

BGer 1C_321/2023 vom 12. Juli 2024

Bundesgericht, 2024-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_321_2023

FR: TF 1C_321/2023 du 12 juillet 2024

IT: TF 1C_321/2023 del 12 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endurteil im Bereich des öffentlichen Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchsteller durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und damit zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 143 I 1 E. 1.4 mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig 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 ; BGE 147 I 73 E. 2.2; 140 III 115 E. 2; je mit Hinweisen). Eine Sachverhaltsfeststellung ist nicht schon dann offensichtlich unrichtig, wenn sich Zweifel anmelden, sondern erst, wenn sie eindeutig und augenfällig unzutreffend ist. Es liegt noch keine offensichtliche Unrichtigkeit vor, nur weil eine andere Lösung ebenfalls in Betracht fällt, selbst wenn diese als die plausiblere erscheint. Diese Grundsätze gelten auch in Bezug auf die konkrete Beweiswürdigung; in diese greift das Bundesgericht auf Beschwerde hin nur bei Willkür ein, insbesondere wenn die Vorinstanz offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche grundlos ausser Acht lässt. Derartige Mängel sind in der Beschwerde aufgrund des strengen Rügeprinzips (Art. 106 Abs. 2 BGG) klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 144 V 50 E. 4.2 mit Hinweisen).

E. 3

Streitig ist zunächst, ob die abgebrannte Garage/der Abstellraum (Assek.-Nr. 265c) auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Nr. 3995 unter die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG (SR 700) fällt.

E. 3.1

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 Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Der Anwendungsbereich der Besitzstandsgarantie ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die unter altem Recht rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil einer Nichtbauzone im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 41 Abs. 1 RPV [SR 700.1]). Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, also das Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 950), das erstmals Bau- und Nichtbaugebiet klar trennte (BGE 129 II 396 E. 4.2.1; Urteil 1C_538/2021 vom 25. Juli 2023 E. 4.2; je mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer beruft sich darauf, dass die abgebrannte Garage/der Abstellraum (Assek.-Nr. 265c) bereits vor dem 1. Juli 1972 zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden sei. Sie falle damit unter die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG und könne gestützt darauf wiederaufgebaut werden.

E. 3.2

Die Vorinstanz hält hierzu fest, es sei dem Beschwerdeführer nicht gelungen, den Nachweis zu erbringen, dass es im Gebäude Assek.-Nr. 265c vor dem 1. Juli 1972 einen nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetrieb, jedenfalls nicht einen solchen mit Dienstleistungen für Fahrzeuge von Dritten, gegeben habe. Vielmehr liessen die vom Beschwerdeführer eingereichten Dokumente darauf schliessen, dass es sich bei der darin erwähnten Garage um einen Unterstand - allenfalls auch mit einer damit verbundenen Werkstatt - für Fahrzeuge gehandelt habe, welche für eigene Zwecke des damaligen Landwirtschaftsbetriebs verwendet worden seien. Darauf deute insbesondere auch die vom ARV erwähnte Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion vom 3. Februar 1998 hin, aus der hervorgehe, dass die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft deutlich nach dem Jahr 1972 erfolgt sei.

E. 3.3

Im Verwaltungsverfahren gilt zwar grundsätzlich der Untersuchungsgrundsatz, wonach es Sache der Behörde und nicht der Parteien ist, den Sachverhalt festzustellen und dazu, soweit nötig, Beweis zu erheben; die Parteien trifft aber eine Mitwirkungspflicht, insbesondere für Tatsachen, welche sie besser kennen als die Behörden (vgl. BGE 138 II 465 E. 8.6.4 mit Hinweisen). Vom Untersuchungsgrundsatz ist die objektive Beweislast zu unterscheiden. Bleibt eine rechtserhebliche Tatsache trotz rechtskonform durchgeführtem Verfahren unbewiesen, trägt nach den üblichen Beweislastregeln (Art. 8 ZGB), die auch im öffentlichen Recht als allgemeiner Rechtsgrundsatz gelten, diejenige Person die Folgen, die Rechte aus der behaupteten, aber unbewiesenen Tatsache ableitet (vgl. BGE 144 II 332 E. 4.1.3; 140 V 290 E. 4.1; Urteil 1C_182/2019 vom 17. August 2020 E. 4.1). Die objektive Beweislast trägt somit diejenige Person, die sich auf die Besitzstandsgarantie beruft und geltend macht, eine in der Landwirtschaftszone schon vor dem 1. Juli 1972 in

Übereinstimmung mit dem damals geltenden kantonalen Recht erstellte Baute oder Anlage sei zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden (zum Ganzen: Urteil 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021 E. 6.4 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 147 II 309).

E. 3.3.1

Ob Beweiserleichterungen gewährt und insbesondere das Beweismass auf eine überwiegende Wahrscheinlichkeit herabgesetzt werden können (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.2), wenn der Nutzungszweck einer Baute wegen des Zeitablaufs nicht mit Sicherheit bestimmt werden kann, braucht vorliegend nicht weiter geprüft zu werden. Mit seinen Ausführungen wendet sich der Beschwerdeführer gegen die inhaltliche Beweiswürdigung, zeigt aber keine Anwendung eines unzutreffenden Beweismasses auf. Im Übrigen würde eine Beweismassreduktion jedenfalls nicht zu einer Vermutung zugunsten einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung oder gar zu einer Umkehr der objektiven Beweislast führen. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Vorinstanz hätte im Zweifelsfall von jenem Sachverhalt ausgehen müssen, welcher ihn als betroffenen Grundeigentümer nicht oder zumindest weniger belastet, erweist sich - auch mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen - als nicht stichhaltig.

E. 3.3.2

Es ist unstrittig, dass der Vater des Beschwerdeführers am 1. Juli 1972 noch einen Landwirtschaftsbetrieb auf den streitbetroffenen Grundstücken (vorher: Grundstück Nr. 2303) geführt hat. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde erst nach dem Stichtag aufgegeben. Umstritten ist jedoch, ob das Gebäude Assek.-Nr. 265c damals - gemäss Annahme der Vorinstanz - ebenfalls landwirtschaftlich genutzt oder - wie der Beschwerdeführer vorbringt - bereits zu landwirtschaftsfremden Zwecken verwendet worden ist.

Das streitbetroffene Gebäude (Assek.-Nr. 265c) soll gemäss Angaben des Beschwerdeführers mutmasslich im Jahr 1820 als "Trottenbau" erstellt und anfänglich als Wasch- und Brennhütte genutzt worden sein. Im Jahr 1930 soll das Gebäude durch einen Garagen-Einbau ergänzt worden sein. Im Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 wird die Nutzung des Trottenbaus wie folgt umschrieben: "Grosse geräumige Autogarage mit Werkstatt. Trotte mit Brennerie & Fasslagerraum. Darüber Lagerräume (Obstdiele) und gedeckt mit Einfachdach."

E. 3.3.3

Wenn die Vorinstanz gestützt auf die eingereichten Unterlagen zum Ergebnis gelangt, es handle sich bei der Garage um einen Unterstand - allenfalls auch mit einer damit verbundenen Werkstatt - für Fahrzeuge, welche für eigene Zwecke des damaligen Landwirtschaftsbetriebs verwendet worden seien, zieht sie keine unhaltbaren Schlussfolgerungen. So benötigen auch landwirtschaftliche Betriebe solche Räumlichkeiten für ihre landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte. Es ist nicht ungewöhnlich, dass diese einen gewissen Platzbedarf aufweisen. Damit erweist sich das Argument des Beschwerdeführers als unbegründet, wonach sich aus der von der Schätzungskommission im Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 verwendeten Terminologie "grosse geräumige Autogarage mit Werkstatt" schliessen lasse, im streitgegenständlichen Gebäude sei offenbar eine deutlich intensivere Garagennutzung betrieben worden, als dass einzig die landwirtschaftlichen Fahrzeuge eingestellt und gewartet worden wären. Selbst

wenn nach dem heutigen Sprachgebrauch ein Auto nicht mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen gleichzusetzen ist, führt dies nicht dazu, dass die Beweiswürdigung der Vorinstanz nicht mehr vor dem Willkürverbot standhalten würde. Damit die Beweiswürdigung willkürlich ist, genügt nämlich nicht, dass eine andere Würdigung ebenfalls vertretbar oder gar zutreffender erscheint (vgl. E. 2.2 hiervor). Erforderlich ist ausserdem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; 144 V 50 E. 4.2).

Soweit der Beschwerdeführer allein aus der Aufnahme des Gebäudes im Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 und der ausdrücklichen Nennung als "Autogarage" etwas zu seinen Gunsten ableiten möchte, kann ihm nicht gefolgt werden. Sein Vorbringen, eine Garage für den Unterstand und die Reparatur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen wäre bei einem rein landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude in einem Protokoll für eine Liegenschaftsschätzung nicht ausdrücklich genannt worden, überzeugt nicht. Unbehelflich ist auch die nicht näher substantiierte Behauptung des Beschwerdeführers, wonach die nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Trottenbaus den (Versicherungs-) Wert des Gebäudes beeinflusst haben könnte.

Unter dem Blickwinkel des Willkürverbots ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz es nicht als nachgewiesen erachtet hat, dass in der Garage im Sinne einer Dienstleistung Fahrzeuge von Dritten repariert worden seien. Sodann ergeben sich aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Dokumenten entgegen seinem Vorbringen auch keine konkreten Hinweise darauf, dass im Gebäude Assek.-Nr. 265c eine Autogarage zur privaten (Freizeit-) Nutzung wie beispielsweise zur hobbymässigen Restaurierung von Oldtimern betrieben worden wäre. Es ist daher auch im Ergebnis nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz gestützt auf die Akten zum Schluss kommt, die Autogarage samt Werkstatt sei für die Zwecke des (damals bestehenden) Landwirtschaftsbetriebs und damit landwirtschaftlich genutzt worden. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe (bereits) den angeblich fehlenden Nachweis eines Drittgewerbes als Vermutung für eine zonenkonforme Nutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 265c herangezogen, läuft ins Leere.

E. 3.3.4

Im Übrigen kann der Beschwerdeführer auch aus den Verwendungszwecken der Gebäude auf dem Hof zum Zeitpunkt nach der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs und aus der von der Baudirektion im Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 verwendeten differenzierten Terminologie nichts zu seinem Vorteil ableiten: Dass die Baudirektion am Augenschein vom 20. November 2001 - mithin nach der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs - festgestellt hat, das Gebäude Assek.-Nr. 265a werde "als Einstellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen sowie als Hobby-Raum" genutzt, ist daher unerheblich. Daraus lässt sich jedenfalls nicht schliessen, das Gebäude Assek.-Nr. 265c, das von der Baudirektion als "Garage/Abstellraum" bezeichnet wurde, habe vor dem 1. Juli 1972 nicht demselben Zweck (Einstellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge) gedient. Anzumerken bleibt, dass das Gebäude Assek.-Nr. 265a im Protokoll der Liegenschaftsschätzung vom 23. Mai 1956 noch als "Wohnhaus" bezeichnet worden ist.

E. 3.3.5

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass sich die vorinstanzliche Beweiswürdigung im Ergebnis nicht als unhaltbar erweist. Wenn die Vorinstanz davon ausgeht, es lasse sich gestützt auf die Akten nicht auf einen nichtlandwirtschaftlichen Verwendungszweck des

Gebäudes Assek.-Nr. 265c vor dem 1. Juli 1972 schliessen, handelt sie weder willkürlich noch verletzt sie Art. 8 ZGB .

Es ist auch nicht als willkürlich zu beanstanden, dass die Vorinstanz bzw. die erstinstanzlich zuständigen Behörden keine eigenen Sachverhaltsabklärungen vorgenommen haben. Dass in den Archiven der Behörden weitere sachdienliche Hinweise über die Nutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 265c im Zeitpunkt der Zuweisung zu einer Nichtbauzone zu finden gewesen wären, wird schliesslich nicht dargetan. Der Beschwerdeführer macht auch nicht geltend, die Vorinstanz habe von ihm beantragte Beweismittel nicht abgenommen. Eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes ist vorliegend nicht erkennbar, soweit eine solche überhaupt hinreichend gerügt ist (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG und Art. 106 Abs. 2 BGG ; E. 2.1 hiervor).

E. 3.4

Daneben soll das streitbetroffene (unterdessen niedergebrannte) Gebäude (Assek.-Nr. 265c) früher auch als Brennerei genutzt worden sein. In diesem Zusammenhang bringt der Beschwerdeführer vor, die Vorinstanz blende aus, dass die in der besagten Brennerei produzierten Mengen gar nicht nur durch die Verwendung von eigener Ernte hätten erreicht werden können. Vielmehr habe sein Vater auch Früchte von Drittlieferanten für die Brennerei eingekauft. Durch die (gewerbsmässige) Verarbeitung von Alkoholprodukten mit eingekauften Drittwaren verliere die besagte Brennerei aber die Zonenkonformität, da nur die Verarbeitung von eigenen landwirtschaftlichen Erzeugnissen zonenkonform sein könne. Der landwirtschaftliche Boden soll so gut wie möglich erhalten bleiben und eine Brennerei zur Verarbeitung von Dritterzeugnissen komme einer eigentlichen Gewerbenutzung gleich, welche in einer entsprechenden Zone anzusiedeln wäre.

E. 3.4.1

Die Vorinstanz weist im angefochtenen Entscheid darauf hin, dass Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, Lagerung und oder den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte gestützt auf Art. 16a Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform seien und keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedürften.

E. 3.4.2

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Dies trifft gemäss Art. 34 Abs. 2 RPV auch für Bauten und Anlagen zu, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden (lit. a), die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist (lit. b) und der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt (lit. c).

E. 3.4.3

Nach dem geltenden Recht schadet es somit nicht, wenn nicht ausschliesslich eigene Ernte verarbeitet wird, solange die zugekauften Fremdprodukte im Verhältnis zu den auf dem Hof selbst produzierten Erzeugnissen weniger als die Hälfte ausmachen (vgl. Urteil 1A.226/2003 vom 27. Mai 2004 E. 2.1.2). Würden bloss Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf von ausschliesslich betriebseigenen

Erzeugnissen als zonenkonform anerkannt, würde die auch aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung sinnvolle überbetriebliche Zusammenarbeit verunmöglicht (vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG] vom 22. Mai 1996, BBI 1996 III 513, Ziff. 204.2 S. 533; zur Übersicht der Rechtslage vor der Teilrevision des RPG: BGE 125 II 278 E. 7).

E. 3.4.4

Bei der Beurteilung der Frage, was gestützt auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG als landwirtschaftliche Nutzung zu gelten hat, ist jedoch nicht auf die heutigen Bestimmungen zur Zonenkonformität von Bauten und Anlagen abzustellen. Vielmehr ist zu prüfen, was am 1. Juli 1972 als landwirtschaftliche Nutzung galt. Das Bundesgericht hat im Urteil 1C_101/2009 vom 11. Dezember 2009 erkannt, dass hierfür Art. 20 aGSchG und Art. 27 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (aAGSchV; AS 1972 967) sowie die dazu ergangene bundesgerichtliche Rechtsprechung Anhaltspunkte geben (zitiertes Urteil E. 2.5, wonach ein sachlich begründetes Bedürfnis vorausgesetzt wurde). Im Unterschied zum genannten Urteil ist vorliegend aber nicht umstritten, dass auf dem Hof im Jahr 1972 noch ein landwirtschaftlicher Betrieb bestanden hat bzw. ein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben wurde.

Streitig ist nur, ob der Brennerei, die sich auf dem landwirtschaftlichen Betrieb befand, zu diesem Zeitpunkt ebenfalls eine landwirtschaftliche Zweckbestimmung zugesprochen werden konnte. Dass dies zu bejahen ist, wenn die Brennerei ausschliesslich eigene, auf dem Hof selbst produzierte Ernte verarbeitet hat, wird auch vom Beschwerdeführer zu Recht nicht in Abrede gestellt. Entgegen dem Beschwerdeführer verliert die Brennerei aber - auch in Anwendung des Rechts zum Zeitpunkt des massgeblichen Stichtags - ihre landwirtschaftliche Zweckbestimmung selbst dann nicht, wenn sie zum Teil auch zugekaufte Drittware verarbeitet haben sollte. Dies jedenfalls solange überwiegend eigene Ernte verwendet wurde und kein eigentlicher nichtlandwirtschaftlicher Gewerbebetrieb vorlag. Auch in diesem Fall hängt die Brennerei eng mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammen und dient der Nutzung des Kulturlands. Der Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Zusammenhang mit Art. 24c RPG nicht restriktiv auszulegen (in diesem Sinne auch Urteil 1C_101/2009 vom 11. Dezember 2009 E. 2.5).

E. 3.4.5

Aus den Akten ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass die Vorinstanz nicht (implizit) davon ausgehen durfte, es sei überwiegend eigene, d.h. auf dem betreffenden Betrieb selbst erzeugte Ernte verarbeitet worden. Die unsubstanzierte Behauptung des Beschwerdeführers, wonach aufgrund der produzierten Mengen davon auszugehen sei, dass nicht nur die eigene Ernte, sondern grösstenteils zugekauftes Obst verarbeitet worden sei, vermag die vorinstanzliche Beweiswürdigung jedenfalls nicht als willkürlich umzustossen (vgl. E. 2.2 hiervor). So ist weder bekannt, welche Mengen produziert wurden, noch wie viel bzw. ob überhaupt Drittwaren zugekauft wurden.

Aus dem vom Beschwerdeführer eingereichten Schreiben der Eidgenössischen Alkoholverwaltung vom 30. April 1982 geht zwar hervor, dass sein Vater im Jahr 1982 einen Teil der Brennereieinrichtung (d.h. die Blase Nr. 1401+13 A) verkauft hat. Dass der Betrieb vorher allerdings (überwiegend) auf zugekaufte Drittwaren angewiesen gewesen sein soll, lässt sich daraus nicht ableiten. Nach dem Verkauf der Blase im Jahr 1982 verfügte der Vater des Beschwerdeführers noch über einen Brennapparat (Nr. 1401+13 B)

und ihm wurde eine Konzession für den Betrieb einer Hausbrennerei erteilt. Als Hausbrenner und Inhaber einer entsprechenden Brennereikonzession galt (bereits damals) nach dem Bundesgesetz über die gebrannten Wasser vom 21. Juni 1932 (Alkoholgesetz, AlkG; SR 680) und der damals geltenden Vollziehungsverordnung vom 6. April 1962 (Verordnung zum Alkohol- und Hausbrennereigesetz; AS 1962 319; heute: Alkoholverordnung vom 15. September 2017 [AlkV]; SR 680.11) nur der Landwirt, der einen Landwirtschaftsbetrieb selber bewirtschaftete und ausschliesslich Obst ab selbstbewirtschaftetem Boden oder selbstgesammeltes inländisches Wildgewächs brannte. Nicht mehr als Hausbrenner galt somit, wenn der Landwirt auch zugekaufte Rohstoffe verwendete.

Vor diesem Hintergrund hält es jedenfalls im Ergebnis vor dem Willkürverbot stand, wenn die Vorinstanz auch in Bezug auf die Brennerei von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen ist und entgegen dem Beschwerdeführer kein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe angenommen hat.

E. 3.5

Zusammenfassend durfte die Vorinstanz gestützt auf die Aktenlage willkürfrei zum Schluss kommen, die nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 265c vor dem 1. Juli 1972 sei nicht nachgewiesen. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass sie einen Anspruch auf Wiederaufbau der abgebrannten Garage/des Abstellraums gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG verneint und die verweigerte (nachträgliche) Ausnahmebewilligung des ARV geschützt hat.

E. 4

In Bezug auf die befestigte Fläche im Bereich zwischen der nördlichen Zufahrt vom Grundstück Nr. 2303 und der abgebrannten Garage/des Abstellraums (Assek.-Nr. 265c) vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, die Umnutzung als Containerabstellplatz sei mit dem Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 bereits rechtskräftig bewilligt worden.

E. 4.1

Die Vorinstanz erwägt hierzu, im Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 werde in der Darstellung des Sachverhalts unter anderem darauf hingewiesen, anlässlich des Augenscheins vom 20. November 2001 habe festgestellt werden können, dass östlich der abgebrannten Garage/des Abstellraums bis zum Zufahrtsweg auf einer Fläche von 5 x 10 m Container aufgestellt seien. In den Erwägungen würde dann jedoch auf diese Fläche nicht eingegangen und im Dispositiv des Entscheids würden keine Umgebungsflächen bewilligt. Dies umso mehr als der Vorgänger des Beschwerdeführers in seinem Eingabeformular vom 29. Oktober 2001 nur - aber immerhin - die Umnutzung der Gebäude Assek.-Nrn. 265a, 265b, 265c und 265f hätte bewilligt haben wollen. Auch die Umnutzungsbewilligung des Gemeinderats Baar vom 15. Januar 2002 enthalte keine Bewilligung von Umgebungsflächen. Entgegen dem Beschwerdeführer widerspreche der geforderte Rückbau der streitbetroffenen befestigten Fläche, welche ausserdem inzwischen wesentlich grösser sei als die ursprünglichen 5 x 10 m, dem Zwischenentscheid der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 nicht.

E. 4.2

Die Vorbringen des Beschwerdeführers vermögen diese vorinstanzlichen Erwägungen nicht als bundesrechtswidrig in Frage zu stellen. Es trifft zwar zu, dass bei der Auslegung einer Verfügung auf deren Begründung zurückgegriffen werden kann, wenn das Dispositiv der Verfügung unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich ist (vgl. BGE 141 V 255 E. 1.2; 132 V 74 E. 2; Urteil 2C_70/2021 vom 14. April 2021 E. 5.1 mit Hinweisen). Es ist allerdings nicht ersichtlich, weshalb allein aus dem Umstand, dass die Baudirektion im Zwischenentscheid vom 5. Dezember 2001 den Bestand der streitbetroffenen befestigten Fläche sowie deren Nutzung festgestellt hat, geschlossen werden soll, diese Umgebungsfläche sei damit auch bewilligt worden. So greift auch die Argumentation des Beschwerdeführers zu kurz, die kantonale Zustimmung beziehe sich vernünftigerweise auf sämtliche bewilligungspflichtigen, zonenfremd gewordenen Nutzungen, welche in Litera C des besagten Entscheids aufgeführt seien. Dies wäre zwar durchaus wünschenswert gewesen, lässt sich aber - wie die Vorinstanz nachvollziehbar darlegt - mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen aus der Verfügung der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 nicht ableiten. Daran ändert auch nichts, dass die Baudirektion die Umnutzungen der Umgebungsflächen im Zwischenentscheid nicht negativ behandelt, das heisst keinen Rückbau bzw. keine Rekultivierung angeordnet hat.

Der Beschwerdeführer scheint implizit davon auszugehen, es sei nicht massgebend, was im Baugesuch beantragt worden ist. Mit dem diesbezüglichen Argument der Vorinstanz setzt er sich nicht auseinander. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, hat der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers im Eingabeformular vom 29. Oktober 2001 lediglich um Bewilligung für die Umnutzung der Gebäude (Assek.-Nrn. 265a, 265b, 265c und 265f) ersucht, nicht zugleich aber um Bewilligung für eine Umnutzung der Umgebungsflächen. Gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des Zwischenentscheids der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 steht der Erteilung der kommunalen Baubewilligung seitens der Baudirektion unter Berücksichtigung der Auflagen und Bedingungen in Ziffern 1.1 bis 1.4 nichts entgegen. Dispositiv-Ziffer 1.1 des Zwischenentscheids der Baudirektion vom 5. Dezember 2001 erklärt sodann die Gesuchsunterlagen als massgeblich. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen davon ausgehen, es sei keine kantonale Zustimmung für eine Umnutzung erteilt worden, für welche der (damalige) Baugesuchsteller nicht um Bewilligung ersucht hat. Im Übrigen unterlässt es der Beschwerdeführer weiter, auf die tatsächliche Feststellung der Vorinstanz einzugehen, wonach auch die Umnutzungsbewilligung des Gemeinderats Baar vom 15. Januar 2002 keine Bewilligung von Umgebungsflächen enthalte.

E. 4.3

Zusammenfassend durfte die Vorinstanz somit davon ausgehen, die Umnutzung der streitgegenständlichen befestigten Fläche sei vorliegend nicht rechtskräftig bewilligt worden. Vor diesem Hintergrund braucht die Frage, ob seit dem Jahr 2001 eine wesentliche Vergrösserung der streitbetroffenen befestigten Fläche erfolgt sei, welche wiederum bewilligungspflichtig gewesen wäre, nicht beantwortet zu werden. Der angefochtene Entscheid erweist sich entgegen dem Beschwerdeführer weder als überspitzt formalistisch noch als willkürlich. Auf den in diesem Zusammenhang erhobenen Vorwurf einer Verletzung von Treu und Glauben ist mangels rechtsgenügender Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG und Art. 106 Abs. 2 BGG ; E. 2.1 hiervor) nicht weiter einzugehen (zum Vertrauensschutz vgl. E. 5.3 hiernach).

E. 5

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in Form des verfügbaren Rückbaus und der Rekultivierung der befestigten Fläche sei nicht verhältnismässig und verletze den Vertrauensgrundsatz.

E. 5.1

Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.5; 136 II 359 E. 6; Urteil 1C_80/2022 vom 30. November 2023 E. 3; je mit Hinweisen). Die Anordnung des Abbruchs bzw. Rückbaus bereits erstellter Bauten oder Anlagen kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen (BGE 136 II 359 E. 6; Urteil 1C_80/2022 vom 30. November 2023 E. 3).

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 gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 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 baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in vermindertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4 mit Hinweis).

E. 5.2

Die Nutzung der befestigten Fläche als Containerabstellplatz und damit zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken widerspricht dem fundamentalen Prinzip der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugelände. Das öffentliche Interesse an der Wahrung dieses grundlegenden Prinzips ist nach der Rechtsprechung sehr gewichtig (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.5; 132 II 21 E. 6.4). Mit der Vorinstanz kann vorliegend von einem gewichtigen öffentlichen Interesse am Rückbau der - ohne Baubewilligung erstellten - befestigten Fläche ausgegangen werden (vgl. Urteil 1C_371/2021 vom 15. September 2022 E. 4.3, wonach dies zur Verhinderung der schleichenden Überbauung der Landwirtschaftszone auch in Bezug auf Bauten gilt, die flächen- und volumenmässig nicht sehr gross sind und die sich in der Nähe eines Wohnhauses befinden). Die Vorinstanz hat die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand im vorliegenden Fall zu Recht als nicht mehr geringfügig bzw. unbedeutend qualifiziert.

Selbst wenn der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger vorliegend gutgläubig vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die befestigte Fläche hätte ausgehen

dürfen, scheidet die Verhältnismässigkeit bereits daran, dass der rechtswidrigen Nutzung der fundamentale raumplanungsrechtliche Trennungsgrundsatz entgegensteht, der das geringe private Interesse des Beschwerdeführers klar überwiegt. Sein privates Interesse erschöpft sich im Wesentlichen darin, weiterhin von der rechtswidrigen Nutzung ausserhalb der Bauzone profitieren zu können. Er macht im Übrigen auch keine konkreten weiteren privaten Interessen geltend, wie etwa erhebliche Investitionskosten, hohe Rückbaukosten oder grosse Nutzungsverluste. Die restitutorischen Massnahmen sind nicht nur geeignet und erforderlich für die Erreichung des öffentlichen Interesses, sondern für den Beschwerdeführer auch ohne Weiteres zumutbar.

Nach dem Gesagten ist eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Wahrung des fundamentalen Trennungsgrundsatzes zu verneinen.

E. 5.3

Aus demselben Grund kann sich der Beschwerdeführer auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Auch dieser setzt voraus, dass keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. BGE 137 I 69 E. 2.3 und 2.6; 131 II 627 E. 6.1; zu den weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes vgl. Urteile 1C_80/2022 vom 30. November 2023 E. 4.2; 1C_78/2023 vom 30. Oktober 2023 E. 4.2). Selbst wenn der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger gutgläubig vom Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die befestigte Fläche hätte ausgehen dürfen und die Behörden durch ihr langjähriges Nichteinschreiten bzw. Dulden einen Vertrauenstatbestand geschaffen haben sollten, liegt vorliegend keine besondere Konstellation des Vertrauensschutzes vor, der mit massgeschneiderten Lösungen Rechnung zu tragen wäre (z.B. durch Ansetzung einer grosszügigen Wiederherstellungsfrist, der Ausrichtung einer Entschädigung oder durch Anpassung des Zonenplans; vgl. BGE 147 II 309 E. 5.6). Damit erweist sich auch diese Rüge des Beschwerdeführers als unbegründet, soweit sie überhaupt hinreichend begründet ist (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; E. 2.1 hiervor).

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten und hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 66 und 68 BGG).

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