebe es keinen Nachweis. Dagegen spreche, dass das Gewässerschutzgesetz vom 8. Oktober 1971 (altes Gewässerschutzgesetz, aGSchG; AS 1972 950) erst am 1. Juli 1972 in Kraft getreten sei. In diesem kurzen Zeitraum hätte sich noch keine entsprechende Praxis ausbilden können. Der vormalige Eigentümer der streitbetroffenen Parzelle Nr. ccc, C._____ sel., habe mehrere Bienenstände betrieben. Auf keinem davon habe ein Beseitigungsvorbehalt gelastet. Auch den Notaren, die mit der Abparzellierung und später mit der Übertragung der Parzelle Nr. ccc auf die Beschwerdeführer befasst gewesen seien, seien Beseitigungsvorbehalte aus der damaligen Zeit unbekannt, was Dr. iur. D._____ an einer (Zeugen-)Befragung bestätigen könnte. Auch andere angefragte Imker wüssten nichts von angeblichen Beseitigungsvorbehalten, die auf ihren Bienenständen lasteten. Es gebe im Kanton Aargau zahlreiche unbesetzte Bienenstände, was schon ein Blick in die Fachkarte "Bienenstandorte" auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) zeige. Dies lasse sich durch einen hiermit beantragten Augenschein überprüfen. Daraus ergebe sich unzweideutig, dass diesbezüglich ebenfalls keine Beseitigungsvorbehalte bestünden.

3.2.

Inwiefern diese Umstände für die Beurteilung des vorliegenden Falles rechtserheblich sein sollen, ist nicht ersichtlich.

Für die Beurteilung der Gültigkeit der Baubewilligung vom 6. März 1973 spielen die von den Beschwerdeführern geschilderten Begleitumstände im Vorfeld, anlässlich und im Nachgang der Bewilligungserteilung von vornherein keine Rolle. Ein allfälliges berechtigtes Vertrauen des vormaligen Eigentümers der Parzelle Nr. ccc in die Gültigkeit der Baubewilligung (auch gestützt auf die Bauabnahme oder die spätere jahrzehntelange behördliche Duldung des Bauwerks) könnte unter Umständen einer unbedingten Besei-

tigungsanordnung der Bienenhäuser erfolgreich entgegengehalten werden, die aber hier nicht zur Beurteilung steht. Vielmehr wurde die Beseitigung nur bedingt für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung und der Nichtbewilligung einer anderweitigen Nutzung der Bienenhäuser innert der vorgesehenen Frist von zwei Jahren angeordnet. Ein berechtigtes Vertrauen der Eigentümerschaft in den Fortbestand der Bienenhäuser auch noch nach Aufgabe der Bienenhaltung und Aufnahme einer anderweitigen (nicht bewilligungsfähigen) Nutzung besteht indessen nicht und kann weder durch die Baubewilligung vom 6. März 1973 selbst noch die geschilderten Begleitumstände der Bewilligungserteilung belegt werden.

Gänzlich irrelevant für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache sind die Anlagengrösse im Vergleich mit anderen Bienenständen und das Ausmass der früheren Bienenhaltung (Anzahl Bienenvölker).

Es tut schliesslich auch nichts zur Sache, ob bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vom 6. März 1973 eine Praxis der (kantonalen) Behörden bestand, Bienenstände nur mit einem an die Fortführung der Bienenhaltung geknüpften Beseitigungsvorbehalt zu bewilligen. Wie noch zu zeigen sein wird (siehe Erw. 4.3.3.3 hinten), bestand auf jeden Fall schon nach damaligem und erst recht nach heute geltendem Recht die Möglichkeit, einen solchen Beseitigungsvorbehalt auch noch im Nachgang zu einer allenfalls bereits erteilten gültigen Baubewilligung vorzusehen, was für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache allein ausschlaggebend ist.

3.3.

Insgesamt hat die Vorinstanz den für die Beurteilung des vorliegenden Falles rechtserheblichen Sachverhalt zutreffend festgestellt und zusammengefasst. Eine Erwähnung weiterer Einzelheiten im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren für die Bienenhäuser im Jahr 1973 sowie die dazugehörige Einordnung des jeweiligen Kenntnisstands der Behörden waren und sind für die Zwecke des vorliegenden Verfahrens erlässlich. Damit erweist sich die Sachverhaltsrüge als unbegründet.

4.

4.1.

Die rechtlichen Einschätzungen der Vorinstanz beanstanden die Beschwerdeführer zum einen bezüglich der Bewilligungspflicht der Bienenhäuser, mit der Begründung, diese seien bereits am 6. März 1973 gültig bewilligt worden. Zum anderen halten die Beschwerdeführer die Bienenhäuser für nachträglich bewilligungsfähig. Zumindest dürfe dafür kein Beseitigungsvorbehalt (nachträglich) angebracht werden; der Anspruch der kantonalen Behörden auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (und Erlass einer bedingten Restitutionsanordnung) sei nach über 50-jährigem Bestand der Bienenhäuser und ebenso langer Duldung durch die kantonalen Behörden verwirkt, schon infolge Zeitablaufs,

aber auch aus Gründen des Vertrauensschutzes (Art. 5 Abs. 3 und 9 BV; § 2 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [Kantonsverfassung, KV; SAR 110.000]; § 4 Abs. 1 VRPG).

4.2.

4.2.1.

Zur Begründung der Bewilligungspflicht der Bienenhäuser führte die Vorinstanz in Erw. 1 des angefochtenen Entscheids aus, gemäss § 129 Abs. 1 aBauG seien in den Land- und Forstwirtschaftsgebieten Bauten zulässig gewesen, die der ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen sowie der Futterproduktion dienten. Bauten zu anderen Zwecken hätten nur ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen bewilligt werden dürfen, soweit es die öffentlichen Interessen gestattet hätten (§ 129 Abs. 2 Satz 1 aBauG). Ein Bauvorhaben sei den öffentlichen Interessen namentlich zuwidergelaufen, wenn es unter anderem die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die ober- oder unterirdischen Gewässer gefährdet habe (§ 129 Abs. 2 lit. a und c aBauG).

Die Anwendung dieser Bestimmungen habe dem Gemeinderat oblegen, der aber Baubewilligungen ausserhalb des Baugebiets nur mit Zustimmung des damaligen Baudepartements (heute: BVU) habe erteilen dürfen (ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Auflage, Aarau 1985, N. 4c zu § 129). § 152 aBauG, auf welchen der Gemeinderat R._____ die Baubewilligung vom 6. März 1973 abgestützt habe, habe in Abs. 2 und 3 die Zustimmung kantonaler und eidgenössischer Behörden explizit vorbehalten. Dieser Zustimmungsvorbehalt habe Baugesuche mit Auswirkungen auf Landschaft, Verkehr und Gewässer, einschliesslich Grundwasser betroffen (§ 152 Abs. 2 lit. a–c aBauG; ZIMMERLIN, a.a.O., N. 7a zu § 152). Insbesondere für sämtliche Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets sowie deren Zweckänderung sei die Zustimmung des Baudepartements erforderlich gewesen (ZIMMERLIN, a.a.O., N. 7b zu § 152). Bienenhäuser seien entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer schon damals bewilligungspflichtige Bauten gewesen (vgl. § 10 Abs. 1 aBauG).

Die Notwendigkeit einer kantonalen Zustimmung für Bauten im Nichtbauggebiet habe sich seit dem Inkrafttreten des aGSchG am 1. Juli 1972 auch aus dessen Art. 20 ergeben. Danach hätten Baubewilligungen für Gebäude ausserhalb des im generellen Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebiets nur mit einem Bedürfnisnachweis, Festlegung der Ableitung und Reinigung des Abwassers oder einer anderen zweckmässigen Abwasserbeseitigung und Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz erteilt werden dürfen. Dies habe auch für Bauten gegolten, in denen kein Abwasser angefallen sei (vgl. BGE 104 Ib 374, insbesondere Erw. 1b S. 376).

Da die erforderliche Zustimmung des kantonalen Baudepartements für die Baubewilligung vom 6. März 1973 betreffend die Bienenhäuser nicht vorgelegen habe, leide diese Baubewilligung an einem schwerwiegenden Mangel, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung deren Nichtigkeit zur Folge habe (vgl. BGE 111 Ib 213, Erw. 5; Urteil des Bundesgerichts 1C_655/2015, 1C_17/2106, 1C_27/2016 vom 16. November 2016). Entsprechend sei in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu klären, ob die kantonale Zustimmung wenigstens nachträglich erteilt werden könne. Die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sei entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer aufgrund des 50-jährigen Bestands der ausserhalb der Bauzone gelegenen Bienenhäuser nicht verwirkt. Dies habe das Bundesgericht im amtlich publizierten Leitsatz BGE 147 II 309 geklärt. Demnach sei es auch heute, nach Ablauf von über 30 Jahren seit Errichtung der Bauten noch möglich, die kantonale Zustimmung zu verweigern und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen oder Bedingungen und Auflagen zu formulieren, unter denen dem Bauvorhaben zugestimmt und auf einen Rückbau verzichtet werden könne. Sei die Bauherrschaft gutgläubig gewesen und habe die Baubehörde durch ihr langjähriges Nichteinschreiten (ausnahmsweise) einen Vertrauenstatbestand geschaffen, sei dem durch die Ansetzung einer längeren Wiederherstellungsfrist oder eine Entschädigung für gutgläubig getätigte Investitionen Rechnung zu tragen.

Aus der noch nicht in Kraft getretenen RPG-Revision vom 29. September 2023 (BBI 2023 2488), wonach der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nach Ablauf von 30 Jahren verwirke, könnten die Beschwerdeführer nicht profitieren, da diese Regelung keine (negative) Vorwirkung entfalte und somit weiterhin das geltende Recht anzuwenden sei, das für Bauten ausserhalb der Bauzone keine Verwirkungsfrist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands statuiere.

4.2.2.

Die Beschwerdeführer widersetzen sich der vorinstanzlichen Auffassung, wonach die Baubewilligung vom 6. März 1973 nichtig sei. Im Bewilligungszeitpunkt habe kein kantonaler Zustimmungsvorbehalt bestanden. Gegenteiliges ergebe sich auch nicht aus dem von der Vorinstanz zitierten BGE 104 Ib 374, der erst im Jahr 1978 ergangen sei und daher ohnehin keine Aussagekraft für die Rechtslage im Jahr 1973 besitze. Darauf sei der Regierungsrat nicht eingegangen. Die fehlende Auseinandersetzung mit dem entsprechenden Einwand der Beschwerdeführer stelle eine Verletzung des Gehörsanspruchs durch Missachtung der behördlichen Begründungspflicht dar. Wenn überhaupt habe sich der kantonale Zustimmungsvorbehalt im Jahr 1973 ausschliesslich auf die Belange des Gewässerschutzes bezogen, was der Regierungsrat mit seinen Ausführungen zu Art. 20 aGSchG gleich selbst bestätigt habe. Die Bienenhäuser hätten –

wie schon im vorinstanzlichen Verfahren dargelegt – nur wenig Abwasser produziert, das ordnungsgemäss in einem Tank gesammelt worden sei, den man regelmässig entleert habe. Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht seien die Bienenhäuser somit vorbehaltlos zustimmungsfähig und -pflichtig gewesen. Nichtigkeit sei sodann auch gemäss vorinstanzlicher Sichtweise nur anzunehmen, wenn die kantonale Zustimmung auch nachträglich nicht erteilt werden könne. Selbst wenn man also von einem bereits im Jahr 1973 bestehenden kantonalen Zustimmungsvorbehalt ausginge, wäre dieser Mangel durch die nachträgliche Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen zu den Bienenhäusern geheilt worden.

Die Annahme der Vorinstanz, wonach das Recht auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens auch nach über 30-jährigem Bestand der Bienenhäuser nicht verwirkt sei, unter Verweis auf BGE 147 II 309, sei mit Blick auf die Spezialitäten des vorliegenden Falles und die absehbare Rechtsentwicklung falsch und unhaltbar. Der Vertrauensschutz und das Verbot widersprüchlichen Verhaltens, die beide Ausfluss des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV; § 2 Abs. 1 KV; § 4 Abs. 1 VRPG) seien, erforderten das Zubilligen einer Verwirkung. Denn vorliegend sei gleich in zweifacher Hinsicht ein Vertrauensstatbestand geschaffen worden; einerseits durch die Baubewilligung vom 6. März 1973, andererseits durch die über 50-jährige Duldung des Zustands durch kantonale Behörden in voller Kenntnis der Sachlage. Der Sachverhalt, der dem BGE 147 II 309 zugrunde gelegen habe, sei mit dem vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt nicht vergleichbar. In jenem Fall sei es um einen Werkhof gegangen, dessen Betriebsgebäude und -anlagen ohne jede Bewilligung bösgläubig erstellt worden seien. Für die Bienenhäuser sei aktenkundig eine Baubewilligung erteilt worden, von der gutgläubig Gebrauch gemacht worden sei. Mit dem absehbaren Inkrafttreten des revidierten RPG werde die 30-jährige Verwirkungsfrist sodann auch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gelten. Die Berufung auf die fehlende Vorwirkung dieses Erlasses schaffe keinerlei Rechtssicherheit, sondern liefere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Beliebigkeit von kantonalen Behörden aus, was willkürlich und wider Treu und Glauben sei. Wäre das nachträgliche Baugesuch von den Behörden beförderlich behandelt worden, hätte die Verwirkungsfrist auch noch gegriffen. Indem sich die Vorinstanz nicht mit dieser Argumentation auseinandergesetzt habe, habe sie erneut ihre Begründungspflicht verletzt.

4.2.3.

4.2.3.1.

Der am 1. Juli 1972 in Kraft getretene Art. 20 aGSchG hielt unmissverständlich fest, dass Baubewilligungen für Gebäude und Anlagen ausserhalb des im generellen Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebietes (= Baugebietes) erst erteilt werden dürfen, wenn unter anderem die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz vorliegt. In

BGE 104 Ib 374 hat das Bundesgericht erstmals in einem amtlich publizierten Leitentscheid klargestellt, dass sich Art. 20 aGSchG auf Bauten und Anlagen aller Art bezog, also auch auf solche, in denen kein Abwasser anfällt, und damit ein unveröffentlichtes Urteil vom 11. Oktober 1974 bestätigt (a.a.O., Erw. 1a). Folglich war Art. 20 aGSchG seit dessen Inkrafttreten am 1. Juli 1972, mithin auch im Zeitpunkt der Bewilligung der streitgegenständlichen Bienenhäuser am 6. März 1973 unabhängig vom (geringen) Abwasseranfall auch auf solche Bauten anwendbar. Daran ändert der Umstand, dass die Anwendbarkeit der Norm vom Bundesgericht erst zu einem späteren Zeitpunkt klargestellt wurde, selbstverständlich nichts. Ebenso wenig trifft zu, dass Art. 20 aGSchG erst mit dem Erlass der kantonalen Ausführungsbestimmungen zur Festlegung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz wirksam geworden wäre. Dergleichen ergibt sich aus Art. 5 Abs. 2 aGSchG nicht. Indem der Gemeinderat R._____ als kommunale Baubehörde die Baubewilligung vom 6. März 1973 ohne die nach Art. 20 aGSchG erforderliche Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz erteilte, haftet dieser Baubewilligung somit zumindest ein formeller Mangel an.

Ob dieser formelle Mangel die Nichtigkeit der Baubewilligung zur Folge hat, analog der Rechtsprechung zu Art. 25 Abs. 2 RPG, die in der fehlenden Zustimmung der kantonalen Behörde zu einem Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einen schwerwiegenden formellen Mangel mit Nichtigkeitsfolge erblickt (vgl. statt vieler BGE 111 Ib 213, Erw. 5; Urteile des Bundesgerichts 1C_645/2023 vom 10. Dezember 2024, Erw. 3.2, und 1C_15/2022 vom 7. August 2023, Erw. 5.3 mit Hinweisen), liess das Bundesgericht im Urteil 1C_655/2015, 1C_17/2106, 1C_27/2016 vom 16. November 2016, Erw. 2.3, zwar offen. Auf Nichtigkeit wird gemeinhin geschlossen, wenn der einer Verfügung anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und zudem die Rechtssicherheit dadurch nicht ernsthaft gefährdet wird. Massgeblich ist dabei das Erkenntnisvermögen eines Laien. Um die Rechtssicherheit nicht zu gefährden, ist eine Abwägung zwischen dem Vertrauen in die Beständigkeit einer Verfügung und der richtigen Rechtsanwendung erforderlich (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 1098).

Der Gemeinderat R._____ referenzierte in der Baubewilligung vom 6. März 1973 (Vorakten, act. 8 und act. 20, Beilage 5) auf § 152 aBauG. Nach dessen Abs. 3 durfte der Gemeinderat als allgemeine Baubewilligungsbehörde ein Baugesuch, das der Bewilligung oder Zustimmung kantonalen Behörden bedurfte, nur gutheissen, wenn diese Bewilligung bzw. Zustimmung vorlag. Es wäre somit zumindest für den Gemeinderat, dem Art. 20 aGSchG wegen der Wichtigkeit der darin geregelten Materie mit der dadurch bereits damals, vor Inkrafttreten des RPG bewirkten Trennung zwischen Baugebiet ("im generellen Kanalisationsprojekt abgegrenztes Ge-

biet") und Nichtbaugelbiet hätte bekannt sein müssen, erkennbar gewesen, dass er die Baubewilligung für die Bienenhäuser nicht ohne die Zustimmung der kantonalen Gewässerschutzfachstelle erteilen durfte. Eine andere Frage ist, ob der formelle Mangel auch für den Baugesuchsteller und vormaligen Eigentümer der Parzelle Nr. ccc leicht erkennbar war. Art. 20 aGSchG war bei Erteilung der Baubewilligung erst seit rund einem dreiviertel Jahr in Kraft und damit dessen Inhalt und vor allem Tragweite einer breiteren Allgemeinheit allenfalls noch nicht geläufig. Unmittelbar aus § 129 oder § 152 aBauG ergab sich vor Inkrafttreten von Art. 25 Abs. 2 RPG am 1. Januar 1980 kein (allgemeiner) Zustimmungsvorbehalt der kantonalen Behörden für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Die von der Vorinstanz zitierten Stellen im Kommentar zum aBauG von ZIMMERLIN (N. 4c zu § 129; N. 7b zu § 152) beziehen sich auf die Rechtslage ab 1980, was aus der dortigen Bezugnahme auf Art. 25 RPG erhellt. Gleich wie im Urteil des Bundesgerichts 1C_655/2015, 1C_17/2106, 1C_27/2016 vom 16. November 2016, Erw. 2.3, braucht jedoch die Frage, ob die Baubewilligung vom 6. März 1973 (ohne nachträgliche Zustimmung einer kantonalen Behörde, die hier ohnehin nur unter der von den Beschwerdeführern angefochtenen Bedingung erteilt wurde) nichtig ist oder nicht, auch hier nicht entschieden zu werden. Selbst wenn sie (ohne weiteres) gültig wäre, stünde dies einer nachträglichen Ergänzung mit einer Nebenbestimmung nicht zum Vornherein entgegen (zu den Voraussetzungen dafür siehe Erw. 4.3.3.1 hinten). Namentlich gibt es keine Verwirkungsfrist, die über den Schutz bestehender Bausubstanz hinaus für die Unabänderlichkeit von formell und/oder materiell fehlerhaften Baubewilligungen sorgen würde. Und auch der Vertrauensschutz steht der Ergänzung einer Baubewilligung mit einem Beseitigungsvorbehalt für den Fall der Aufgabe der bewilligten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

4.2.3.2.

Im Urteil WBE.2023.127 vom 2. Mai 2024, Erw. II/9.4, erachtete das Verwaltungsgericht eine negative Vorwirkung der weiterhin noch nicht in Kraft getretenen RPG-Revision vom 29. September 2023 (BBI 2023 2488) (durch Sistierung jenes Verfahrens bis zum Inkrafttreten der Revision) für unzulässig, weil eine solche Vorwirkung gesetzlich vorgesehen werden müsse, was bezüglich der erwähnten RPG-Revision nicht der Fall sei. Einem Erlass eine negative Vorwirkung zu verleihen bedeutet, das geltende Recht bis zu dessen Inkrafttreten nicht mehr anzuwenden respektive aussetzen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 298 ff.). Die Beschwerdeführer verlangen indessen zumindest sinngemäss mehr als eine Nichtanwendung des geltenden Rechts. Sie berufen sich auf die Regelung in Art. 24f Abs. 5 nRPG, wonach der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren verjährt. Bei der Anwendung von zukünftigem Recht auf Fälle, die sich vor dessen Inkrafttreten ereignet haben, spricht man von positiver Vorwirkung, die grundsätzlich unzulässig ist (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 299). Davon abzugrenzen ist

die Berücksichtigung einer laufenden Gesetzesrevision bei der Auslegung von geltendem Recht, die aber ohnehin nur zulässig ist, wenn sie das geltende Recht nicht ändert, sondern verdeutlicht, konkretisiert oder eine bestehende Lücke füllt (BGE 141 II 297, Erw. 5.5.3; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 307). Aufgrund der Erwägungen in BGE 147 II 309 lässt sich ausschliessen, dass Art. 24f Abs. 5 nRPG die geltende Rechtslage lediglich verdeutlicht oder konkretisiert. Die bestehende Gesetzeslücke hat das Bundesgericht in besagten Entscheid mit Richterrecht gefüllt, wohingegen der Erlass von Art. 24f Abs. 5 nRPG als gesetzgeberisches Korrektiv auf diese richterliche Lückenfüllung erfolgte. Entsprechend ist davon auszugehen, dass mit Art. 24f Abs. 5 nRPG die geltende Rechtslage geändert wird, und zwar in grundlegender Weise.

In BGE 147 II 309 betonte das Bundesgericht zudem einmal mehr die fundamentale Bedeutung des Trennungsgrundsatzes zwischen Bau- und Nichtbaugebiet, der auch durch eine grosszügige Duldung von kleineren, für sich genommen unbedeutenden und schon länger existierenden Bauten und Anlagen unterlaufen werden kann. Insofern verfängt die Argumentation der Beschwerdeführer nicht, die bei der Beurteilung einer allfälligen Verwirkung der Rückbauverpflichtung für illegale Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone offenbar nach der Grösse, Bedeutung und der Dauer des Bestands unterscheiden wollen. Eine solche Unterscheidung wäre wegen schwieriger Grenzziehung im Einzelfall auch nicht praktikabel. Vielmehr ist darauf abzustellen, dass das geltende Recht generell keine Verwirkung für die Beseitigung von illegalen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone kennt, wobei sich die Rückbauverpflichtung gemäss § 159 Abs. 1 BauG nicht nur auf Bauten ohne (gültige) Baubewilligung bezieht, sondern generell die Beseitigung von rechtswidrigen Zuständen vorsieht.

Im Übrigen unterläge der Verwirkung (untechnisch: Verjährung) nach dem Wortlaut von Art. 24f Abs. 5 nRPG ohnehin nur der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, nicht etwa derjenige auf Einleitung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens mit dem Zweck der Anpassung einer fehlerhaften Baubewilligung an die Rechtslage. Mit der ohne die erforderliche Zustimmung der kantonalen Behörde erteilten Baubewilligung vom 6. März 1973 wurde dem Baugesuchsteller das Recht auf Erstellung der projektierten Bienenhäuser und deren Nutzung für die Bienenhaltung eingeräumt. Eine anderweitige Nutzung als die Bienenhaltung wird davon nicht erfasst. Eine solche bedürfte einer Umnutzungsbewilligung (wiederum mit Zustimmung der kantonalen Behörde). Der unrechtmässige Zustand, auf dessen Beseitigung die streitgegenständliche Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 23. Februar 2023 mit der nachträglichen Zustimmung zu den Bienenhäusern unter dem Beseitigungsvorbehalt für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung oder einer anderweitigen bewilligten Nutzung innert vorgesehener Frist abzielt, wurde frühestens mit der Aufgabe der bewilligten Bienenhaltung im

Jahr 2013 (vgl. dazu das Protokoll des Augenscheins vom 4. November 2021 [Vorakten WBE.2024.306, act. 22, Beilage 4], S. 2 und 4 unten) geschaffen. Zuvor kann die Frist für die Verwirkung des Anspruchs auf Beseitigung von Bauten, die aktuell und auf absehbare Zeit nicht mehr der Bienenhaltung dienen und allenfalls bewilligungswidrig genutzt werden, nicht zu laufen begonnen haben. Deshalb wäre eine 30-jährige Verwirkungsfrist nach Massgabe von Art. 24f Abs. 5 nRPG im Verfügungszeitpunkt am 23. Februar 2023 noch längst nicht abgelaufen gewesen.

Unter den oben geschilderten Umständen kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass der von der Abteilung für Baubewilligungen nachträglich verfügte Beseitigungsvorbehalt für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung oder einer anderweitigen bewilligten Nutzung aus Rechtssicherheits- und Vertrauensschutzgründen (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) unzulässig wäre. Ein sich auf die Baubewilligung vom 6. März 1973 und die jahrzehntelange Duldung der Bienenhäuser angeblich auch durch die zuständige kantonale Behörde stützendes Vertrauen beschränkt sich auf den Fortbestand der Bienenhäuser und die Ausübung der bewilligten Nutzung (Bienenhaltung), die gesichert sind, nicht hingegen auf den Fortbestand der Gebäude für jede beliebige nicht bewilligte anderweitige Nutzung der Bienenhäuser oder einen längerfristigen Leerstand derselben. Dies gilt umso mehr, als sich die 1973 getätigten Investitionen nach über 50-jährigem Bestand der Bienenhäuser längst amortisiert haben dürften. Infolgedessen verstösst die Anordnung, wonach innert vorgesehener Frist die Bienenhaltung wieder aufzunehmen oder eine anderweitige bewilligte Nutzung auszuüben und ansonsten die für die Bienenhaltung errichteten Bauten und Anlagen zu beseitigen seien, auch nicht gegen den Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).

4.3.

4.3.1.

Im Zusammenhang mit der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit der Bienenhäuser unter Nebenbestimmungen (Beseitigung der Gebäude für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung oder der Ausübung einer anderweitigen bewilligten Nutzung) erwog die Vorinstanz, dass diese nach geltendem Recht unter Einbezug der seit 30. Juni 1998 in Kraft stehenden §§ 11 und 13 BNO zu beurteilen sei. Zwar sei in intertemporalrechtlicher Hinsicht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich der Rechtszustand im Zeitpunkt der Errichtung oder Änderung der ohne oder ohne gültige Baubewilligung erstellten oder geänderten Bauten massgeblich (BGE 123 II 248, Erw. 3a/bb; 102 Ib 64, Erw. 4; Urteile des Bundesgerichts 1C_28/2021 vom 30. Juni 2021, Erw. 3.3.1, 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020, Erw. 8.1). Diese Grundregel erfahre aber dort eine Ausnahme, wo erhebliche öffentliche Interessen eine sofortige Anwendung von neuem Recht gebieten würden, das im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks noch nicht gegolten habe (BGE 135 II 384,

Erw. 2.3; 125 II 591, Erw. 5e/aa; Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2019 vom 6. April 2020, Erw. 8.1). Solche erheblichen öffentlichen Interessen verfolgten namentlich die §§ 11 und 13 BNO mit den darin verankerten Landschafts- und Naturschutzvorschriften (angefochtener Entscheid, Erw. 2.1).

Obwohl die Imkerei und landwirtschaftliche Nutzungen eng aneinander gekoppelt und voneinander abhängig seien, weil Kulturpflanzen der Bestäubung durch Bienen bedürften, handle es sich bei der von den Beschwerdeführern für das Pensionsalter angestrebten Haltung von einigen Bienenvölkern nicht um eine in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Nutzung im Sinne von Art. 16a RPG respektive um eine bodenabhängige Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, sondern um eine freizeitlandwirtschaftliche Tierhaltung. Entsprechend seien die Bienenhäuser keiner ordentlichen Baubewilligung gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG zugänglich und bedürften einer Ausnahmegewilligung nach den Art. 24 ff. RPG (angefochtener Entscheid, Erw. 2.2).

Da Bienen landwirtschaftliche Kulturpflanzen als Nahrung nutzten und die Landwirtschaft wiederum auf die Bestäubung durch Bienen angewiesen sei, würden Bienenhäuser in der Landwirtschaftszone als standortgebunden gemäss Art. 24 lit. a RPG eingestuft. Zudem lasse § 13 Abs. 3 BNO betreffend Ausnahmen vom grundsätzlichen Bauverbot in Landschaftsschutzzonen "Bienenhäuschen" explizit zu. Sie dürften aber nur bewilligt werden, wenn sie gemessen an der gehaltenen Anzahl Bienenvölker nicht überdimensioniert seien und ihnen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstünden (Art. 24 RPG und Art. 34 Abs. 4 lit. a und b der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Die für die Bewilligungsfähigkeit der Bienenhäuser vorausgesetzte Standortgebundenheit werde nur erreicht und bestehe fort, solange darin Bienen gehalten würden. Entsprechend bedürfe es des von der Abteilung für Baubewilligungen verfügten Beseitigungsvorbehalts für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung. Streng genommen würde für die beabsichtigte Haltung von nur einigen Bienenvölkern ein Bienenhaus ausreichen. Beide zusammen seien überdimensioniert und seinerzeit wohl nur im Hinblick auf die Durchführung von Imkereikursen in dieser Grösse bewilligt worden. In der streitgegenständlichen Verfügung vom 23. Februar 2023 werde die Anzahl Bienenvölker der wiederaufzunehmenden Bienenhaltung nicht definiert. Sollten die Beschwerdeführer die von ihnen beabsichtigte Imkereitätigkeit mit wesentlich weniger als 30 Bienenvölkern betreiben, müsste die Abteilung für Baubewilligungen prüfen, ob eines der beiden Bienenhäuser dennoch zu beseitigen wäre, was auch im Interesse des Landschaftsschutzes angezeigt wäre (angefochtener Entscheid, Erw. 2.3 f.).

Nicht mehr zonenkonform verwendete und einer Ausnahmegewilligung nach den Art. 24 ff. RPG nicht zugängliche Bauten und Anlagen dürften gemäss Art. 16b Abs. 1 RPG nicht mehr benutzt werden. In einer besonders empfindlichen Natur- und Landschaftsschutzzone, die von Bauten möglichst freizuhalten sei, genüge ein blosses Benutzungsverbot bei eingestellter Bienenhaltung und die Duldung von nicht mehr für eine zulässige Nutzung benötigten Bauten indessen nicht. Es sei vielmehr erforderlich und verhältnismässig, in Anwendung von Art. 16b Abs. 2 RPG und § 44 Abs. 1 BauG den von der Abteilung für Baubewilligungen verfüigten Beseitigungsvorbehalt anzubringen. Gemäss § 163 Abs. 1 lit. a BauG müsse der Beseitigungsvorbehalt ferner im Grundbuch angemerkt werden, weshalb auch die diesbezügliche Anordnung der Abteilung für Baubewilligungen rechtmässig sei. Die Möglichkeit einer solchen Anmerkung habe im Übrigen auch schon auf der Grundlage von § 222 Abs. 2 lit. a und m aBauG bestanden. Für die Beschwerdeführer sei die Anmerkung nicht nachteilig, weil ihr rein deklaratorischer und informativer Charakter für Dritterwerber zukomme. Der Beseitigungsvorbehalt würde auch ohne diese Anmerkung gelten. Nur am Rande sei vermerkt, dass Nebenbestimmungen auch unter Geltung des aBauG zulässig gewesen seien. Ausserdem habe bereits im Jahr 1973 die Praxis bestanden, Bienenhäuser nur mit einem Beseitigungsvorbehalt zu bewilligen, um die Aufnahme und Fortführung der Bienenhaltung sicherzustellen. Besonders angezeigt sei ein Beseitigungsvorbehalt, wenn Zweifel an der Dauerhaftigkeit der bewilligten Nutzung bestünden (angefochtener Entscheid, Erw. 2.4).

4.3.2.

Die Beschwerdeführer kritisieren die Anwendung falschen Rechts. Weder die §§ 11 und 13 BNO noch Art. 16b RPG seien auf den vorliegenden Fall anwendbar, sondern ausschliesslich das im Zeitpunkt der Errichtung der Bienenhäuser im Jahr 1973 geltende Recht. Das statuiere auch die von der Vorinstanz zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 135 II 384, Erw. 2.3, 125 II 591, Erw. 5e/aa; Urteil 1C_22/2019, 1C_476/2019, Erw. 8.2). Diese Grundregel des intertemporalen Rechts habe die Vorinstanz zwar erwähnt, dann aber übergangen. Es lägen auch keine "zwingenden Gründe für die sofortige Anwendung von neuem Recht" vor. Die von der Vorinstanz diesbezüglich angeführten §§ 11 und 13 BNO schränkten die zulässigen Bauten und Nutzungen im Interesse von Natur-, Heimat- und insbesondere Landschaftsschutz zwar ein, aufgrund der zu gewährleistenden Eigentumsgarantie bzw. der sich daraus ableitenden Besitzstandsgarantie (Art. 26 BV; § 21 KV) jedoch ausschliesslich im Hinblick auf neue bzw. zusätzliche Bauten und Anlagen sowie Nutzungen. Sie zielten auf eine Erhaltung des Status quo, nicht auf eine rückwärtsgerichtete Veränderung desselben ab. Die als erhaltungswürdig bezeichnete Umgebung auf der Bauparzelle sei überhaupt erst durch die Bearbeitung und Anpflanzungen durch den vormaligen Eigentümer der Parzelle Nr. ccc entstanden.

Der von der Abteilung für Baubewilligungen verfügte Beseitigungsvorbehalt sei mangels einer gesetzlichen Grundlage auf jeden Fall nicht rechters. Die Anwendung von § 44 Abs. 1 BauG beinhalte eine unzulässige Rückwirkung. Zudem handle es sich dabei um eine Kann-Vorschrift, die nicht ohne Weiteres zur Folge habe, dass Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone nur noch mit einer entsprechenden Entfernungsaufgabe erteilt würden. Eine nachvollziehbare Begründung für die Anwendung dieser Kann-Vorschrift fehle im vorliegenden Fall, was erneut die behördliche Begründungspflicht und damit den Gehörsanspruch der Beschwerdeführer verletze. Es sei ferner nicht stichhaltig, dass bereits nach dem aBauG Baubewilligungen mit Nebenbestimmungen der in Frage stehenden Art möglich gewesen seien. Eine spezifische Norm werde dafür in Verletzung der behördlichen Begründungspflicht nicht angerufen. Mit dem verfügten Beseitigungsvorbehalt habe die Abteilung für Baubewilligungen auch die der kantonalen Behörde in § 152 Abs. 2 aBauG eingeräumten Kompetenzen überschritten. Ein Zustimmungsvorbehalt der kantonalen Behörde habe lediglich hinsichtlich des Gewässerschutzes bestanden. Die Bienenhaltung habe mit dem Gewässerschutz offenkundig nichts zu tun. Ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage dürfe eine Baubewilligung nur dann mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen verweigert werden könnte, was hier nicht der Fall sei. Die Bienenhäuser seien auch aus Sicht der Abteilung für Baubewilligungen bewilligungsfähig gewesen. Der Beseitigungsvorbehalt lasse sich auch nicht auf eine entsprechende im Jahr 1973 existente Praxis abstützen.

4.3.3.

4.3.3.1.

Der Vorwurf der angeblichen Verletzung der Begründungspflicht wurde bereits in Erw. 2.2.2 vorne entkräftet. Vorauszuschicken gilt es sodann, dass auch formell rechtskräftige und damit rechtsbeständige Verfügungen (unter den Voraussetzungen von § 37 VRPG) nicht nur widerrufen bzw. aufgehoben, sondern auch abgeändert, also mit einer Nebenbestimmung ergänzt werden können. Entgegen verbreiteter anderslautender Ansicht sind auch Baubewilligungen nicht in jedem Fall unabänderlich (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.299 vom 2. Mai 2024, Erw. II/2.3.4; bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C_355/2024 vom 14. Mai 2025; vgl. ferner auch das Urteil des Bundesgerichts 1C_260/2021 vom 1. Dezember 2022; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1232). Selbst wenn also die Baubewilligung des Gemeinderats R._____ vom 6. März 1973 (auch ohne nachträgliche Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen als zuständige kantonale Behörde, die ohnehin nur unter dem angefochtenen Beseitigungsvorbehalt erteilt wurde) gültig wäre (siehe dazu Erw. 4.2.3.1 vorne), dürfte sie mit der Nebenbestimmung ergänzt werden, dass die Bienenhäuser beseitigt werden müssen, falls und sobald sie nicht mehr für die Bienenhaltung oder eine anderweitige bewilligte Nutzung benötigt werden, sofern das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung den Vertrauens-

schutz (in die Beständigkeit einer Baubewilligung ohne derartigen Beseitigungsvorbehalt) überwiegt.

4.3.3.2.

Das für die Beurteilung der richtigen Rechtsanwendung massgebliche Recht ist dabei grundsätzlich das im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung am 6. März 1973 geltende Recht, wobei – wie von der Vorinstanz richtig festgestellt – eine Ausnahme für Rechtsvorschriften zu machen ist, die der Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen dienen. Zwingende Gründe für eine sofortige Anwendung des neuen Rechts hat das Bundesgericht im Bereich des Gewässer-, Natur-, Heimat- und Umweltschutzrechts als gegeben erachtet (vgl. BGE 139 II 470, Erw. 4.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_519/2020 vom 28. Oktober 2021, Erw. 5.2). Dazu gehören auch die Natur- und Landschaftsschutzbestimmungen in den §§ 11 und 13 BNO, weshalb diese bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der Bienenhäuser (gestützt auf die Art. 24 ff. RPG oder § 129 Abs. 2 aBauG) auf jeden Fall (als der Baute entgegenstehende öffentliche Interessen) beachtlich sind, auch wenn sie im Jahr 1973 noch nicht gegolten haben. Daran ändert auch die Bestandesgarantie nach Art. 26 BV nichts, die nicht über die Wahrung und Erneuerung der bestehenden baulichen Substanz und die Ermöglichung der Fortführung der ursprünglich bewilligten und nach früherem Recht zulässigen Nutzung hinausgeht (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_332/2020 vom 22. April 2021, Erw. 5.1, und 1C_336/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 6 mit Hinweis). Anderweitigen Nutzungen oder einem längerfristigen Leerstand von Bauten und Anlagen ohne jeden verbleibenden ökonomischen oder ideellen Nutzen können natur- und landschaftsschutzbedingte Interessen wie dasjenige an einer möglichst weitgehenden Freihaltung von natürlichen Landschaften sehr wohl entgegengehalten werden. Ob die erhaltungswürdige Umgebung der Bienenhäuser erst durch menschliche Eingriffe (seitens des vormaligen Eigentümers der Parzelle Nr. ccc) entstanden ist, ist dabei irrelevant, zumal der Beseitigungsvorbehalt für die Bienenhäuser nicht auf eine Veränderung der Umgebung abzielt und deren Pflege keiner Bauten und Anlagen vor Ort bedarf.

4.3.3.3.

Die §§ 129 und 152 aBauG schrieben zwar nicht vor, dass Bauten ausserhalb des Baugebiets zu anderen als forst- oder landwirtschaftlichen Zwecken, die nur ausnahmsweise und aus wichtigen Gründen bewilligt werden durften, mit einer Nebenbestimmung zu versehen sind, die deren Beseitigung anordnet, falls die ausnahmsweise bewilligte Nutzung eingestellt wird. Umgekehrt ist dem damaligen Recht eine derartige Nebenbestimmung keineswegs fremd, weshalb dahingestellt bleiben kann, ob es sich bei Art. 16b Abs. 2 RPG und § 44 Abs. 1 BauG um Recht handelt, das aufgrund erheblicher öffentlicher Interessen auch auf Rechtsverhältnisse angewandt sein will, die grundsätzlich nach früher geltendem Recht im Errichtungszeitpunkt einer Baute zu beurteilen sind. Zwar haben Beseitigungsvorbehalte (oder

Entfernungsauflagen) erst durch die Art. 16b Abs. 2 RPG und § 44 Abs. 1 BauG eine explizite Grundlage im Gesetz erfahren. An der Rechtslage ändert dies allerdings nichts, weil es – wie erwähnt – auch nach früherem Recht zulässig war, eine Baubewilligung (auflösend) bedingt bzw. mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu erteilen, wenn sich dies aus dem Sinn des Rechtssatzes ergab, auf den sich die Baubewilligung stützte (vgl. ZIMMERLIN, a.a.O., N. 6 zu § 3; N. 5a zu § 152). Lassen Bestimmungen – wie Art. 24 RPG oder § 129 aBauG – in der Landwirtschaftszone zonenfremde Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise zu, weil eine konkrete Nutzung einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert bzw. aus wichtigen Gründen nur oder wesentlich besser dort stattfinden kann, ist nicht einzusehen, weshalb die Bewilligung für die Baute oder Anlage nicht untrennbar mit dieser Nutzung verknüpft und mittels Nebenbestimmung sichergestellt werden soll, dass die Baute nur solange bestehen darf, als die Nutzung aufrechterhalten wird. Übertragen auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, die Bienenhäuser sollten nur solange bestehen bleiben dürfen, als darin Bienen gehalten werden. Wird die Haltung aufgeben und durch keine andere (als Ausnahme) bewilligungsfähige Nutzung ersetzt, soll die Baute oder Anlage abgebrochen werden. Damit wird lediglich dem Ausnahmecharakter der Bewilligung nach Art. 24 RPG oder § 129 Abs. 2 aBauG zum Durchbruch verholfen. Die Bienenhäuser waren und sind nur aufgrund der Bienenhaltung bewilligungsfähig, was die Beschwerdeführer zu übersehen scheinen. Auch das geltende Recht (Art. 16b Abs. 2 RPG) schreibt einen Beseitigungsvorbehalt (für den Fall der Einstellung der ausnahmsweise bewilligten Nutzung) in einer Ausnahmbewilligung nach den Art. 24 ff. RPG nicht zwingend und in allgemeiner Weise vor. Die Berechtigung eines solchen wird vielmehr auch heute noch davon abhängig gemacht, dass besondere Umstände und öffentliche Interessen wie die Rücksichtnahme auf die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet dies im konkreten Fall erfordern. Eine Beseitigung von Bauten und Anlagen fällt aufgrund des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (Art. 5 Abs. 2 BV) sodann nur in Betracht, wenn Bauten nicht zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck bewilligt werden können und deshalb die Nachnutzung zu einem anderen Zweck explizit ausgeschlossen werden soll (ALEXANDER RUCH/RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, N. 9 ff. zu Art. 16b).

Auch wenn die strikte Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet im Jahr 1973 noch nicht so tief im allgemeinen Bewusstsein der Bevölkerung verankert gewesen sein sollte wie heute, dürfte eine Nachnutzung der Bienenhäuser, beispielsweise als Wochenendwohnsitz, schon zum damaligen Zeitpunkt kaum im Sinne der nicht um ihre Zustimmung zu den Bienenhäusern ersuchten kantonalen Behörde oder auch des Gemeinderats R. _____ gewesen sein. Aus dem Umstand, dass Beseitigungsvorbehalte für den Fall der Einstellung der bewilligten Nutzung auch bei Bienenständen kaum je explizit angeordnet wurden, lassen sich keine gegenteiligen Schlüsse zie-

hen. Solche Beseitigungsvorbehalte waren lange Zeit generell nicht weit verbreitet, die Beseitigung von nicht mehr für die (ausnahmsweise) bewilligte Nutzung benötigten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone aber nichtsdestotrotz (immer schon) erwünscht, speziell wenn – wie bei Bienenständen – eine sinnvolle und bewilligungsfähige Nachnutzung von vornherein ausser Betracht fällt. Somit ist darauf abzustellen, dass nicht nur das heute, sondern auch schon das im Jahr 1973 geltende Recht die Zulässigkeit von Bienenständen ausserhalb der Bauzone an eine standortgebundene fortgesetzte Bienenhaltung knüpfte und längerfristig unbesetzte Bienenstände, gleichgültig, wie viele es davon im Kanton Aargau gibt (wobei längst nicht alle gleich intensive nachteilige Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsschutz haben dürften wie die streitgegenständlichen Bienenhäuser), nicht dem Rechtszustand entsprachen und entsprechen; dies gilt erst recht in einer besonders geschützten Natur und Landschaft, wie sie hier zur Diskussion steht. Nicht beigeplant werden kann den Beschwerdeführern ferner darin, dass sich das Zustimmungserfordernis (der kantonalen Behörde) nach § 152 Abs. 2 aBauG (eher § 152 Abs. 3 aBauG i.V.m. Art. 20 aGSchG) nur auf Belange des Gewässerschutzes bezogen habe. Es ging schon damals im Wesentlichen auch um die Sicherstellung der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände bzw. die Eingrenzung der Bautätigkeit, ansonsten das Zustimmungserfordernis entgegen bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 104 Ib 374) tatsächlich nicht für Bauten und Anlagen ohne Abwasseranfall gegolten hätte. Mit anderen Worten sollte die Zustimmung der kantonalen Behörde gewährleisten, dass das Nichtbaugelände nicht mit zonenfremden und keiner Ausnahmegewilligung zugänglichen Bauten und Anlagen überbaut wird. Dem dient auch der streitgegenständliche Beseitigungsvorbehalt, der für eine Beseitigung von Bauten und Anlagen sorgt, die schon seit über zehn Jahren nicht länger für die Bienenhaltung oder eine anderweitige ausserhalb der Bauzone bewilligungsfähige Nutzung benötigt werden.

4.3.3.4.

In Anbetracht der Wichtigkeit des Interesses an einer möglichst naturnahen und unverbauten Landschaft überwiegt hier das Interesse an einer richtigen Rechtsanwendung das Interesse an Rechtssicherheit und Vertrauensschutz klar, zumal das berechtigte Vertrauen in die Beständigkeit der Baubewilligung vom 6. März 1973 von Beginn weg nicht auf eine anderweitige Nutzung der Bienenhäuser als die damals bewilligte Bienenhaltung oder auf einen längerfristigen Leerstand der Gebäude ohne jeden Nutzen für die Eigentümerschaft gerichtet war (denn für eine leerstehende, ungenutzte Baute hätte es schlicht keine wichtigen Gründe im Sinne von § 129 Abs. 2 aBauG gegeben). Entsprechend wird der Vertrauensschutz durch den im hohen öffentlichen Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes und der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände liegenden Beseitigungsvorbehalt für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung oder einer anderweitigen bewilligten Nutzung nicht oder höchstens margi-

nal tangiert. Damit fällt die Interessenabwägung eindeutig zugunsten der richtigen Rechtsanwendung aus und die Baubewilligung vom 6. März 1973 darf, soweit sie gültig sein sollte, von der für die (nachträgliche) Zustimmung zu den Bienenhäusern zuständigen kantonalen Behörde (Abteilung für Baubewilligungen) mit dem streitgegenständlichen Beseitigungsvorbehalt ergänzt werden, auch ohne diesbezügliche Praxis im Jahr 1973. Wenn die Darstellung der Beschwerdeführer zuträfe, wonach ihre Parzelle unter den Gesichtspunkten des Natur- und Landschaftsschutzes nicht in erhöhtem Masse schutzbedürftig sei, wäre das Gebiet wohl kaum mit einer Natur- und Landschaftsschutzzone überlagert. Ihre diesbezügliche Haltung entspringt einer rein subjektiven, nicht objektiv begründeten Sichtweise; ebenso wie ihr Eindruck, dass die Bienenhäuser die Natur und Landschaft nicht störten.

4.4.

Was die Anmerkung des Beseitigungsvorbehalts im Grundbuch anbelangt, ist auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz zu verweisen. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen. Gemäss § 222 Abs. 2 lit. m aBauG durften jegliche Baubeschränkungen, Bau- und andere Verbote aus Gründen des Landschaftsschutzes im Grundbuch angemerkt werden. Darunter fallen auch (bedingten) Baubeschränkungen oder -verboten wirkungsgleiche Beseitigungsvorbehalte oder Entfernungsauflagen. Es schadet somit nicht, dass § 222 Abs. 2 lit. m aBauG Reverse bei den Baubeschränkungen und -verboten nicht explizit erwähnte, sondern nur in Bezug auf § 139 Abs. 2 aBauG (in § 222 Abs. 2 lit. l aBauG). Im Übrigen wies die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass Anmerkungen im Grundbuch rein deklaratorischen Charakter haben und der Beseitigungsvorbehalt auch ohne diese Anmerkung gilt (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C_381/2020 vom 27. Juli 2021, Erw. 3.4.2). Sie soll lediglich allfällige Erwerber des Grundstücks über den Beseitigungsvorbehalt informieren. Weshalb sich die Beschwerdeführer dagegen wehren, ist in der Tat nicht nachvollziehbar.

5.

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Dass die Bienenhäuser nur fortbestehen dürfen, wenn sie der Bienenhaltung oder einer anderweitigen ausserhalb der Bauzone bewilligungsfähigen Nutzung dienen, entspricht der seit 1972 geltenden und insoweit unveränderten Rechtslage und darf mit dem streitgegenständlichen Beseitigungsvorbehalt für den Fall der Nichtwiederaufnahme der Bienenhaltung oder der Bewilligung einer anderweitigen Nutzung innerhalb von zwei Jahren (ab Rechtskraft der Anordnung) sichergestellt und zu deklaratorischen Zwecken (als Information für allfällige Erwerber des streitbetroffenen Grundstücks) im Grundbuch angemerkt werden. Ein Erlass der (nicht als übersetzt gerügten) Gebühren der Abteilung für Baubewilligungen scheidet bei diesem Ergebnis aus.

Für die Abnahme weiterer Beweise (Augenschein, Zeugenbefragung) besteht kein Anlass. Der hier zu beurteilende rechtserhebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten und den öffentlich zugänglichen Fachkarten und Luftbildern auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) hervor. Demzufolge darf in zulässiger antizipierter Beweismwürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden, zumal bereits die Abteilung für Baubewilligungen einen solchen durchgeführt und dazu ein Protokoll (Vorakten, act. 22, Beilage 4) erstellt hat. Darin wurden die für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit wesentlichen Fakten festgehalten. Dass sich durch einen erneuten behördlichen Augenschein relevante Zusatzkenntnisse ergeben würden, ist aufgrund der gesamten Umstände nicht anzunehmen. Die Befragung von Dr. iur. D._____ (als Zeuge) ist aus den bereits in Erw. 3.2 vorne dargelegten Gründen (mangels Relevanz des von ihm zu bezeugenden Sachverhalts) erlässlich.

Dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich keine allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung sämtlicher Argumente entnehmen. Die Abweisung eines Beweisantrags erweist sich namentlich als zulässig, falls die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde sich ihre Meinung aufgrund zuvor erhobener Beweise bereits bilden konnte und sie ohne Willkür in vorweggenommener, antizipierter Beweismwürdigung annehmen darf, die gewonnene Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (statt vieler: BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_306/2024 vom 19. Juni 2025, Erw. 4.3). Der Entscheid über die Durchführung eines Augenscheins (oder die Abnahme anderer Beweise) steht im pflichtgemässen Ermessen der Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die (rechtserheblichen) tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (Urteile des Bundesgerichts 1C_306/2024 vom 19. Juni 2025, Erw. 4.3, und 1C_157/2016 vom 6. September 2016, Erw. 2.2 mit Hinweis).

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG), wobei sie für die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens solidarisch haften (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG). In der Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.00 sind dabei auch die verwaltungsgerichtlichen Kosten für den Zwischenentscheid vom 11. Dezember 2024 (act. 49–56, Dispositiv-Ziffer 2) enthalten. Parteikosten sind keine zu ersetzen, auch nicht an die obsiegende, aber nicht anwaltlich vertretene Vorinstanz (§ 32 Abs. 2 und § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.00, sind von den Beschwerdeführern in solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführer (Vertreterin)

den Regierungsrat (samt Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 31. Oktober 2025)

den Gemeinderat Q._____ (samt Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 31. Oktober 2025)

das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

das Bundesamt für Umwelt (BAFU)

Mitteilung an.

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen (samt Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 31. Oktober 2025)

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, 10. November 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti