

# **BGer 1C\_102/2022 vom 9. Juli 2024**

Bundesgericht, 2024-07-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_102\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_102_2022)

FR: TF 1C\_102/2022 du 9 juillet 2024

IT: TF 1C\_102/2022 del 9 luglio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen ( Art. 82 ff. BGG ; BGE 133 II 353 E. 2). Der Beschwerdeführer ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerdeführung legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es jedoch die Verletzung von Grundrechten ( Art. 7 - 34 BGG ) nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt worden sein sollen ( BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Zur Sachverhaltsfeststellung gehört auch die auf Indizien gestützte Beweiswürdigung ( BGE 140 I 114 E. 3.3.4). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 IV 356 E. 2.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann den Sachverhalt gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG von Amtes wegen ergänzen. Eine Ergänzung kann in eindeutigen Fällen gestützt auf die Akten erfolgen (Urteile 2C\_775/2017 vom 28. März 2018 E. 2.1; 5A\_310/2010 vom 19. November 2010 E. 4.3; 2C\_320/2009 vom 3. Februar 2010 E. 2.2).

### **E. 1.4**

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ). Dies kann zutreffen, wenn die Vorinstanz ihr Urteil unerwartet auf im Verfahren nicht thematisierte rechtliche Grundlagen stützt und damit Sachumstände erst durch den angefochtenen Entscheid Rechtserheblichkeit gewinnen ( BGE 136 III 123 E. 4.4.3; Urteil 1C\_628/2020 vom 21. Juli 2021 E. 1.5 mit Hinweis).

### **E. 1.5**

Der Beschwerdeführer bringt vor, indem die Vorinstanz den Sachverhalt nicht genügend ermittelt habe, habe sie dazu Anlass gegeben, als neue Beweismittel schriftliche Erklärungen seiner vormaligen Ehefrau, von Nachbarn und eines Innendekorateurs sowie eine Foto aus dem Jahr 1977 einzureichen, die den behaupteten Zustand seines Hauses am 1. Juli 1972 bzw. beim zwei Jahre später erfolgten Kauf bestätigten.

#### **E. 1.6**

Diese neuen Beweismittel sind unzulässig, weil damit Tatsachenbehauptungen belegt werden sollen, die bereits im kantonalen Verfahren strittig waren und daher nicht erst das angefochtene Urteil dazu Anlass geben konnte, entsprechende Beweismittel einzureichen.

#### **E. 2**

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

#### **E. 2.1**

Die Vorinstanz führte aus, nachträgliche Baugesuche seien grundsätzlich nach dem zur Zeit der Ausführung des Bauvorhabens anwendbaren Recht zu beurteilen. Späteres Recht sei nur anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger sei oder diese das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet habe, dem späteren strengeren Recht vorzuzukommen. Am 1. November 2012 seien die neuen Absätze 2-5 von Art. 24c RPG in Kraft getreten. Die Revision habe bezweckt, den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG auf alle nichtlandwirtschaftlich genutzten Wohnbauten auszudehnen, ohne dabei die übrigen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu erleichtern. Dasselbe gelte für die ebenfalls am 1. November 2012 in Kraft getretene Fassung von Art. 42 Abs. 1 RPV, der die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG näher umschreibe. Das neue Recht sei damit für den Beschwerdeführer nicht günstiger, weshalb die im Zeitpunkt der Bauausführung geltenden alten Fassungen von Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 RPV zur Anwendung kämen. Die Bewilligungsfähigkeit der vor dem 1. November 2012 erstellten Nebenbauten des Holzunterstands und des Gartenhauses sei daher noch nach altem Recht zu beurteilen.

#### **E. 2.2**

Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, diese Erwägungen verletzen Bundesrecht, was auch nicht ersichtlich ist.

#### **E. 2.3**

Art. 24c RPG lautete in der Fassung gemäss Ziff. I des Bundesgesetzes vom 20. März 1998, in Kraft seit 1. September 2000, wie folgt:

1 Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

#### **E. 3**

Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.

b) Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

### **E. 3.1**

Die Baudirektion des Kantons Zürich führte in ihrer Gesamtverfügung vom 4. November 2019 zusammengefasst aus, das Wohnhaus sei vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt worden, weshalb eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG zu prüfen sei. Anhand der eingereichten Fotos sei ersichtlich, dass das Untergeschoss nie gemäss den Baubewilligungsplänen erstellt worden sei. Daher werde der Projektplan Wohnungseinbau als Berechnungsgrundlage (Vergleichszustand 1. Juli 1972) angesehen. Für das eingereichte Projekt würden folgende Werte (unter Berücksichtigung aller Flächenveränderungen seit dem 1. Juli 1972) gelten:

"Ausgangslage (Vergleichszustand 1. Juli 1972 = 100 %)

- Wohnfläche (aBGF) 113.0 m<sup>2</sup>

- Nebenflächen (BNF)

90.5 m

2

Zonenwidrige Fläche insgesamt 203.5 m<sup>2</sup>

Erweiterung gemäss Umbauvorhaben

- Einbau Einliegerwohnung 40,4 m<sup>2</sup> x ½ 20.7 m<sup>2</sup> = + 18 %

- Neubau Garage 1992 61.7 m<sup>2</sup>

Total der neuen zonenwidrigen Flächen\* 61.7 m<sup>2</sup> = + 30 %

\* ohne Umnutzung BNF zu aBFG, vgl. Berechnungsmethode Bundesamt für Raumentwicklung

Die Erweiterung der Wohnnutzfläche liegt mit 18 % respektive 20.7 m<sup>2</sup> im zulässigen Rahmen. Die neu erstellten zonenwidrigen Flächen (Wohn- und Nebennutzungsflächen insgesamt) halten mit 30 % respektive 61.7 m<sup>2</sup> das zulässige Erweiterungskontingent ebenfalls ein."

### **E. 3.2**

Das Baurekursgericht kam in seiner Entscheidung vom 15. Februar 2021 zum Ergebnis, die von der Baudirektion vorgenommene Berechnung der neuen zonenwidrigen Flächen sei im Ergebnis korrekt. Zur Begründung führte es namentlich aus, gemäss den (im Jahr 1962) genehmigten Grundrissplänen betrage die Wohnfläche im Erdgeschoss 113 m<sup>2</sup>. Der Balkon im Erdgeschoss umfasse 19 m<sup>2</sup> und der Keller im Untergeschoss rund 30 m<sup>2</sup>, womit Nebenflächen von 49 m<sup>2</sup> bestanden hätten. Die Wohn- und Nebenflächen seien zusammen 143 m<sup>2</sup> gross. Die vom Bauherrn zusätzlich angeführten Wohn- und Nebenflächen des Gebäudes seien nie baurechtlich bewilligt worden und hätten deshalb als unrechtmässig erstellt zu gelten.

### **E. 3.3**

Der Beschwerdeführer machte im vorinstanzlichen Verfahren geltend, entgegen der Meinung des Baurekursgerichts sei für die Anwendung von Art. 24c RPG massgebend, dass die Bauten und Anlagen seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert worden seien. Das Wohnhaus habe am 1. Juli 1972 Wohnflächen von 173 m<sup>2</sup> (Wohnung EG: 113 m<sup>2</sup>; verglaster Balkon EG: 19,08 m<sup>2</sup>, Essbereich Küche: 10,66 m<sup>2</sup>; Wintergarten: 8,12 m<sup>2</sup>, zwei Mezzanine: 11,87 und 10,69 m<sup>2</sup>), Nebenflächen von 137,26 m<sup>2</sup> (Keller UG: 113 m<sup>2</sup>; 1992 ersetzte Garage: 11,63 m<sup>2</sup>; Stauraum unter Eingangstreppe: 3,33 m<sup>2</sup>; Estrich 9,45 m<sup>2</sup>) und somit zonenwidrige Flächen von insgesamt 310,68 m<sup>2</sup> aufgewiesen. Diese Flächen seien von B. \_\_\_\_\_ als Erbauer des Hauses erstellt worden, bevor es im Jahr 1971 zufolge eines Erbgangs auf C. \_\_\_\_\_ übergegangen sei, der es im Jahr 1974 an den Beschwerdeführer verkauft habe. Der damalige Ausbauzustand, der demjenigen im Jahr 1972 entsprochen habe, sei auf einer Foto der Baueingabe 1992 erkennbar und könne von seiner ehemaligen Ehefrau, D. \_\_\_\_\_, als Zeugin bestätigt werden.

#### **E. 3.4**

Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, die Voraussetzung für die Anwendung von Art. 24c RPG sei gemäss Art. 41 RPV, dass die Baute seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer nachträglichen Änderung von Erlassen oder Plänen rechtswidrig geworden sei. Dies treffe gemäss der Rechtsprechung in erster Linie auf Bauten zu, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 erstellt oder geändert und nachträglich rechtswidrig wurden, als mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau und Nichtbaugelände geschaffen wurde. Ob für eine Baute eine Baubewilligung vorgelegen habe, sei somit nicht massgebend, solange die Baute (bei der Errichtung) dem materiellen Recht entsprochen habe.

Gemäss den bewilligten Plänen aus dem Jahr 1962 habe das strittige Gebäude im Erdgeschoss eine Wohnung mit Balkon und im Untergeschoss eine Garage aufgewiesen. Welches der mit Schreiben vom 29. November 1962 eingereichte revidierte Kellerplan gewesen sei, sei nicht ersichtlich. Der bewilligte Kellerplan in den Akten zeige lediglich die Unterkellerung durch die Garage. Auch aus dem Kaufvertrag vom 1. Juli 1974 könne nicht auf die (vom Beschwerdeführer geltend gemachten) Wohn- und Nebenflächen geschlossen werden, da mit der darin erwähnten Garage auch die 1962 bewilligte Garage im Untergeschoss gemeint sein können. In den Erwägungen der Baubewilligung vom 23. Juni 1992 betreffend den Anbau einer Doppelgarage am bestehenden Wohnhaus sei festgehalten worden, eine Umnutzung des bestehenden Untergeschosses des Wohnhauses sei derzeit nicht geplant. Demgemäss sei damals das ganze Untergeschoss noch nicht der Wohnnutzung zugeteilt gewesen. Die 1962 bewilligte Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss mit einer Fläche von 112,85 m<sup>2</sup> gehöre zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF). Dazu sei im Umfang von 19,08 m<sup>2</sup> auch der bewilligte Balkon zu zählen, da anzunehmen sei, er sei schon damals verglast gewesen. Die weiteren vom Beschwerdeführer geltend gemachten aBGF seien in den bewilligten Plänen von 1962 nicht ersichtlich und es lägen keine genügenden Hinweise vor, dass sie in der Folge vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden. Es könne auch nicht als überwiegend wahrscheinlich gelten, dass diese Flächen damals bestanden hätten. Somit sei (in diesem Zeitpunkt) von einer aBGF von 131,93 m<sup>2</sup> auszugehen. Bezüglich der Brutto-Nebenflächen ergebe sich aus den im Jahr 1962 bewilligten Plänen, dass im Untergeschoss nur im Bereich der Garage ein eigentlicher

Raum mit Fundament vorgesehen gewesen sei und der restliche, hauptsächlich mit Pfeilern gekennzeichnete Teil keinen Keller gebildet habe. Mangels hinreichender Belege bestehe keine überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass der 1992 ersetzte Garagenanbau vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurde. So lasse die Baubewilligung von 1962 darauf schliessen, dass damals kein solcher Anbau bestanden habe. Eine Garagenerweiterung ergebe sich auch nicht aus den Plänen von 1992. Dass der in diesem Jahr ersetzte frühere Garagenanbau bereits am 1. Juli 1972 bestanden habe, ergebe sich auch nicht aus der Fotografie, die nach Angabe des Beschwerdeführers mit dem Baugesuch von 1992 eingereicht worden sein soll. Inwiefern vor 1972 unter der Eingangstreppe schon Stauraum bestanden haben soll, mache der Beschwerdeführer nicht näher geltend und ergebe sich auch nicht aus den Akten. Gleiches gelte für einen Estrich, der sich ebenfalls weder aus den Plänen von 1962 noch sonst aus den Akten ergebe. Die massgebende Nebenfläche per 1. Juli 1972 beschränke sich somit auf die ursprüngliche Garage mit einer Fläche von 29,52 m<sup>2</sup> (6,93 x 4,26 m).

### **E. 3.5**

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang die aus dem rechtlichen Gehör abgeleitete Begründungspflicht verletzt, weil sie auf seine Argumente bezüglich der Wahrscheinlichkeit der Errichtung der fraglichen Flächen vor dem 1. Juli 1972 nicht eingegangen sei und diese nicht ernsthaft geprüft habe.

### **E. 3.6**

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 BV gewährten Anspruch auf rechtliches Gehör wird die Verpflichtung der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dazu müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt ( BGE 143 III 65 E. 5.2; 146 II 335 E. 5.1; je mit Hinweisen). Die Begründungspflicht ist erst verletzt, wenn eine Behörde auf für den Ausgang des Verfahrens wesentlichen Vorbringen auch implizit nicht eingeht (Urteil 1C\_555/2022 vom 9. Mai 2023 E. 4.2 mit Hinweis).

### **E. 3.7**

Das angefochtene Urteil genügt den genannten Anforderungen an die Begründung, zumal es die wesentlichen Überlegungen erkennen lässt, von denen sich die Vorinstanz hat leiten lassen und auch der Beschwerdeführer davon ausgeht, er habe das Urteil sachgerecht anfechten können.

### **E. 4**

[...]

3.

### **E. 4.1**

Weiter rügt der Beschwerdeführer die Vorinstanz sei in Willkür verfallen, wenn sie verneinte habe, dass die von ihm geltend gemachten Flächen seines Hauses mit überwiegender Wahrscheinlichkeit bereits am 1. Juli 1972 bestanden hätten. Die Vorinstanz stütze diese Auffassung allein darauf, dass diese Flächen in den im Jahr 1962 bewilligten

Plänen nicht ersichtlich seien. Jedoch dürfe aus diesen Plänen nicht der Schluss gezogen werden, die Bauteile, die damals nicht bewilligt worden seien, hätten am 1. Juli 1972 nicht bestanden. Zudem habe die Vorinstanz den Vermerk "nicht unterkellert" in den im Jahr 1962 bewilligten Plänen des Untergeschosses und die darin eingezeichneten Türen der Garage unzutreffend gewürdigt und ausser Acht gelassen, dass noch vor der Baubewilligung ein - in den Akten nicht vorhandener - revidierter Kellerplan eingereicht worden sei. Bezüglich des Zustands seines Hauses beim Kauf am 1. Juli 1974 habe er neben dem Kaufvertrag eine Fotografie eingereicht, die namentlich die im Jahr 1992 ersetzte angebaute Garage, einen seitlichen Kellereingang und einen Stauraum zeige. Dieser Zustand habe demjenigen beim Kauf im Jahr 1974 entsprochen. Es sei unhaltbar und willkürlich, wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen die überwiegende Wahrscheinlich der Errichtung der strittigen Flächen von dem 1. Juli 1972 verneine, da es unwahrscheinlich sei, dass der Verkäufer diese Flächen zwischen dem Stichtag am 1. Juli 1972 und dem zwei Jahre später erfolgten Verkauf errichtet habe. Dies treffe nicht nur für die angebaute kleine Garage, sondern auch für die übrigen Flächen zu, die gemäss den Angaben des Beschwerdeführers bereits am 1. Juli 1972 bestanden. Insoweit habe die Vorinstanz die im Jahr 1962 bewilligten Schnittpläne nicht beachtet.

#### **E. 4.2**

Ob diese Sachverhaltsrüge den Substanziierungsanforderungen genügt, ist fraglich, kann indessen offenbleiben, weil sie ohnehin unbegründet ist. In den am 17. Dezember 1962 bewilligten Grundrissplänen des Untergeschosses des streitbetroffenen Hauses wird der Bereich um die ummauerte Garage mit "nicht unterkellert" bezeichnet. Aus dieser Bezeichnung und der dort fehlenden Mauern durfte die Vorinstanz willkürfrei ableiten, im Untergeschoss seien abgesehen von der Garage keine ummauerten (Keller-) Räume bewilligt worden. Daran ändert nichts, dass die Garage zusätzlich zum Einfahrtstor im hinteren Teil zwei keine Türen aufweisen sollte. Ein vom Beschwerdeführer angerufener revidierter Kellerplan befindet sich anerkanntermassen nicht bei den Akten. Die von ihm im kantonalen Verfahren eingereichte Fotografie seines Hauses zeigt dessen Zustand Anfang der 1990er Jahre und kann daher nicht belegen, dass die darauf erkennbaren Bauteile, darunter eine angebaute kleine Garage, bereits am 1. Juli 1972 bestanden haben. Gleiches gilt bezüglich der im Jahr 1992 erteilten Bewilligung für den Anbau einer Doppelgarage, zumal darin der Abbruch einer vorbestehenden Garage nicht erwähnt wird und eine solche Garage auch in den damals bewilligten Bauplänen nicht eingezeichnet ist. Die bei den Akten befindlichen bewilligten Pläne aus den Jahren 1962 und 1992 lassen gemäss der willkürfreien Annahme der Vorinstanz keine Rückschlüsse auf die vom Beschwerdeführer ausserhalb des Untergeschosses geltend gemachten vorbestehenden Flächen zu. Demnach durfte die Vorinstanz in vertretbarer Weise davon ausgehen, die aktenkundigen Unterlagen böten keine genügenden Hinweise dafür, dass die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Flächen seines Hauses mit überwiegender Wahrscheinlichkeit bereits am 1. Juli 1972 bestanden.

#### **E. 5.1**

Sodann rügt der Beschwerdeführer die Vorinstanz habe den aus dem rechtlichen Gehör ableiteten Anspruch auf Beweisführung verletzt, indem sie entgegen seinem Antrag in der kantonalen Beschwerde seine ehemaligen Ehefrau D. \_\_\_\_\_ nicht als Zeugin bezüglich des baulichen Zustands seines Hauses beim Kauf im Jahr 1974 einvernommen habe.

## **E. 5.2**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV gewährt den Parteien in Verfahren, die in ihre Rechtsstellung eingreifen, das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formgültig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel ( BGE 134 I 140 E. 5.3; vgl. auch BGE 124 I 241 E. 2; 139 II 7 E. 4.3). Das Recht auf Beweisabnahme schliesst eine vorweggenommene (antizipierte) Würdigung von Beweisen nicht aus. Eine solche ist zulässig, wenn eine Behörde zum Schluss kommen darf, ein form- und fristgerecht beantragter und an sich taugliches Beweismittel vermöge ihre aufgrund der bereits abgenommenen Beweise gewonnene Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer behaupteten und bestrittenen Tatsache nicht zu erschüttern ( BGE 143 III 297 E. 9.3.2; 147 IV 534 E. 2.5.1; je mit Hinweisen). Die Nichtabnahme eines beantragten Beweismittels ist auch zulässig, wenn eine Behörde diesem in (unechter) antizipierter Beweiswürdigung die Tauglichkeit absprechen darf, die behauptete Tatsache zu erstellen (vgl. Urteil 4A\_427/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.1.1; vgl. auch BGE 146 III 203 E. 3.3.2 mit Hinweisen). Die Rüge unzulässiger antizipierter Beweiswürdigung prüft das Bundesgericht als Tatfrage nur unter dem Aspekt der Willkür ( BGE 147 IV 534 E. 2.5.1 mit Hinweisen).

## **E. 5.3**

Die Erwägungen des angefochtenen Urteils lassen erkennen, dass die Vorinstanz dem Antrag auf Einvernahme der vormaligen Ehefrau des Beschwerdeführers als Zeugin in antizipierter Beweiswürdigung keine Folge leistete. Inwiefern diese Würdigung willkürlich sein soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, zumal die Zeugin nur Angaben zum Haus im Zeitpunkt der Erwerbs im Jahr 1974 hätte machen können und nicht ausgeschlossen werden kann, dass zwischen dem Stichtag vom 1. Juli 1972 und diesem Datum bauliche Erweiterungen vorgenommen wurden. Zudem wäre der Beweiswert der Aussage der angerufenen Zeugin aufgrund ihrer persönlichen Nähe zum Beschwerdeführer und der Schwierigkeit, sich an Jahrzehnte zurückliegende Umstände genau zu erinnern, klein (vgl. Urteile 5A\_708/2014 vom 23. März 2015 E. 2; 5A\_947/2020 vom 4. November 2022 E. 5.1.4). Demnach durfte die Vorinstanz willkürfrei annehmen, der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Ausbauzustand seines Hauses im Jahr 1972 könnte auch bei einer Bestätigung dieses Zustands im Jahr 1974 durch die angerufene Zeugin nicht als überwiegend wahrscheinlich qualifiziert werden.

## **E. 5.4**

Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzte, wenn sie den Grundbucheintrag bestätigte, wonach das zulässige Mass für teilweise Änderungen im Sinne von Art. 24c RPG und Art. 42 RPV beim Wohnhaus des Beschwerdeführers vollständig ausgeschöpft ist.

## **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer beantragte in seiner kantonalen Beschwerde bezüglich der optischen Wirkungen der Nebenbauten auf die Umgebung die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz lehnte diesen Antrag mit der Begründung ab, das Baurekursgericht habe am 8. Juli 2020 einen protokollierten und mit Fotografien dokumentierten Augenschein durchgeführt. Damit und mit den übrigen Akten sei der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt.

## **E. 6.2**

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe mit dem Verzicht auf einen Augenschein sein rechtliches Gehör verletzt, weil das Protokoll des Baurekursgerichts nicht erlaube, sich ein Bild darüber zu machen, wie nachteilig sich der Weiterbestand des Gartenhauses und des Holzunterstands auf den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet auswirke.

### **E. 6.3**

Die vom Baurekursgericht am Augenschein aufgenommenen und vom Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren eingereichten Fotografien lassen die streitbetreffenden Nebenbauten und ihre optische Wirkung auf die Umgebung gut erkennen, weshalb die Vorinstanz in vorweggenommener Beweiswürdigung willkürfrei davon ausgehen durfte, ein weiterer Augenschein könne insoweit keine zusätzlichen Kenntnisse verschaffen (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3; 124 V 90 E. 4b). Demnach ist auch der vor Bundesgericht gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheins abzulehnen. Daran vermag nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer geltend macht, er könne an einem Augenschein zum baulichen Zustand des Hauses am 1. Juli 1972 mündliche Ausführungen machen, zumal er die entsprechenden Argumente der Vorinstanz und auch dem Bundesgericht bereits schriftlich unterbreitete.

### **E. 7.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, das Gartenhaus und der Holzunterstand könnten bereits deshalb nicht bewilligt werden, weil der 1992 erstellte Garagenanbau das Erweiterungspotenzial gestützt auf Art. 24c RPG vollständig ausgeschöpft habe. In einer Eventualerwägung führte sie zusammengefasst aus, nach ihrer Rechtsprechung (VGr, 27. Februar 2003, VB.2002.00406, E. 3b) müsse für die Inanspruchnahme einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG, wie bereits nach Art. 24 Abs. 2 aRPG, grundsätzlich ein körperlicher Zusammenhang zwischen der bestehenden Bausubstanz und der beabsichtigten Erweiterung bestehen. Um von diesem Grundsatz abzuweichen, müssten besondere Gründe vorliegen, da die Erstellung einer freistehenden, nicht der Landwirtschaft dienenden Baute in der Landwirtschaftszone dem gewichtigen raumplanerischen Interesse an der Trennung der Bau- und Nichtbauzonen widerspreche. Besondere Gründe, welche diese Interessen überwiegen könnten, lägen vorliegend nicht vor. So seien weitere Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild auch dann nicht erforderlich, wenn in der Umgebung viele Hauptbauten mit Nebenbauten stünden. Reine Praktikabilitätsüberlegungen könnten auch nicht überzeugen, zumal es nicht genüge, dass für den Beschwerdeführer die streitgegenständlichen Nebenbauten praktisch seien. Diese Bauten würden auch die Identität der Umgebung nicht in ihren wesentlichen Zügen wahren, da die Umgebung bislang keine Nebenbauten aufgewiesen habe. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene zusätzliche Verbindung vom Holzunterstand zum Haupthaus würde das Fehlen der Wesensgleichheit noch weiter verstärken.

### **E. 7.2**

Der Beschwerdeführer rügt, die Eventualbegründung, wonach die Bewilligung der fraglichen Nebenbauten am fehlenden körperlichen Zusammenhang zum Hauptgebäude scheitere, sei bundesrechtswidrig, da sich dieses Erfordernis weder aus dem Wortlaut von Art. 24c RPG und Art. 42 RPV, noch aus ihrem Sinn und Zweck ergebe. Massgeblich sei, dass die Identität der Baute (und der Umgebung) in den wesentlichen Zügen gewahrt werde, was sich unter Würdigung aller raumplanungsrelevanten Gesichtspunkte in ihrem

Zusammenhang beurteile. Je nach den Umständen können für eine Erweiterung der Nutzfläche ein Anbau an das Hauptgebäude oder die Errichtung einer davon abgesetzten Baute angezeigt sein. Das Gartenhaus sei als Ersatz eines im Jahr 1978 erbauten und durch einen Sturm zerstörten Gartenhauses errichtet worden. Die Identität des Wohnhauses würde durch einen Anbau des der Nutzung des Gartens dienenden Gartenhauses eher verloren gehen als durch die davon abgesetzte Errichtung. Der sehr bescheiden dimensionierte Holzunterstand führe auch nicht zu einer massgeblichen Veränderung der Identität. Der Beschwerdeführer sei auf den Holzunterstand angewiesen. So werde gemäss dem Themenblatt zum Bauen ausserhalb der Bauzone des Kantons Bern bei der Umstellung auf eine Holzheizung ein Holzunterstand für eine zeitgemässe Wohnnutzung als nötig erachtet. Die Vorinstanz ver falle daher in Willkür, wenn sie bezüglich des Holzunterstands nur von Interessen der Praktikabilität ausgehe, da sie nicht aufzeige, wo das für die Holzheizung nötige Holz anderswo gelagert werden könnte. Ein Anbau des Holzunterstands an das Wohnhaus sei aus konstruktiven und topografischen Gründen nicht möglich und würde im Widerspruch zur baulichen Umgebung stehen, in der es typisch sei, dass Nebenbauten von den Hauptgebäuden abgerückt errichtet würden.

#### **E. 7.2.1**

Die Rechtmässigkeit der vor dem 1. November 2012 erstellen Nebenbauten, namentlich des 2008 erbauten Unterstands, beurteilt sich nach dem im Zeitpunkt der Errichtung geltenden Recht (vgl. E. 2 hiavor). Nach der altrechtlichen, bis zum 1. September 2000 gültigen Fassung von Art. 24 Abs. 2 aRPG konnte das kantonale Recht gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Nach der Rechtsprechung durfte das kantonale Recht den bundesrechtlichen Begriff der teilweisen Änderung nicht erweitern ( BGE 127 II 215 E. 3a mit Hinweisen). Jedoch wurde zugelassen, unter diesen Begriff auch geringfügige Erweiterungen von Bauten zu subsumieren, wenn sie gemessen an der bestehenden Baute von untergeordneter Bedeutung waren und deren Identität in den wesentlichen Zügen gewahrt wurde ( BGE 113 Ib 317 E. 3a; 107 Ib 237 E. 2b/bb). Gemäss der Rechtsprechung mussten solche Erweiterungen grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute aufweisen. Von diesem Grundsatz wurden Ausnahmen nur als zulässig angesehen, wenn mit der Hauptbaute nicht verbundene Nebenanlagen für den Zweck dieser Baute nötig waren und ein Anbau daran, zum Beispiel aufgrund der topografischen Verhältnisse, nicht möglich war (Urteile A.30/1987 vom 10. Dezember 1987 E. 4b; 1P.410/1990 vom 21. Februar 1992 E. 2b und 2c; 1A.156/1994 vom 28. März 1995 E. 3c; vgl. auch CHRISTOPH A. BANDLI, Bauen ausserhalb der Bauzonen [ Art. 24 RPG ], Grösch 1989, S. 196).

#### **E. 7.2.2**

Diese Grundsätze haben auch in Bezug auf die teilweisen Änderungen und massvollen Erweiterungen gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG in der ab dem 1. September 2000 gültigen Fassung zu geltend, zumal der Begriff der teilweisen Änderung durch die Gesetzesrevision nicht verändert wurde und er grundsätzlich der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG entspricht (vgl. BGE 132 II 21 E. 7.1.1; Urteil 1A.312/2005 vom 27. September 2006 E. 6.2.2). Der am 1. November 2012 in Kraft getretene vierte Absatz von Art. 24c RPG verlangt, dass Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild (von altrechtlichen Bauten) für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein müssen, die Einpassung in die

Landschaft zu verbessern. Diese Voraussetzungen, die einen schleichenden Verlust des Charakters landwirtschaftlich geprägter Landschaften verhindern sollen, gelten namentlich für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens (Urteil 1C\_480/2019 vom 16. Juli 2020 E. 3.3). Entsprechend führt das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern im Themenblatt A1, Bauen ausserhalb der Bauzonen, sinngemäss aus, bei Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Bauvolumens durch Nebenbauten dürfe nur ausnahmsweise vom Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs mit der bestehenden Baute abgewichen werden, wenn ein direktes Anbauen aus konstruktiven oder topografischen Gründen nicht möglich und eine Nebenbaute für das zeitgemässe Wohnen gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG erforderlich sei. Dazu könne bei der Umstellung auf eine Hauptholzheizung ein mindestens zweiseitig offener Holzunterstand nötig sein, wenn innerhalb des Volumens (für die Lagerung des Brennholzes) kein Platz vorhanden sei (S. 3). Diese Voraussetzungen entsprechen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach bezüglich der Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG ein gedeckter Holzunterstand zum Betrieb einer Holzheizung (selbst bei der Bewirtschaftung einer Waldparzelle in einer Distanz von rund 720 m) nicht erforderlich ist, wenn das Brennholz in zumutbarer Weise an anderen Orten - z.B. im Heizraum oder in anderen Räumen - eingelagert werden kann, da die blossere Vereinfachung des Heizbetriebs nicht genügt (Urteil 1C\_284/2017 vom 1. März 2018 E. 4, ins. E. 4.2 - 4.4; vgl. ferner: VEREINIGUNG KANTONALER FEUERVERSICHERUNGEN, Brandschutzrichtlinie, Wärmetechnische Anlagen, 1. Januar 2017, S. 15 f. Ziff. 6.3, die in separaten Heizräumen das Lagern von max. 10 m<sup>3</sup> Holzbrennstoffe im Abstand von 1 m zum Feuerungsgerät zulässt). Dieser Grundsatz hat auch bezüglich der Erforderlichkeit eines Holzunterstands für die Wohnnutzung im Sinne von Art. 24 Abs. 4 RPG zu gelten (vgl. RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 36 zu Art. 24c RPG, der ausführt, bei der Notwendigkeit für eine zeitgemässe Wohnnutzung könne es nicht darum gehen, grosszügige und komfortable Lösungen zu erlauben).

### **E. 7.2.3**

Der Beschwerdeführer legt in seiner Beschwerde nicht substantiiert dar, weshalb es für ihn unzumutbar sein soll, das für den Betrieb der Holzheizung erforderliche Holz ohne einen Unterstand zu lagern. Dies ist auch nicht ersichtlich, da er gemäss seinen Ausführungen im Rekurs an das Baurekursgericht die Umstellung von einer Öl- zu einer Holzheizung bereits im Jahr 1997 vorgenommen hatte und er den streitbetreffenden Unterstand im Jahr 2008 erstellte, da für ihn die bisherige Herbeischaffung des Holzes (bei der Lagerung im Freien oder in Scheunen bei Nachbarn) mit zunehmendem Alter beschwerlich geworden sei (S. 10 f. Rz. 29). Demnach hat der Beschwerdeführer die Holzheizung während über 10 Jahren ohne einen Unterstand betreiben können, weshalb die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen durfte, der streitbetreffende Unterstand diene der Vereinfachung des Betriebs dieser Heizung, ohne dafür nötig zu sein. Dies wird dadurch bestätigt, dass die am Augenschein aufgenommenen und vom Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren eingereichten Fotografien erkennen lassen, dass der streitbetreffende Unterstand über die Anforderungen an einen Holzunterstand hinausgeht, weil er auf drei Seiten geschlossen und mit einem die Grundfläche erheblich überragenden Dach gedeckt ist. Insoweit kann der Sachverhalt ergänzt werden (vgl. E. 1.3 hiervor). Damit entspricht der Unterstand einer Remise, die ein weitgehend geschlossenes Gebäudevolumen schafft und sich insoweit von offenen Bauten, wie z.B. zweiseitig offenen Autounterständen, unterscheidet, deren Flächen im Flächenvergleich nach Art. 42 Abs. 3 RPV nicht fix einberechnet werden (vgl. Urteile

1C\_268/2010 vom 25. November 2010 E. 4.3; 1C\_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 5.3). Weiter lassen die bei den kantonalen Akten befindlichen Fotos erkennen, dass die Remise mindestens zur Hälfte für das Abstellen von Geräten verwendet wurde, was dadurch bestätigt wird, dass der Beschwerdeführer in seinem Rekurs an das Baurekursgericht angab, der Unterstand schütze auch verschiedene Geräte und Maschinen, wie Fahrzeuganhänger (für den Transport von Brennholz und Strassenkies) und eine Schneefräse (S. 11 Rz. 31). Das Bundesgericht erachtete für die zeitgemässe Wohnnutzung einen Geräteschuppen zur Einstellung von Maschinen auch dann nicht als erforderlich, wenn die Maschinen der Verarbeitung des Brennholzes für eine Heizung dienen und damit das Wohnen erleichtern (Urteil 1C\_284/2017 vom 1. März 2018 E. 5.2). Demnach ist die streitbetroffene Remise auch insoweit nicht für das zeitgemässe Wohnen erforderlich, als sie neben dem Lagern von Holz auch zum Einstellen von Geräten verwendet wird. Gleiches gilt für das Gartenhaus, das der Lagerung von Geräten zur Pflege des Gartens dient. Somit verletzte die Vorinstanz kein Bundesrecht, wenn sie annahm, die streitbetroffenen Nebenbauten könnten mangels ihrer Erforderlichkeit für die Nutzung der Hauptbaute weder nach dem bei ihrer Erstellung geltenden noch nach dem heute massgeblichen Recht ausnahmsweise als Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens ohne körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute bewilligt werden.

### **E. 8.1**

Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist ( Art. 36 BV ). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist ( BGE 140 I 2 E. 9.2.2 S. 24 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht ( BGE 132 II 21 E. 6 S. 35 mit Hinweis). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen ( BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f. mit Hinweis).

### **E. 8.2**

Die Beseitigung rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone dient der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, das von allen nicht landwirtschaftlichen und nicht standortgebundenen Bauten freigehalten werden soll. Dieses Ziel würde vereitelt, wenn illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen nicht beseitigt, sondern auf unbestimmte Zeit geduldet werden ( BGE 147 II 309 E. 5.5). Das Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Bereich des Nichtbaugebiets ist daher grundsätzlich sehr gewichtig ( BGE 136 II 359 E. 6 S. 364 f.; 132 II 21 E. 6.4; Urteil 1C\_272/2019 vom 28. Januar 2020 E. 6.4

mit Hinweisen). Dies gilt zur Verhinderung der schleichenden Überbauung der Landwirtschaftszone auch in Bezug auf Bauten, die flächen- und volumenmässig nicht sehr gross sind und die sich in der Nähe eines Wohnhauses befinden (vgl. Urteile 1C\_37/2013 vom 9. Oktober 2013 E. 7.3; 1C\_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.4 betreffend einen Wohnwagen bzw. eine Scheune in der Nähe eines Wohnhauses; vgl. auch Urteil 1C\_168/2020 vom 27. November 2020 E. 3.4 betreffend die Überdachung eines Schwimmbads).

### **E. 8.3**

Unter Berufung auf diese von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze kam die Vorinstanz zum Ergebnis, die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch die Entfernung der streitbetroffenen Nebenbauten sei verhältnismässig. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, der Holzunterstand und das Gartenhäuschen stellten eine erhebliche Verletzung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dar. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des zonenkonformen Zustands sei deshalb unabhängig von der Grösse der Bauten als gewichtig einzustufen. Dem öffentlichen Interesse am Rückbau der Nebenbauten und der Rekultivierung des Bodens stünden im Wesentlichen finanzielle Interessen sowie Praktikabilitätsinteressen an der nahen Lagerung von Holz gegenüber, die nicht erheblich ins Gewicht fielen. Die eigenständigen Neubauten mit Grundflächen von 9,5 m<sup>2</sup> und 10,7 m<sup>2</sup> stellten keine unbedeutende Abweichungen vom Erlaubten dar. Ob der Beschwerdeführer bei der Erstellung des Gartenhäuschens gutgläubig gewesen sei, könne offenbleiben, da auch im Falle der Gutgläubigkeit gewichtige öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die privaten Interessen bei Weitem überwiegen würden. Der rechtmässige Zustand sei daher grundsätzlich wiederherzustellen. Aus den Akten sei ersichtlich, dass der Holzunterstand auf dem vorbestehenden befestigten Vorplatz errichtet worden sei. Die Verpflichtung, die überbauten Flächen nach dem Rückbau der Nebenbauten zu begrünen, sei dahingehend zu verstehen, dass sie nur für jene Flächen gelte, die nicht über eine bereits bewilligte anderweitige Bodenbedeckung verfügen, wie dies für den Holzunterstand offenbar der Fall sei. Dagegen sei die Verpflichtung zur Begrünung der bebauten Flächen beim Gartenhaus nicht zu beanstanden.

### **E. 8.4**

Der Beschwerdeführer wendet ein, aufgrund der Terrainverhältnisse und der Einfassung des Gartens mit Tannen und einer hohen Hecke seien beide streitbetroffenen Nebenbauten kaum einsehbar. Jedenfalls träten sie nicht nachteilig in Erscheinung. Sie seien im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtbetrachtung offenkundig von untergeordneter Bedeutung und führten nicht zu einer Änderung des Umfangs, der Erscheinung oder der Zweckbestimmung des Hauptgebäudes. Auch seien keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung oder die Umwelt ersichtlich, zumal nach dem Abbruch des Holzunterstands eine befestigte Fläche bestehen bleibe. Zudem sei der Beschwerdeführer für den Betrieb der Holzheizung auf den Holzunterstand angewiesen, weshalb er daran entgegen der willkürlichen Annahme der Vorinstanz nicht nur Finanz- und Praktikabilitätsinteressen habe. Unter diesen Umständen könne von einem überwiegenden öffentlichen Interesse an einem Rückbau der Nebenbauten keine Rede sein, zumal keine Ansatzpunkte dafür bestünden, an der Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers zu zweifeln.

### **E. 8.5**

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die Notwendigkeit einer kantonalen Mitwirkung für die Bewilligung baulicher Massnahmen ausserhalb der Bauzone ( Art. 25 Abs. 2 RPG ) grundsätzlich als bekannt vorausgesetzt werden (Urteil 1C\_572/2020 vom 30. November 2021 E. 9.3 mit Hinweis).

Dieser Grundsatz hat auch in Bezug auf den Beschwerdeführer zu gelten, zumal er in der Baubewilligung des Gemeinderats Schönenberg vom 23. Juni 1992 betreffend den Anbau einer Doppelgarage darauf hingewiesen wurde, dass die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich für das in der Landwirtschaftszone zonenwidrige Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 aRPG erteilte. Der Beschwerdeführer durfte daher bei der Erstellung der Remise im Jahr 2008 nicht davon ausgehen, diese dürfe ohne vorherige Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erstellt werden. Gleiches hat bezüglich des Gartenhauses selbst dann zu gelten, wenn er ein solches erstmals im Jahr 1978 erstellt hätte. Da ihm dafür keine Baubewilligung erteilt wurde, durfte er daraus nicht ableiten, ein Ersatzbau sei zonenkonform und bedürfe keiner Baubewilligung. Dies wird dadurch bestätigt, dass das Baurekursgericht gestützt auf Luftbilder feststellte, an der Stelle des heutigen Gartenhauses habe im Jahr 1996 keine und in den Jahren 2005/2006 eine erheblich kleinere Baute bestanden.

#### **E. 8.6**

Wie die aktenkundigen Fotos erkennen lassen, ist die am Hang vor dem Wohnhaus als selbständige Nebenbaute errichtete Remise von der Umgebung aus gut einsehbar. Sie erreicht gemäss den Angaben des Beschwerdeführers im kantonalen Verfahren eine Höhe von 2,95 m und umfasst daher trotz der relativ kleinen Grundfläche von 9,48 m<sup>2</sup> ein beachtliches Volumen. Damit verletzt die Remise den Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet auch dann erheblich, wenn sie in einem ländlichen Stil und jedenfalls teilweise auf einem am 23. Januar 1992 bewilligten befestigten Vorplatz errichtet wurde. Demnach ist das öffentliche Interesse am Rückbau der Remise gewichtig. Die entgegenstehenden Interessen des Beschwerdeführers an der Lagerung von Holz (und dem Einstellen von Geräten) in der Nähe des Wohnhauses durfte die Vorinstanz als weniger gewichtig qualifizieren, zumal sie willkürfrei davon ausgehen durfte, die Remise sei für den Betrieb der Holzheizung nicht erforderlich (vgl. E. 7.2.3 hiervor). Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer die relativ geringen Investitionskosten aufgrund der langjährigen Nutzung zumindest teilweise amortisieren konnte (vgl. Urteil 1C\_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.4 mit Hinweisen). Zudem kann er nicht als gutgläubig gelten, weshalb er in Kauf nehmen muss, dass dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beigemessen wird. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz die Verhältnismässigkeit des Rückbaus der Remise bundesrechtskonform bejaht. Gleiches gilt bezüglich des Gartenhauses, da dieses in der Landwirtschaftszone mit einer Höhe von bis zu 2,55 m und einer Fläche von 10,68 m<sup>2</sup> auch dann einen erheblichen Fremdkörper darstellt, wenn es überwiegend aus Holz hergestellt wurde. Daran vermag nichts zu ändern, dass seine Einsehbarkeit durch eine hohe Hecke beschränkt wird, da diese gemäss den aktenkundigen Fotos einer Thuja-Hecke entspricht, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist (vgl. Urteil 1C\_498/2015 vom 22. März 2016 E. 3.2).

#### **E. 8.7**

Der sinngemäss bereits im kantonalen Verfahren gestellte Eventualantrag des Beschwerdeführers, es sei ihm durch die Verlängerung der Rückbaufrist zu ermöglichen,

vor dem Abbruch der Remise ein alternatives Heizsystem zu installieren, ist abzuweisen, da er gemäss der willkürfreien Annahme der Vorinstanz seine Holzheizung in zumutbarer Weise auch ohne die streitbetroffene Remise betreiben kann.

#### **E. 9**

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ).

Das Bundesgericht erkennt:

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