

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.196 vom 21. November 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-11-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.196

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.196 du 21 novembre 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.196 del 21 novembre 2022

Erwägungen

E. 3

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). II. 1. Das Grundstück der Beschwerdeführerin (Nr. aaa) liegt gemäss Kultur- landplan der Gemeinde X. vom 5. Juni 2013 in der Landwirtschaftszone

- 4 - und ist ausserdem der im Richtplantext (Kapitel S 1.6, Pla- nungsanweisungen und örtliche Festlegungen) und in der Richtplan-Ge- samtkarte (I6) festgesetzten Weilerzone "Y." (beschränkte Bauzone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] i.V.m. Art. 33 der Raumplanungs- verordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1] zugewiesen. Das Ortsbild des Weilers Y. ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Die sich auf der Parzelle Nr. aaa befindlichen Bauten Nr. bbb (Wohngebäude) und Nr. ccc (angebautes Ökonomiegebäude) stehen gemäss Kulturlandplan (teilweise) unter Volumenschutz; nicht davon erfasst ist das nördlich an das Ökonomiege- bäude anschliessende eingeschossige Nebengebäude, für welches mit dem streitgegenständlichen nachträglichen Baugesuch um (Um-)Nutzung zu Wohnraum und Umbau zu einer Wohneinheit ersucht wird. Gegenstand der im Jahr 2016 von der Beschwerdeführerin ausgeführten baulichen Massnahmen am nördlichen Nebengebäude bilden gemäss den Angaben im nachträglichen Baugesuch und den dazugehörigen Plänen und Fotos (Vorakten, act. 36–43 und 92) Aussen- und Innenisolationen, eine Sanitärzelle mit neuen Sanitäreanlagen (Dusche/WC/Lavabo), eine neue Küchenzeile, zwei Durchbrüche für (rollstuhlgängige) Türen an den Innenwänden zwischen ehemaligem Abstellraum (heute: Zimmer 1) und ehemaliger Garage (heute: Zimmer 2), der Abbruch des bestehenden Che- minées, der Anschluss an die Ölheizung für die gesamte Liegenschaft (Ge- bäude Nrn. bbb und ccc), ein neues Fenster an der Westfassade des Zim- mers 1, die Entfernung von zwei Toren an der Ostfassade und deren Ersatz durch eine Wand mit Fenstern sowie die Anbringung von Dachrinnen. Das Nebengebäude wird heute von der Beschwerdeführerin bewohnt, wel- che die gesamte Liegenschaft Anfang 1986 erworben hat und nach dem oben beschriebenen Umbau des Nebengebäudes im Jahr 2016 zusammen mit ihrem unterdessen verstorbenen Ehemann wegen dessen körperlicher Behinderung vom Wohngebäude (Gebäude Nr. bbb) dorthin umgezogen ist. Im vorliegenden Verfahren sind einerseits die Bewilligungsfähigkeit der (landwirtschaftsfremden) Wohnnutzung des Nebengebäudes samt den da- für vorgenommenen Ausbaumassnahmen, andererseits die Rechtmässig- keit der sich darauf beziehenden Rückbauanordnung umstritten. 2. 2.1. Eine

landwirtschaftsfremde Wohnnutzung ist am Standort des nördlich an das Ökonomiegebäude Nr. ccc anschliessenden Nebengebäudes auf der Parzelle Nr. aaa in der Landwirtschaftszone der Gemeinde X. nicht zonenkonform und insofern keiner ordentlichen Baubewilligung nach

- 5 - Art. 22 RPG zugänglich. Daran ändert auch die Zugehörigkeit des Nebengebäudes zur Weilerzone "Y." nichts, weil es im Gegensatz zum Wohngebäude Nr. bbb und zum Ökonomiegebäude Nr. ccc nicht unter Volumenschutz steht. Das bedeutet, dass das Nebengebäude von der in § 27 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde X. vom 5. Juni 2013 für den Weiler "Y." vorgesehenen Möglichkeit zur nicht landwirtschaftlichen Wohnnutzung, die sich auf die im Kulturlandplan farblich (violett und blau) gekennzeichneten Gebäude unter Substanz- und Volumenschutz beschränkt, nicht profitieren kann. Infolgedessen kämen als Grundlage für eine (befristete) Bewilligung einer landwirtschaftsfremden Wohnnutzung samt den dafür vorgenommenen Ausbaumassnahmen lediglich eine Ausnahmegewilligung nach Massgabe der Art. 24 ff. RPG in Betracht. Dabei steht hier eine Bewilligung gemäss Art. 24c RPG (erweiterte Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone) im Vordergrund. Alle weiteren Ausnahmetatbestände für zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone scheiden in der vorliegenden Konstellation von vornherein aus. 2.2. Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörden erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (Abs. 5), etwa des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Art. 41 Abs. 1 RPV präzisiert den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG dahingehend, dass Bauten und Anlagen darunterfallen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Der massgebliche Stichtag dafür ist in Gebieten, die sich nie in einer Bauzone befanden, in der Regel das Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, als erstmals eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeführt wurde (Erläuterungen zur RPV des Bundesamts für Raumentwicklung [ARE] vom Februar 2001, S. 42 f.; statt vieler: BGE 129 II 396, Erw. 4.2.1). Seit der am 1. November 2012 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG vom 23. Dezember 2011 sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden, die von der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG erfasst werden. Zum einen gilt sie für Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem damaligen materiellen Recht erstellt (oder geändert) oder danach in der Bauzone erstellt und nachträglich einem Nichtbaugebiet zugewiesen worden sind. Zum anderen fallen seit dem mit der erwähnten Teilrevision neu ins RPG eingefügten Abs. 3 von Art. 24c RPG nun auch

- 6 - vor dem 1. Juli 1972 erstellte oder geänderte (altrechtliche) landwirtschaftliche Wohnbauten mit allenfalls angebautem Ökonomietrakt darunter. Diese Regelung stellt aber genau genommen keine Besitzstandsregelung dar, sondern ein vom Gesetzgeber ausdrücklich eingeräumtes Privileg: Eine schon immer zonenkonform (landwirtschaftlich, als Betriebsleiterwohnung oder Altenteil) genutzte Wohnbaute darf bei Nichtgebrauch für zonenwidrige Zwecke (landwirtschaftsfremdes Wohnen) umgenutzt, allenfalls begrenzt

erweitert oder sogar durch einen Neubau ersetzt werden (vgl. RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24c N 17 f.). Nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen dagegen generell altrechtliche Bauten und Anlagen, die ohne (gültige) Bewilligung erstellt oder geändert worden sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_514/2011 vom

E. 3.1

Wird durch die Errichtung von Bauten oder Anlagen ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so kann die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten oder Anlagen angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]). Wie jegliches Verwaltungshandeln steht jedoch ein solcher Wiederherstellungsbefehl unter dem Vorbehalt der Verhältnismässigkeit. Ein Wiederherstellungsbefehl ist dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten öffentlichen Rechtsgüter den Schaden, welcher der Eigentümerin durch die Wiederherstellung entstände, nicht zu rechtfertigen vermögen (vgl. BGE 136 II 359, Erw. 6; 132 II 21, Erw. 6; Urteile des Bundesgerichts 1C_578/2019 vom 25. Mai 2020, Erw. 6.1, 1C_22/2018 vom 23. Juli 2018, Erw. 3.2, 1C_415/2014 vom 1. Oktober 2015, Erw. 4.3, 1C_535/2012 vom 4. September 2013, Erw. 4.2.1, 1C_179/2013 vom 15. August 2013, Erw. 5.3, 1C_397/2009 vom 26. April 2010, Erw. 4.1, 1C_408/2009 vom 11. Februar 2010, Erw. 4 und 1A.169/2002 vom 29. November 2002, Erw. 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 Überlegungen, insbesondere zum

- 13 - Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21, Erw. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_578/2019 vom 25. Mai 2020, Erw. 6.1, 1C_22/2018 vom 23. Juli 2018, Erw. 3.6., 1C_415/2014 vom 1. Oktober 2015, Erw. 4.3 und 1C_535/2012 vom 4. September 2013, Erw. 4.2.1). Nicht als gutgläubig gilt, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm erwartet werden kann, nicht hat gutgläubig sein können; dabei muss sich die Bauherrschaft auch das Wissen der beigezogenen Fachpersonen anrechnen lassen (BGE 132 II 21, Erw. 6.2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2018 vom 23. Juli 2018, Erw. 3.2). Es darf aber als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass Bauten und Anlagen einer Baubewilligung bedürfen und das Bauen ausserhalb der Bauzone restriktiven Voraussetzungen unterliegt (vgl. die 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 sowie den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.30 vom 4. Mai 2021, Erw. II/4.3.1).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin widersetzt sich dem Vorwurf der fehlenden Gutgläubigkeit. Allerdings zielen ihre diesbezüglichen Ausführungen an der Sache vorbei. Sie konnte zwar nicht wissen, dass die ihr angeblich ohnehin erst im Jahr 2020 bekannt gewordene Baubewilligung des Gemeinderats X. vom 27. Juli 1981 betreffend die Zweckänderung

"Hobbyraum im Scheunen-Anbau" (Vorakten, act 34) nichtig ist (vgl. dazu schon Erw. 2.3 vorne), und sie musste auch nicht ohne weiteres damit rechnen, dass ihr Rechtsvorgänger am Wohngebäude Nr. bbb sowie allenfalls auch am Nebengebäude des Ökonomiegebäudes Nr. ccc nicht bewilligte Ausbauten vorgenommen hatte. Indessen musste ihr klar sein, und nur das ist für die Beurteilung ihres guten Glaubens im vorliegenden Zusammenhang relevant, dass die von ihr selbst im Jahr 2016 vorgenommenen Ausbauten am Nebengebäude des Ökonomiegebäudes Nr. ccc der Bewilligungspflicht unterliegen. Abgesehen davon, dass ein solches Wissen nach der oben angeführten Bundesgerichtspraxis jedem sorgfältig und aufmerksam handelnden Bürger attestiert werden darf, belegen die Vorakten (act. 20– 30), dass die Beschwerdeführerin für Fragen der Bewilligungspflicht von baulichen Änderungen an den Gebäuden auf der Parzelle Nr. aaa aufgrund der konkreten Umstände im speziellen Masse sensibilisiert sein musste. Kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft von ihrem Rechtsvorgänger, B., im Februar 1986 wurde sie damit konfrontiert, dass gewisse bauliche Änderungen, die ohne Baubewilligung noch von B. ausgeführt worden waren, zurückgebaut werden mussten (Dachgaube); andere Änderungen (Einbau von WC und Lavabo im Dachzimmer des Wohngebäudes Nr. bbb)

- 14 - wurden wiedererwägungsweise nachträglich genehmigt. Für einen weiteren Estrichausbau im Jahr 1992 holte die Beschwerdeführerin pflichtgemäss eine vorgängige Baubewilligung ein. Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht vertreten, die Beschwerdeführerin habe nicht wissen können, dass Ausbaumassnahmen von mindestens vergleichbaren Dimensionen im Nebengebäude des Ökonomiegebäudes Nr. ccc bewilligungspflichtig sind. Es mag sein, dass die Beschwerdeführerin insoweit nicht bewusst auf ein Baugesuch verzichtete, sondern in einer Überlastungssituation und wegen zeitlicher Dringlichkeit des Bauvorhabens nicht daran gedacht hat (vgl. Beschwerde, S. 6), was aber nichts daran ändert, dass sie es zumindest an der erforderlichen Sorgfalt missen liess und deswegen nicht als gutgläubig gelten kann. Insofern sind der Beschwerdeführerin die (finanziellen und sonstigen) Nachteile, die ihr aus dem angeordneten Rückbau der im Nebengebäude für die Wohnnutzung realisierten baulichen Änderungen entstehen, gegenüber dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Beseitigung bzw. Entfernung der fraglichen Bauteile, nur in verringertem Masse zu berücksichtigen. Aufgrund des für die Raumplanung fundamentalen Trennungsgrundsatzes ist das öffentliche Interesse an der Beseitigung nicht bewilligungsfähiger Bauten in der Landwirtschaftszone als sehr hoch zu gewichten. Das gilt selbst für Bauten und Anlagen, die flächen- und volumenmässig nicht besonders gross sind (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020, Erw. 6.4 mit weiteren Hinweisen, und die Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.236 vom 9. Dezember 2020, Erw. II/3.3.2.2, und WBE.2016.50 vom 28. April 2016, Erw. II/5.2). Im vorliegenden Fall kann jedoch die Abweichung vom Erlaubten mit der Vorinstanz ohnehin nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden. Dabei ist auch an die präjudizielle Wirkung zu denken, die ein Verzicht auf den Rückbau hätte. Die Beschwerdeführerin würde damit gewissermassen gegenüber umsichtig handelnden Bauherren für ihr eigenmächtiges Vorgehen belohnt, obschon ihr privates Interesse an der Beibehaltung der Ausbaumassnahmen im Nebengebäude auch deshalb zu relativieren ist, weil sie im Falle eines vorgängigen Baugesuchs von der (kantonalen) Baubehörde hätte darauf aufmerksam gemacht werden können, dass sich für ihre Ausbaupläne vorrangig das Ökonomiegebäude Nr. ccc anbieten würde. Gesetzt diesen Fall würde sie nun auch nicht mit der Nutzlosigkeit ihrer finanziellen Investitionen in den Umbau des Nebengebäudes konfrontiert, die sie gemäss ihren Ausführungen in der Beschwerde (S. 4) stark belasten

würden. Das an ihrem Wohnsitz aufgebaute soziale Netz könnte sie sich auch im Falle eines Bezugs von behindertengerecht eingerichteten Wohnräumlichkeiten im Ökonomiegebäude erhalten. Diese Annehmlichkeiten sind nicht von einer Wohnnutzung des Nebengebäudes abhängig.

- 15 - Gemessen am hohen öffentlichen Interesse an der Beseitigung der streitigen Ausbaumassnahmen (Trennungsgrundsatz, Respektierung der baulichen Ordnung und Rechtsgleichheit) ist die angefochtene Rückbauordnung der Abteilung für Baubewilligungen insgesamt verhältnismässig. Die Verhältnismässigkeit der Restitutionsanordnung entfällt hier auch nicht deshalb, weil in naher Zukunft mit einer Rechtsänderung zu rechnen wäre, aufgrund welcher die zu beseitigenden Ausbauten bewilligt werden könnten. Bei einem solchen Szenario wäre es wenig sinnvoll und unverhältnismässig, ohne Verzug den Rückbau einer Baute anzuordnen (ANDREAS BAUMANN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 159 N 16 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin hat zwar offenbar beim Gemeinderat X. einen Antrag auf Teilrevision des Kulturlandplans der Gemeinde X. gestellt, der darauf abzielt, neben den bereits geschützten weiteren Gebäuden (Wohngebäude Nr. bbb und Ökonomiegebäude Nr. ccc) auch das Nebengebäude unter Volumenschutz zu stellen, um es der Wohnnutzung zugänglich zu machen, und der Gemeinderat X. unterstützt dieses Vorhaben gemäss seinen Ausführungen in der Beschwerdeantwort auch. Beschlossen werden müsste die Teilrevision allerdings von der Gemeindeversammlung, deren Entscheidung sich nicht vorwegnehmen lässt. Überdies müsste die Revision anschliessend auch noch vom Regierungsrat genehmigt werden und die Abteilung für Baubewilligungen weist in der Beschwerdeantwort zu Recht darauf hin, dass die Zulässigkeit einer solchen Änderung fraglich ist. Das Anliegen liegt ganz offensichtlich nicht darin begründet, dass das Nebengebäude respektive dessen Volumen als wertvoller Teil des Weilers Y. zu erhalten wäre, ansonsten es schon in der ersten Runde unter Volumenschutz gestellt worden wäre, sondern ausschliesslich darin, die Beschwerdeführerin vor den angeordneten Rückbaumassnahmen zu schützen. Dazu ist jedoch das Instrument der Weilerzone mit Unterschutzstellung von erhaltenswerten Gebäuden nicht gedacht; es würde klar zweckentfremdet. Insofern ist derzeit höchst fraglich, ob es überhaupt zu einer entsprechenden Anpassung des Kulturlandplans kommt. Auf jeden Fall steht eine Rechtsänderung nicht in naher Zukunft bevor.

E. 3.3

Aus der Duldung des rechtswidrigen Zustands durch den Gemeinderat, der die Wohnnutzung des Nebengebäudes durch die Beschwerdeführerin seit 2016 nicht beanstandet hat, lässt sich ebenfalls nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin ableiten. Der in Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person unter anderem einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges,

- 16 - bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Voraussetzung für eine Berufung auf den Vertrauensschutz ist, dass die betroffene Person sich berechtigterweise auf die Vertrauensgrundlage verlassen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, bleibt eine Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten. Die Berufung auf Treu und Glauben scheidet sodann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 141 I 161, Erw. 3.1; 137 I 69; Erw. 2.5.1;

131 II 627, Erw. 6.1.; 129 I 161, Erw. 4.1; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,

E. 6

Juni 2012, Erw. 5.4; MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 15), sowie Bauten und Anlagen, die (zufolge Verfalls) nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar sind (MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 16). Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute dann, wenn durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert ist, was sich darin äussert, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_325/2018 vom 15. März 2019, Erw. 6.2 mit weiteren Hinweisen; MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 16). Nutzungen, die seit dem 1. Juli 1972 aufgegeben worden sind, sind nicht mehr zu berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 1C_178/2015 vom 11. Mai 2016, Erw. 4.5). Neben dem Zerfall eines Gebäudes führt somit auch ein längerer (mehrjähriger) Unterbruch einer am 1. Juli 1972 bestehenden landwirtschaftsfremden Nutzung zum Verlust der erweiterten Besitzstandsgarantie für eine entsprechende Nutzung. Ausserdem wird angenommen, dass im Falle einer nach dem 1. Juli 1972 rechtswidrig (ohne gültige Bewilligung) erfolgten Umnutzung bzw. Zweckänderung einer Baute, an der am 1. Juli 1972 bestehenden zonenfremden Nutzung kein Interesse mehr besteht (Urteil des Bundesgerichts 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019, Erw. 3.4). Schliesslich gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG nicht für alleinstehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten (vgl. Art. 41 Abs. 2 RPV), und zwar auch nicht für solche, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer Wohnbaute stehen. Für eine einheitliche Betrachtungsweise (nach Art. 24c Abs. 3 RPG) wird ausdrücklich vorausgesetzt, dass die Ökonomiebauten an das Wohnhaus angebaut sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_85/2019 vom 23. Juli 2019, Erw. 3.4). 2.3. Aufgrund der baulichen Ausgestaltung und der seit Anfang der 1980er-Jahre dokumentierten Geschichte des streitgegenständlichen Nebengebäudes sprechen gleich mehrere Gründe dagegen, dass für eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung samt dazugehörigen Ausbaumassnahmen

- 7 - die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG in Anspruch genommen werden kann. Zunächst ist das Nebengebäude an das Ökonomiegebäude Nr. ccc und nicht an das Wohnhaus Nr. bbb angebaut. Es besteht keine direkte bauliche respektive konstruktive Verbindung zwischen dem Nebengebäude und dem Wohnhaus. Als Ökonomietrakt des (ursprünglich) landwirtschaftlichen Wohngebäudes, auf welches die erweiterte Besitzstandsgarantie (via Art. 24c Abs. 3 RPG) anwendbar ist, ist ausschliesslich das mit dem Wohnhaus zusammengebaute Stallgebäude Nr. ccc ohne das nördlich daran anschliessende, eingeschossige Nebengebäude aufzufassen. Das gilt umso mehr, als das Erweiterungs- und Ausbaupotenzial, welches Art. 24c RPG und Art. 42 RPV bieten, primär im Stallgebäude Nr. ccc zu realisieren und auszuschöpfen wäre. Wie beide Vorinstanzen zu Recht befunden haben, käme es andernfalls zu einer unzulässigen Kumulation von Ausbaumöglichkeiten zu Wohn- und/oder Gewerbeflächen im unter Volumenschutz stehenden Stallgebäude nach Art. 27 Abs. 3 BNO einerseits und im nicht unter Volumenschutz stehenden Nebengebäude gestützt auf Art. 24c RPG und Art. 42 RPV andererseits. Durch diese Kumulation von Ausbaumöglichkeiten würden die in den bundesrechtlichen Bestimmungen (Art. 24c RPG und Art. 42 RPV) vorgesehenen Erweiterungsreserven (von maximal 60% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in bestehenden Gebäudevolumen) mit Blick auf das grössere Volumen des Stallgebäudes

gegen- über dem Wohnhaus nur schon bei einem Vollausbau des Stallgebäudes zu Wohnzwecken bei weitem übertrafen. Folglich kann das Nebengebäude nicht unter dem Titel Annexbaute zum Wohnhaus Nr. bbb von der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG profitieren. Hinzu kommt, dass Art. 24c RPG auf das Nebengebäude für sich genommen keine Anwendung findet, weil vorab fraglich ist, ob das Gebäude vor dem 1. Juli 1972 landwirtschaftsfremd genutzt wurde. Eine allfällige landwirtschaftsfremde Nutzung ist erstmals für das Jahr 1981 aktenkundig, als der Gemeinderat X. am 27. Juli 1981 (ohne die dafür erforderliche Zustimmung einer kantonalen Behörde gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG in der damals geltenden Fassung vom 22. Juni 1979 [AS 1979 1579]) die Zweckänderung des "Scheune-Anbaus" als Hobbyraum bewilligte (Vorakten, act. 34 f.). Dass diese Baubewilligung mangels Zustimmung seitens der dafür zuständigen kantonalen Behörde nichtig ist (vgl. BGE 111 Ib 213, Erw. 5b), spielt für die Beurteilung des vorliegenden Falles im Grunde genommen keine Rolle, weil es sich dabei jedenfalls nicht um eine vor dem 1. Juli 1972 gültig bewilligte landwirtschaftsfremde Nutzung handelt. Davon abgesehen lässt sich den Akten nicht hinreichend gesichert entnehmen, dass die 1981 (offenbar nachträglich) bewilligte Nutzung des Nebengebäudes (mit Unterteilung in einen Hobbyraum, einen Abstellraum und eine Garage; vgl. Vorakten, act. 32 sowie Beschwerdebeilage A) landwirtschaftsfremder Natur war. Hätte es sich nämlich beim damaligen Eigentümer und

- 8 - Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin, B., um einen (pensionierten) Landwirt gehandelt, wären die Wohnnebennutzungen zur landwirtschaftlichen Wohnnutzung als Hobbyraum, Abstellraum und Garage nicht ohne weiteres als landwirtschaftsfremd und somit zonenwidrig einzustufen. Ohnehin nicht (gültig) nachträglich bewilligt wurde am 27. Juli 1981 eine Nutzung des Nebengebäudes als Hauptwohnfläche für die angeblich dort untergebrachten "Schwarzarbeiter" des Rechtsvorgängers der Beschwerdeführerin, der sich als Unternehmer im Bereich Rohrbau und Montage betätigt haben soll (vgl. dazu die Erläuterungen der Beschwerdeführerin zum nachträglichen Baugesuch [in: Vorakten, act. 92]). Für eine entsprechende Nutzung lieferte das damalige Baugesuch samt Plänen (Vorakten, act. 31–33 sowie Beschwerdebeilage A) keine Anhaltspunkte. Daraus wiederum lässt sich schliessen, dass auch keine frühere Bewilligung für eine Wohnnutzung (durch Angestellte des damaligen Eigentümers) vorgelegen hat. Entscheidend ist daher letztlich, dass eine (gültig) bewilligte landwirtschaftsfremde Wohnnutzung für die Zeit vor dem 1. Juli 1972 widerlegt, zumindest aber nicht nachgewiesen ist. Weil die sich auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG berufende Beschwerdeführerin die objektive Beweislast dafür trägt, dass das Nebengebäude vor dem 1. Juli 1972 gestützt auf eine entsprechende Baubewilligung zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wurde (Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2019 vom 28. April 2021, Erw. 6.4; MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 20), was sich nicht (mehr) nachweisen lässt, greift für die zur Bewilligung nachgesuchte landwirtschaftsfremde Wohnnutzung (samt dazugehörigen baulichen Massnahmen) schon unter diesem Gesichtspunkt kein Besitzstandsschutz. In ihrer Beschwerde ans Verwaltungsgericht trägt die Beschwerdeführerin sogar vor, dass diejenige Person, die den Hof als letzter Landwirt bis zur Betriebsaufgabe im Jahr 1968 (pachtweise) bewirtschaftet habe, denjenigen Raum des Nebengebäudes, wo sich heute die 2016 eingebaute Küchenzeile befindet, als Milchküche zum Waschen des Milchgeschirrs sowie zur Aufbewahrung von verschiedenen Utensilien für die Tierhaltung (Medikamente etc.) genutzt habe. Eine solche Nutzung war in der Landwirtschaftszone durchaus zonenkonform. Dasselbe gilt für die zur Wohnnutzung eines Landwirts zählende

Nebennutzung als Waschküche (mit Waschmaschinen für Kleider) sowie als Zweitküche mit einer kleinen Kochnische mit Wasch- trog und Herd mit zwei Platten. Selbst wenn aber davon ausgegangen würde, dass im Nebengebäude nach der Betriebsaufgabe durch den letzten den Hof bewirtschaftenden Landwirt im Jahr 1968 schon vor dem 1. Juli 1972 eine gültig bewilligte landwirtschaftsfremde Wohnnutzung stattgefunden hat, so diente dieses Gebäude der Beschwerdeführerin nach dem Erwerb des Grundstücks Nr. aaa im Januar oder Februar 1986 für einen ununterbrochenen längeren Zeitraum, nämlich bis zu den streitigen Ausbaumassnahmen im Jahr 2016

- 9 - nicht mehr zu Wohnzwecken. In den Erläuterungen der Beschwerdeführerin zum nachträglichen Baugesuch (in: Vorakten, act. 92) heisst es dazu, die Beschwerdeführerin und ihr Mann hätten das Nebengebäude für die Tierhaltung genutzt: für eine Hundedusche sowie als Raum, um das "Mash" für die Pferde zu kochen und das Hundefutter zu lagern, für die Aufbewahrung von Pferdeutensilien wie Sättel, Zaumzeug, Decken etc., während sechs bis sieben Jahren für die Unterbringung von zwei Pferden (mit Fohlen) in eigens dafür konstruierten Boxen. Nach der Pensionierung ihres Mannes seien diese Boxen wieder entfernt worden und die Räume des Nebengebäudes hätten als Abstellraum, für die Lagerung von Autorä- dern und Hundeausstellungsboxen etc. gedient. Während sie das Haupt- haus immer "gut im Schuss" gehalten hätten, sei das Nebengebäude zu- nehmend verlottert. Einzig ein Tor sei gegen ein neues ausgetauscht wor- den. Eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG für eine all- fällige vor dem 1. Juli 1972 gültig bewilligte landwirtschaftsfremde Wohn- nutzung wäre demnach wegen eines länger andauernden Unterbruchs der bewilligten Nutzung und wohl auch wegen Wegfalls der Eignung für die Wohnnutzung nachträglich untergegangen. Infolgedessen ist die hier zu beurteilende landwirtschaftsfremde Wohnnutzung samt den dafür im Jahr 2016 erfolgten Ausbaumassnahmen auch in dieser Hinsicht nicht von der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG abgedeckt. 2.4. Im Übrigen ist den Vorinstanzen darin zuzustimmen, dass die im Jahr 2016 erfolgten Ausbaumassnahmen auch den Rahmen der nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen an einer besitzstandsgeschützten Baute sprengen würden. Art. 24c Abs. 1 RPG gestattet bloss teilweise Änderungen und massvolle Erweiterungen. Dabei gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage ein- schliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugesuch befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), also wie- derum der Zustand am 1. Juli 1972 (Referenzzeitpunkt). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamthaften Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). In Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV sind in quantitativer Hinsicht feste Obergren- zen (nach Massgabe von anrechenbaren Bruttogeschossflächen) veran- kert, bei deren Überschreitung die Identität in jedem Fall als nicht mehr ge- wahrt gilt. Sodann dürfen bauliche Veränderungen keine wesentlich verän- derte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV). Im Übrigen ist nach der Rechtsprechung darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von unterge- ordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Um- fang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und

- 10 - es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsord- nung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 132 II 21, Erw. 7.1.1; 127 II 215, Erw.

3a und b; je mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 4.1, und 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017, Erw. 2.1). Gefordert ist zwar nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu. Vielmehr bezieht sich die Identität auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (vgl. zum Ganzen die Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2020 vom 30. November 2021, Erw. 6.3, 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 4.1, und 1C_128/2018 vom 28. September 2018, Erw. 5.3 mit Hinweisen). Beim Umbau einer Scheune zu einem Chalet hat das Bundesgericht die Identität verneint (Urteil 1C_443/2010 vom 6. Juni 2011, Erw. 3.2). In welchem baulichen Zustand sich das Nebengebäude am 1. Juli 1972 präsentierte, ist nicht fotografisch oder anhand von Plänen dokumentiert. Die bei den Akten liegenden Baupläne von 1981 (Vorakten, act. 31–32 sowie Beschwerdebeilage A) zeigen jedoch im Quervergleich mit der planerischen Darstellung und den Fotografien zu den Ausbaumassnahmen von 2016 (Vorakten, act. 36–43 und 92) eine Baute, die sowohl mit Bezug auf den Innenausbau als auch auf das äussere Erscheinungsbild erheblich vom heutigen Zustand des Nebengebäudes abweicht. Es ist nicht anzunehmen, dass der Innenausbau des Gebäudes am 1. Juli 1972 eine intensivere und dauerhaftere landwirtschaftsfremde (Wohn-)Nutzung zugelassen hat, als der in den Plänen von 1981 ausgewiesene bauliche Zustand, und zwischenzeitlich (zwischen 1972 und 1981) zurückgebaut wurde. Damals kann das Nebengebäude aufgrund der rudimentären Einrichtung, wenn überhaupt, neben der gewerblichen Nutzung (des Abstellraums und der Garage) höchstens mit Bezug auf den "Hobbyraum", der sich auf weniger als die Hälfte der Grundfläche des Nebengebäudes erstreckte, als zeitweise Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeit (für allfällige Angestellte des damaligen Eigentümers) gedient haben. Heute ist das Nebengebäude demgegenüber auf der gesamten Grundfläche zur Wohnnutzung ausgebaut, an die Kanalisation und an die Öl-Zentralheizung für die gesamte Liegenschaft angeschlossen (vgl. Beschwerde, S. 2), rundum isoliert, weist eine vollständige Sanitärzelle (mit Dusche/WC/Lavabo) und eine wohnstandardmässige Küchenzeile mit allen notwendigen Geräten (Kühlschrank, Waschtrog, Kochherd und Backofen) für eine ständige Wohnnutzung sowie an den West- und Ostfassaden mehr Fenster zur natürlichen Belichtung der Räumlichkeiten auf. Die Tore an der Ostfassade, die auf eine frühere gewerbliche Nutzung hinwiesen, wurden entfernt und durch eine Wand mit Fenstern ersetzt. Von aussen sieht das Nebengebäude wie

- 11 - ein typisches Wohnhaus aus, während früher noch der Scheunencharakter im Vordergrund stand. Infolgedessen ist die Identität des Nebengebäudes mit dem massgeblichen Vorzustand des Gebäudes am 1. Juli 1972 nicht mehr gewahrt. 2.5. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass für eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung samt den dafür im Jahr 2016 erfolgten Ausbauten im nördlich an das Ökonomiegebäude Nr. ccc anschliessenden Nebengebäude auf der Parzelle Nr. aaa mangels Besitzstandsschutzes für eine entsprechende Nutzung sowie auch wegen eines Übermasses an baulichen Veränderungen keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden kann. Die Vorinstanz hat daher die erstinstanzliche Verweigerung der kantonalen Zustimmung zur fraglichen Wohnnutzung samt Ausbauten durch die Abteilung für Baubewilligungen richtigerweise geschützt. Bei dieser Sachlage braucht nicht mehr geprüft und entschieden zu werden, ob den Änderungen am äusseren

Erscheinungsbild des Nebengebäude- des obendrein Ortsbildschutzgründe (wegen der Entfernung der Tore an der Ostfassade) entgegenstehen, die das private Interesse der Beschwerdeführerin an der Beibehaltung der Änderungen überwiegen, so dass eine Ausnahmebewilligung auch gestützt auf Art. 24c Abs. 5 RPG zu verweigern wäre. Die Wohnnutzung und die dafür erfolgten Ausbauten sind so oder so nicht bewilligungsfähig. Eine Baubewilligung kommt auch nicht für einen befristeten Zeitraum (von zehn Jahren) in Betracht, zumal bei einer derart langen Zeitdauer nicht mehr von einem Provisorium gesprochen werden kann. Eine befristete Baubewilligung darf für höchstens fünf Jahre erteilt werden. Zudem sind der befristeten Zulassung rechtswidriger Bauten noch in anderer Hinsicht enge Grenzen gesetzt. Es können nur provisorische Bauten befristet bewilligt werden, die nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Verwendung nicht geeignet sind und nach Ablauf der Bewilligungsdauer ohne besondere Schwierigkeiten und übermässigen finanziellen Aufwand wieder entfernt werden können, was auf das Nebengebäude der Beschwerdeführerin bzw. dessen auf Dauer ausgerichteten Ausbau zur Wohnnutzung klar nicht zutrifft, ungeachtet dessen, was mit der gesamten Liegenschaft nach ihrem Tod passiert. Ferner darf ein Provisorium nur für so lange bewilligt werden, als die Realisierung eines gesetzeskonformen Projekts nicht möglich ist. Die Beschwerdeführerin hätte die im Nebengebäude ausgebauten Wohnräumlichkeiten allerdings von Anfang an im unter Volumenschutz stehenden Ökonomiegebäude Nr. ccc planen können. Dass sich dieses Gebäude ganz grundsätzlich nicht für einen Ausbau zur Wohnnutzung eignen würde, wird von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Im Gegenteil belegt ihr Antrag, wonach mit dem Rückbau der streitigen baulichen Massnahmen am Nebengebäude zumindest solange zuzuwarten sei, bis sie ein barrierefreies Studio im besagten Ökonomiegebäude bewilligt

- 12 - erhalten und realisiert habe, dass eine entsprechende Möglichkeit besteht respektive bestanden hätte (zu den Voraussetzungen für die Erteilung von befristeten Baubewilligungen insgesamt vgl. CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Auflage 2019, S. 441). Auf die Durchführung des von der Beschwerdeführerin beantragten Augenscheins vor Ort kann in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung (vgl. dazu statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_113/2021 vom 1. September 2022, Erw. 3.1) verzichtet werden, denn der aktuelle bauliche Zustand des Nebengebäudes ist in den Akten bestens dokumentiert. Lückenhaft sind einzig die Informationen zum baulichen Zustand am 1. Juli 1972. Diesbezüglich kann jedoch ein Augenschein vor Ort nicht zur Erlangung neuer Erkenntnisse beitragen. Im Übrigen würde der bauliche Zustand am 1. Juli 1972, selbst wenn er sich heute noch zuverlässig rekonstruieren liesse, nichts am späteren Untergang des Besitzstandsschutzes für die hier zur Diskussion stehende landwirtschaftsfremde Wohnnutzung ändern, der das Resultat einer unbestrittenen jahrelangen Unterbrechung der Wohnnutzung im Nebengebäude ist. 3.

E. 8

Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 627 ff.). Hier fehlt es bereits an einer genügenden Vertrauensgrundlage, weil die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde nicht an der späteren Behebung dieses Zustands hindert und eine Vertrauensgrundlage durch behördliche Untätigkeit nur in Ausnahmefällen geschaffen wird. Ohnehin entfällt eine langjährige behördliche Duldung eines rechtswidrigen Zustands als Vertrauensgrundlage, wenn die Betroffene – wie hier – selber nicht im guten Glauben

gehandelt hat, d.h. nicht angenommen hat oder unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt nicht annehmen durfte, die von ihr ausgeübte Nutzung sei rechtmässig und stehe im Einklang mit einer dafür erteilten Baubewilligung (BGE 136 II 359, Erw. 7; 132 II 21, Erw. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016, Erw. 3.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 651). Ausserdem müsste der rechtswidrige Zustand hier zusätzlich von der gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG und § 63 lit. e BauG für Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzone zuständigen kantonalen Behörde, der Abteilung für Baubewilligungen, trotz Kenntnis des rechtswidrigen Zustands (Ausbauten im Nebengebäude) über Jahre hinweg hingenommen worden sein, was von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht wird. Schliesslich war die gemeinderätliche Duldung des rechtswidrigen Zustands nicht der Auslöser für die von der Beschwerdeführerin in den Umbau des Nebengebäudes getätigten Investitionen. Auch unter diesem Aspekt kann die Beschwerdeführerin keinen Vertrauensschutz mit Bindungswirkung der Behörden an den von ihr geschaffenen rechtswidrigen Zustand beanspruchen. 4. Zusammenfassend erweist sich der vorinstanzliche Entscheid, mit welchem die erstinstanzliche Verweigerung einer nachträglichen Baubewilligung für die Wohnnutzung des nördlich an das Ökonomiegebäude Nr. ccc anschliessenden Nebengebäudes auf der Parzelle Nr. aaa samt den dafür getroffenen Ausbaumassnahmen sowie deren Rückbau bestätigt wurde, in jeder Hinsicht als recht- und verhältnismässig. Das führt zur Abweisung der vorliegenden Beschwerde.

- 17 - III. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin nach Massgabe des Unterliegerprinzips (§ 31 Abs. 2 VRPG) für die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens aufzukommen. Ein Anspruch auf Parteikostenersatz besteht für keine der Parteien schon mangels anwaltlicher Vertretung vor Verwaltungsgericht (§ 29 VRPG). Das Verwaltungsgericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.