

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00286 vom 30. Mai 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00286

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00286 du 30 mai 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00286 del 30 maggio 2024

Regeste

Baubewilligung ausserhalb Bauzone (Beseitigungsrevers) | [Verpflichtung des Grundeigentümers zur entschädigungslosen Beseitigung einer zonenkonformen Neubaute ausserhalb der Bauzone bei Wegfall der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung (Beseitigungsrevers).] Die Beschwerdelegitimation der kantonalen Baudirektion nach § 338c PBG besteht auch zur Wahrung bundesrechtlich geschützter öffentlicher Interessen, wie vorliegend des raumplanungsrechtlichen Trennungsgrundsatzes (E. 1.2). Offengelassen, ob die strittige Nebenbestimmung bei Aufgabe der zonenkonformen Nutzung Raum für eine zonenwidrige Nachfolgenutzung gestützt auf Art. 24 ff. RPG liesse (E. 3). Zulässigkeit und Voraussetzungen für die Anordnung von Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung (E. 4.1). Zulässigkeit eines Beseitigungsreverses für landwirtschaftliche Neubauten bei begründeten Zweifeln am längerfristigen Bestand des Betriebs (E. 4.3). Offengelassen, ob ein Beseitigungsrevers auch aus anderen Gründen, namentlich zur blossen Prävention einer späteren zonenwidrigen Umnutzung, zulässig wäre, nachdem vorliegend jedenfalls keine Gründe ersichtlich sind, die eine solche Nebenbestimmung rechtfertigen würden (E. 4.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2023.00286 Urteil der 3. Kammer vom 30. Mai 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Serafin Ritscher. In Sachen Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdeführerin, gegen A, vertreten durch RA B, Beschwerdegegner, und Gemeinderat F, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung ausserhalb Bauzone (Beseitigungsrevers), hat sich ergeben: I. A. A, geb. 1984, ist Pächter und Führer des Betriebs C auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 in F. Das Grundstück liegt grösstenteils in der Landwirtschaftszone, während der südliche, im vorliegenden Kontext nicht unmittelbar betroffene Teil einer kommunalen Weilerzone zugewiesen ist. Die Bewirtschaftung erfolgt im Rahmen einer Betriebsgemeinschaft mit D, der einen (wesentlich kleineren) Partnerbetrieb in E führt und nebenher als Einzelunternehmer Lohnarbeiten ausführt sowie Verkaufs- und Reparaturleistungen für Traktoren und Landmaschinen anbietet. Die Betriebsgemeinschaft mit 2,05 Standardarbeitskräften (SAK) umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 46,16 ha mit Futter- und Ackerbau, Mutterkuh- und Pferdehaltung, wovon gemäss Angaben von A 32,36 ha auf den Betrieb C entfallen. B. Mit Beschluss vom 30. November 2022 erteilte der Gemeinderat F A die Bewilligung für den Neubau einer frei stehenden Remise sowie für den Anbau einer Futterzone am bestehenden Pferdestall Vers.-Nr. 02. Gleichzeitig wurde A die

Gesamtverfügung der kantonalen Baudirektion vom 9. November 2022 betreffend Beurteilung der Zonenkonformität, von Terrainveränderungen und der Lage an der Staatsstrasse eröffnet. Mit letzterer wurde A mitunter verpflichtet, vor Baufreigabe auf seine Kosten zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 01 und zugunsten der Baudirektion die folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen: " Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Beseitigungsrevers: Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 01 ist verpflichtet, die mit Verfügung der Baudirektion Nr. 03 vom 9. November 2022 bewilligten Bauten (Remise und Futterzone beim Pferdestall Vers.-Nr. 02) auf eigene Kosten und ohne Entschädigung seitens des Staates oder der Gemeinde zurückzubauen, wenn die zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung wegfällt. ". In der kommunalen Baubewilligung wurde ferner angeordnet, dass die Erfüllung sämtlicher Auflagen "vor Baufreigabe" Voraussetzung für die Erteilung selbiger sei. II. Mit Entscheid vom 19. April 2023 hob das Baurekursgericht in Gutheissung eines Rekurses von A Dispositivziffer I.1. lit. d der kantonalen Gesamtverfügung sowie die gleichlautende Dispositivziffer 1.1.1, viertes Lemma der kommunalen Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen auf. III. A. Die Baudirektion erhob hiergegen mit Eingabe vom 22. Mai 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte unter Kostenfolge die Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids, soweit damit Dispositivziffer I.1. lit. d der kantonalen Gesamtverfügung sowie Dispositivziffer 1.1.1, viertes Lemma des Beschlusses des Gemeinderats F, aufgehoben wurden. B. Das Baurekursgericht beantragte am 9. Juni 2023 unter Einreichung seiner Akten die Abweisung der Beschwerde. A liess mit Beschwerdeantwort vom 22. Juni 2023 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen, soweit darauf einzutreten sei. Weitere Stellungnahmen der Parteien erfolgten mit Eingaben vom 27. Juni, 11. Juli und 23. August 2023. C. Ein Begehren von A, die aufschiebende Wirkung der Beschwerde auf Dispositivziffern I.1. lit. d bzw. 1.1.1, viertes Lemma, der strittigen Verfügungen zu beschränken sowie die Baudirektion und den Gemeinderat F anzuweisen, die Baufreigabe ohne Eintragung des strittigen Reverses im Grundbuch zu erteilen, wurde mit Präsidialverfügung vom 3. August 2023 abgewiesen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde ist von der Kammer zu behandeln (§ 38b Abs. 1 e contrario und § 38 Abs. 1 VRG). 1.2 Die Beschwerdeführerin ist gestützt auf § 338c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) legitimiert, sich gegen den vorinstanzlichen Rekursentscheid, mit welchem ihre Gesamtverfügung vom 9. November 2022 teilweise aufgehoben wurde, mittels Beschwerde zur Wehr zu setzen. Dass sie sich hinsichtlich der Rechtmässigkeit der strittigen Anordnung in erster Linie auf Bundesrecht und nicht auf kantonales Bau- und Planungsrecht beruft, vermag daran nichts zu ändern (vgl. VGr, 2. März 2023, VB.2022.00424, E. 1.2). Die effektive Umsetzung des raumplanungsrechtlichen Trennungsgrundsatzes, auf den sich die Beschwerdeführerin in nachvollziehbarer Weise beruft, stellt ein gewichtiges öffentliches Interesse dar, welches unter dem Blickwinkel von § 338c PBG ohne Weiteres als schutzwürdig erscheint. 2. 2.1 Strittig ist einzig die Rechtmässigkeit der von der Beschwerdeführerin angeordneten, eingangs zitierten Nebenbestimmung (oben I.B). Damit sollte der Beschwerdegegner für den Fall eines Wegfalls der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung verpflichtet werden, die bewilligten Bauten (Remise und Futterzone beim Pferdestall Vers.-Nr. 02) auf eigene Kosten und ohne Entschädigung

seitens des Staates oder der Gemeinde zurückzubauen, d. h. diese zu beseitigen. Die Beschwerdeführerin begründete dies in ihrer Ausgangsverfügung mit der vom Betriebspartner des Beschwerdegegners geführten Lohnunternehmung, welche als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb wenn überhaupt nur unter gewissen Bedingungen bewilligungsfähig sei. In solchen Fällen werde gemäss Praxis der Baudirektion auf neu erstelltem Remisenraum ein Rückbaurevers verfügt. 2.2 Die Vorinstanz begründete die Aufhebung des Beseitigungsreverses im Wesentlichen damit, dass die Voraussetzungen der Zonenkonformität gemäss Art. 34 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1), insbesondere diejenigen gemäss Abs. 4 dieser Bestimmung, unbestrittenermassen erfüllt seien. Die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens sei damit gegeben, weshalb für die Anordnung eines Beseitigungsreverses kein Raum bzw. keine hinreichende Rechtsgrundlage bestehe. Die von der Beschwerdeführerin geäusserte Befürchtung einer späteren Umnutzung der Remise zugunsten des Lohnunternehmens bilde, wie jede andere Umnutzung bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, einen bewilligungspflichtigen Tatbestand und keinen Grund, die raumplanungsrechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben zu verweigern bzw. nur unter einer Auflage als mildere Massnahme zu bewilligen. 2.3 Die Beschwerdeführerin wendet hiergegen ein, der strittige Beseitigungsrevers beruhe mit Art. 16b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 44 Abs. 1 lit. c RPV auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Ergänzend beruft sie sich auf § 321 Abs. 1 PBG sowie die Möglichkeit zur Anordnung von Nebenbestimmungen gestützt auf den vom Gesetz verfolgten Zweck. Der Zweck des Beseitigungsreverses bestehe vorliegend einerseits darin, die andauernde zonenkonforme Nutzung sicherzustellen, was sich auch direkt aus dem in Art. 16b Abs. 1 RPG verankerten Benutzungsverbot für nicht mehr zonenkonform verwendete landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ergebe. Andererseits werde damit sichergestellt, dass beim Wegfall einer zonenkonformen Nutzung bzw. einer allfälligen Nutzung nach Massgabe von Art. 24–24e RPG die "langfristige Nutzung des Landwirtschaftslandes wieder sichergestellt" sei. In der Replik ergänzte die Beschwerdeführerin, der Zweck eines Rückbau- bzw. Beseitigungsreverses auf landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden bestehe darin, bei besonderen Umständen die Schaffung oder den Erhalt des rechtmässigen Zustands sicherzustellen und die Umgehung des Trennungsgrundsatzes zu verhindern. Bei der Beurteilung, ob die Anordnung eines solchen Reverses zur Sicherung der andauernd zonenkonformen Nutzung notwendig sei, verfüge sie über einen Ermessensspielraum. Vorliegend sei eine Konstellation gegeben, in der die Anordnung eines Rückbaureverses aufgrund des gewichtigen öffentlichen Interesses am Erhalt des rechtmässigen Zustands gerechtfertigt sei. Aufgrund der vertraglichen Betriebspartnerschaft zwischen dem Beschwerdegegner und D sei nicht auszuschliessen, dass die Remise später zu einer nichtlandwirtschaftlichen gewerblichen Nutzung (Einstellen der Fahrzeuge der Lohnunternehmung) verwendet werden könne. Diese Gefahr würde sich akzentuieren, wenn die Betriebsgemeinschaft aufgelöst würde und die Maschinen der Lohnunternehmung durch den Beschwerdegegner übernommen würden. Dass der Beschwerdegegner gegen die Anordnung des Rückbaureverses ein Rechtsmittel ergriffen habe, erhärte diesen Verdacht zusätzlich. Im Übrigen dienen Landwirtschaftszonen primär der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, was dauernd sicherzustellen sei. Die Bautätigkeit in der Landwirtschaftszone solle sich vorab auf Bauten und Anlagen beschränken, die tatsächlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen und nicht mit dem (vorrangigen) Ziel erstellt würden, sie später für

zonenwidrige Zwecke zu verwenden. Die kantonale Behörde habe daher stets die Möglichkeit, einen Rückbaurevers im Grundbuch anmerken zu lassen, auch wenn keine Unsicherheiten oder kein Verdacht eines Missbrauchs bestünden. Vielmehr dürfte "in diesen Fällen" überhaupt keine Baubewilligung erteilt werden. Hinsichtlich der Futterzone entspreche es der Praxis der Baudirektion, bei sämtlichen neuen Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Pferdehaltungen die grundbuchliche Anmerkung eines Rückbaureverses anzuordnen.

E. 3.1

Vorab ist festzuhalten, dass der Wortlaut der strittigen Dispositivziffer I.1. lit. d. der kantonalen Gesamtverfügung den Gehalt der damit beabsichtigten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung nur unzutreffend wiedergibt. Die Bestimmung beschränkt sich darauf, den Beschwerdegegner vor Baufreigabe zur Anmerkung der strittigen Beseitigungspflicht im Grundbuch zu verpflichten, ohne eine solche Verpflichtung selbst anzuordnen, obwohl sich diese vorliegend – im Gegensatz etwa zum Fall vorspringender Gebäudeteile im Baulinienbereich (vgl. § 100 Abs. 2 PBG) – nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergibt.

E. 3.2

Sodann äussern sich weder die strittige Dispositivziffer noch die betreffenden Erwägungen der Gesamtverfügung zu den genauen Modalitäten der damit auferlegten Rückbauverpflichtung. Insbesondere ergibt sich daraus nicht, ob und inwieweit diese im Fall einer Aufgabe der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung Raum für die Bewilligung einer nicht zonenkonformen Nachfolgenutzung gestützt auf Art. 24–24d RPG lässt. Während die Vorinstanz und der Beschwerdegegner davon ausgingen, dass die Möglichkeit zur Erteilung einer solchen Ausnahmbewilligung gerade ausgeschlossen werden sollte, erscheinen die Ausführungen der Beschwerdeführerin in dieser Hinsicht unklar bzw. widersprüchlich: Zum einen macht sie geltend, der strittige Beseitigungsrevers diene der Sicherstellung der "langfristige[n] Nutzung des Landwirtschaftslands" beim Wegfall einer zonenkonformen Nutzung "bzw. einer allfälligen Nutzung nach Massgabe der Art. 24–24e RPG", was die Zulässigkeit einer entsprechenden Ausnahmbewilligung zu implizieren scheint. Zum anderen führt sie aus, mit dem Beseitigungsrevers solle eine andauernd zonenkonforme Nutzung sichergestellt bzw. eine Umnutzung zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken gerade verhindert werden, was darauf schliessen lässt, dass als Nachfolgenutzung im Fall einer Aufgabe der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung nur eine andere zonenkonforme Nutzung, nicht jedoch eine zonenwidrige Nutzung z. B. gestützt auf Art. 24b RPG in Frage kommen soll (siehe zur Auslegung einer ähnlich formulierten Nebenbestimmung: BGr, 18. September 2019, 1C_587/2018, E. 2.1 mit Hinweis auf BGr, 28. April 2014, 1C_750/2013, E. 3.2; ferner zur Frage der Zulässigkeit einer zonenwidrigen Nachfolgenutzung reversbelasteter landwirtschaftlicher Ökonomiebauten: Christoph Jäger, Beseitigungsrevers bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten in: ZBl 115/2014, S. 115 ff., 132–134; Rudolf Muggli/Alexander Ruch in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich etc. 2017, Art. 16b Rz. 11). Der genaue Sinngehalt der strittigen Nebenbestimmung braucht indessen nicht abschliessend geklärt zu werden, weil die Beschwerdeführerin mit ihren Vorbringen ohnehin nicht durchzudringen vermag.

E. 4.1

Die Verknüpfung einer Bewilligung mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) muss gesetzmässig sein. Eine entsprechende Grundlage kann sich entweder unmittelbar aus dem betreffenden Sachgesetz oder auch aus dem damit verfolgten Zweck bzw. aus einem mit der Hauptanordnung in einem engen Sachzusammenhang stehenden öffentlichen Interesse ergeben. Eine Bewilligung darf insbesondere dann ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen verweigert werden könnte (zum Ganzen BGE 121 II 88 E. 3a; BGr, 18. September 2019, 1C_587/2018, E. 3.3, je mit Hinweisen; 28. April 2014, 1C_750/2013, E. 3.1; 25. Februar 2009, 1C_14/2008, E. 5.3). Die Möglichkeit zur Verknüpfung der Bewilligung mit einer Nebenbestimmung ergibt sich diesfalls unmittelbar aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip (vgl. BGr, 9. März 2017, 1C_476/2016, E. 2.4; VGr, 13. April 2023, VB.2022.00060, E. 2.4). Über die Behebung von Projektängeln hinaus können Nebenbestimmungen zu Baubewilligungen jedoch auch präventiv zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden (Beat Stalder/Nicole Tschirky in: Alain Griffel/Hans Ulrich Liniger/Heribert Rausch/Daniela Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, Rz. 2.36; Jäger, S. 117, mit Hinweisen; vgl. ferner VGr, VB.2010.00347, E. 4.1). Im Einklang mit diesen Grundsätzen setzt § 321 Abs. 1 PBG für die Anordnung von Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung alternativ voraus, dass das Bauvorhaben an einem inhaltlichen oder formalen Mangel leidet, welcher damit behoben werden soll, oder dass die ergänzenden Anordnungen aus sonstigen Gründen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands nötig sind. Sodann müssen Nebenbestimmungen stets verhältnismässig, d. h. geeignet, erforderlich und zumutbar sein (BGr, 28. April 2014, 1C_750/2013, E. 3.1, mit Hinweisen; Stalder/Tschirky, Rz. 2.62; vgl. VGr, 13. April 2023, VB.2022.00060, E. 2.4).

E. 4.2

Unter der Marginalie "Benutzungsverbot und Beseitigung" statuiert Art. 16b Abs. 1 RPG ein Benutzungsverbot für Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinn der Art. 24–24e RPG nicht in Betracht fällt. Darüber hinaus sieht Abs. 2 der Bestimmung vor, dass Bauten, die nur befristet oder unter einer auflösenden Bedingung bewilligt wurden, bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen sind und der frühere Zustand wiederherzustellen ist. Letzteres gilt mitunter für Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse, welche in der Landwirtschaftszone nur unter der auflösenden Bedingung bewilligungsfähig sind, dass sie ausschliesslich zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen (vgl. Art. 16a Abs. 1 bis RPG sowie Alexander Ruch/Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich etc. 2017, Art. 16a Rz. 19). Dasselbe gilt für bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit der hobbymässigen Tierhaltung (vgl. Art. 24e RPG in Verbindung mit Art. 42b Abs. 7 RPV).

E. 4.3

Auch jenseits dieser bundesrechtlich geregelten Spezialfälle wird es in Lehre und Praxis unter bestimmten Umständen als zulässig erachtet, Bewilligungen für zonenkonforme Neubauten in der Landwirtschaftszone nur unter der auflösenden Bedingung einer fortwährend zonenkonformen Nutzung bzw. unter Verpflichtung zur grundbuchlichen Anmerkung der diesfalls aus Art. 16b Abs. 2 RPG resultierenden Beseitigungspflicht beim Wegfall dieser Nutzung (Beseitigungsrevers) zu erteilen. Als mögliche Gründe hierfür werden beispielsweise Zweifel am längerfristigen Bestand eines landwirtschaftlichen

Betriebs (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV) und des daraus abgeleiteten Bedarfs oder sonstige Gründe genannt, die für ein erhöhtes Risiko einer baldigen, raumplanerisch unerwünschten Umnutzung der zu erstellenden Neubaute für nicht zonenkonforme Zwecke sprechen (eingehend Jäger, insbes. S. 124 und 129 ff.; Muggli/Ruch, Art. 16b Rz. 10; vgl. § 44 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 [BauG/AG; SAR 713.100] sowie Art. 29 Abs. 2 und 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 [BauG/BE; BSG 721.0], wo jeweils der Begriff "Entfernungsauflage" verwendet wird). Nachdem bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen grundsätzlich Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung besteht und die Rechtsstellung eines Gesuchstellers mit der Auferlegung einer Beseitigungspflicht verschlechtert wird, indem der mit der Bewilligungserteilung üblicherweise einhergehende Bestandesschutz eingeschränkt oder gänzlich verweigert wird, werden für die Zulässigkeit einer solchen Nebenbestimmung in jedem Fall besondere Gründe verlangt (Jäger, S. 129; Muggli/Ruch, Art. 16b Rz. 9; vgl. § 320 PBG; Griffel, S. 230 sowie BGr, 25. Februar 2009, 1C_14/2008, E. 5.4). Das Bundesgericht bejahte gestützt auf Art. 16b Abs. 2 RPG die Zulässigkeit eines Beseitigungsreverses, mit welchem der Grundeigentümer verpflichtet wurde, die Baute bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen (zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung) auf eigene Kosten und entschädigungslos zu entfernen oder auf das Ausmass der bestehenden Altbaute zurückzubauen, für den Abbruch und Neubau einer Ökonomiebaute eines Landwirtschaftsbetriebs, dessen längerfristiger Bestand aufgrund des Alters des Betriebsführers als nicht gesichert betrachtet wurde und welche sich in isolierter, landschaftlich sensibler Lage befand (BGr, 18. September 2019, 1C_587/2018, E. 3.4 f.; vgl. ferner BGr, 28. November 2023, 1C_553/2022, E. 4.2).

E. 4.4

Im Unterschied zum damals zu beurteilenden Fall sind vorliegend die bundesrechtlichen Voraussetzungen der Zonenkonformität, mithin die Existenz eines entsprechenden betrieblichen Bedarfs und einer positiven Bestandesprognose (Art. 34 Abs. 4 lit. a und c RPV) sowohl hinsichtlich der Futterzone beim Pferdestall als auch der neu zu erstellenden Remise unbestrittenermassen erfüllt. Ob unter solchen Umständen aus anderen Gründen ein Beseitigungsrevers angeordnet werden kann, wurde bislang weder vom Bundesgericht noch vom Verwaltungsgericht beurteilt. Auch vorliegend kann dies offenbleiben, nachdem besondere Umstände, welche die Anordnung einer derartigen Nebenbestimmung als erforderlich erscheinen liessen, jedenfalls nicht ersichtlich sind. In Bezug auf die Futterzone vermag die Beschwerdeführerin überhaupt keine besonderen Gründe zu nennen. Sie bringt lediglich vor, die Anordnung eines Beseitigungsreverses bei Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung entspreche generell ihrer Praxis, wobei der Ausgangsverfügung diesbezüglich noch überhaupt keine Begründung zu entnehmen war. In Bezug auf die Remise ist festzuhalten, dass im alleinigen Umstand, dass der Führer des in rund 2,6 km Fahrdistanz gelegenen Partnerbetriebs auch ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe betreibt, noch kein hinreichend konkretes Indiz für die Gefahr einer baldigen zonenwidrigen Umnutzung der Neubaute zu erblicken ist. Mit vergleichbaren Argumenten liesse sich ansonsten etwa bei jeder neuen Ökonomiebaute in Strassennähe die Anordnung eines Beseitigungsreverses mit dem abstrakten Risiko begründen, dass diese anstelle der bewilligten landwirtschaftlichen Nutzung zum Einstellen von Fahrzeugen verwendet werden könnte. Auch im Übrigen sind den Akten keine Indizien dafür zu entnehmen, dass die infrage stehenden Bauten nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, sondern mit dem vorrangigen Ziel einer späteren Verwendung für zonenwidrige Zwecke erstellt werden

sollen. Zum eher hypothetisch anmutenden Einwand einer allfälligen Übernahme des Maschinenparks von D durch den Beschwerdegegner bei Auflösung der Betriebsgemeinschaft ist anzumerken, dass es nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, dass diese Maschinen für die Bewirtschaftung des bestehenden Betriebs des Beschwerdegegners und damit in zonenkonformer Weise genutzt werden könnten. Auch daraus lässt sich deshalb noch keine Notwendigkeit zur Anordnung der strittigen Nebenbestimmung ableiten.

E. 4.5

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die strittige Nebenbestimmung im Ergebnis zu Recht aufgehoben. Die dagegen erhobene Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Verfahrens vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Diese ist ferner zu verpflichten, dem obsiegenden Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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