Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.110/2001/sta

Urteil vom 4. Dezember 2001
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Mitwirkende
Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter von Werdt,
Gerichtsschreiber Haag.

Parteien
S._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher lic. iur. Marcel Aebi, Hetex Areal, Lenzburgerstrasse 2, 5702 Niederlenz,

gegen

Gemeinderat Bünzen, 5624 Bünzen,
Gemeinderat Boswil, 5623 Boswil,
Regierungsrat des Kantons Aargau, Staatskanzlei, 5000 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
RPG - Baubewilligung und Beseitigung

(Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 12. März 2001)

Sachverhalt:

A.
S._____ ist Inhaber eines Landwirtschaftsbetriebs mit 10.63 ha Nutzfläche, auf welcher er Ackerbau betreibt. Rund 80% seines Umsatzes und Ertrags resultieren aus der Leitung eines Lohnunternehmens, dessen Zweck die maschinelle Bewirtschaftung von Ackerflächen für Landwirtschaftsbetriebe innerhalb eines Einzugsgebiets von etwa 10 km rund um seinen Hof ist. S._____ beschäftigt - zur Hauptsache im Lohnunternehmen - fünf Vollzeitangestellte sowie einen Lehrling nebst drei bis vier Saisonaushilfen. Die dem Betrieb dienenden Gebäude liegen in der Landwirtschaftszone. Im September 1996 reichte S._____ beim Gemeinderat Bünzen ein Baugesuch für den Abbruch der alten Schweinestallungen und den Neubau eines Gebäudes für die Unterbringung der im Lohnunternehmen verwendeten Maschinen ein. Die Baugesuchszentrale des Baudepartements des Kantons Aargau sistierte das Verfahren, um die Ergänzung der eingereichten Unterlagen und die Prüfung allfälliger anderer Lösungen zu ermöglichen. Im April 1997 erhielt sie Kenntnis davon, dass der alte Schweinestall nach Eingang des Baugesuchs abgebrochen und das neue Gebäude nahezu vollständig erstellt worden ist.

Die Baugesuchszentrale lehnte das Baugesuch am 30. Mai 1997 ab und verlangte unter anderem den Abbruch der Baute. Mit Verwaltungsbeschwerde beantragte S._____ die Bewilligung des Neubaus. Der Regierungsrat des Kantons Aargau wies die Verwaltungsbeschwerde am 29. April 1998 ab und ordnete die Beseitigung des Gebäudes an. Gegen diesen Entscheid rief S._____ das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau an. Nach

Durchführung eines Augenscheins und weiteren Schriftenwechseln wies dieses die Beschwerde mit Urteil vom 12. März 2001 ab.

B.
Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht vom 18. Juni 2001 verlangt S._____ im Wesentlichen, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. März 2001 sei aufzuheben und die umstrittene Baute sei zu bewilligen. Eventuell sei die zulässige Nutzung auf die Tierhaltung zu beschränken oder es sei die Zulässigkeit des Wiederaufbaus der ursprünglichen Stalls festzustellen. Auf die Beschwerdebegründung wird in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen, soweit dies für den Ausgang des Verfahrens von Bedeutung ist.

C.
Die Gemeinderäte von Boswil und Bünzen haben sich in der Sache nicht vernehmen lassen. Das Verwaltungsgericht begnügt sich in seiner Stellungnahme damit, dem Vorwurf der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu widersprechen; im Übrigen hält es an seinen Erwägungen fest.

D.
Das zur Stellungnahme eingeladene Bundesamt für Raumentwicklung schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Der Lohnbetrieb stelle als landwirtschaftlicher Dienstleistungsbetrieb von vornherein keinen Landwirtschaftsbetrieb dar, weshalb das Baugesuch gestützt auf Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) zu beurteilen sei. Auch das revidierte Raumplanungsrecht verlange eine unmittelbare funktionelle Beziehung der Bauten zu einem bestimmten Landwirtschaftsbetrieb. Eine Ausnahme vom einzelbetrieblichen Ansatz werde in den Art. 34 Abs. 2 und 35 der Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1) unter ganz bestimmten Voraussetzungen für gewisse Gemeinschaftsbauten gemacht, wobei es sich bei der hier interessierenden Remise nicht um ein solches Gemeinschaftsgebäude handle. Sodann lägen die Voraussetzung für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG nicht vor. Schliesslich könne sich S._____ auch nicht auf Art. 37a RPG berufen, weil er die dort eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft habe.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1. Nach Art. 34 Abs. 1 RPG ist gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig. Dieses Rechtsmittel kann ebenfalls gegen Anordnungen ergriffen werden, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang zu einer im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage aufweisen (BGE 117 Ib 9 E. 2a S. 11; 123 II 359 E. 1a/aa S. 361; 124 II 398 E. 1c S. 401, je mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall kann daher mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht nur vorgebracht werden, das Verwaltungsgericht habe die Zonenkonformität der Baute des Beschwerdeführers zu Unrecht verneint, sondern es kann auch die damit in engem Zusammenhang stehende Abbruchverfügung beanstandet werden (vgl. BGE 123 II 248 E. 4 S. 254 ff.; 111 Ib 213 E. 6 S. 221 ff.). Indessen ist auch eine solche Beanstandung nur im Rahmen des vorliegenden Streitgegenstands zulässig. Dieser wird zunächst durch das Baugesuch des Beschwerdeführers bestimmt. Rechtsbegehren, die darauf hinauslaufen, dass dem Entscheid des Bundesgerichts eine andere als die mit dem Baugesuch angestrebte Nutzung zugrunde gelegt wird (s. E. 7.3 und 8 hiernach), sind
unzulässig. Insoweit kann somit auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht eingetreten werden.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist unter Vorbehalt der obigen Ausführungen einzutreten.

1.2. Im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde überprüft das Bundesgericht die richtige Anwendung des Bundesrechts, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens frei (Art. 104 lit. a OG). Zum Bundesrecht im Sinne von Art. 104 OG gehört auch die Bundesverfassung, weshalb die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig ist (BGE 125 II 326 E.

3 S. 330, 497 E. 1b/aa S. 500 mit Hinweisen). An die Begründung der Beschwerde ist das Bundesgericht nicht gebunden (Art. 114 Abs. 1 OG). Nachdem als Vorinstanz ein Gericht entschieden hat, ist das Bundesgericht an die Feststellung des Sachverhalts gebunden, soweit diese nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen erfolgte (Art. 105 Abs. 2 OG). Eine Ermessensüberprüfung steht dem Bundesgericht nicht zu (Art. 104 lit. c OG; BGE 125 II 385 E. 5a S. 390, 497 E. 1b/aa S. 500 mit Hinweisen).

1.3. Der rechtserhebliche Sachverhalt geht mit genügender Klarheit aus den Akten hervor. Auf den beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden.

2.
Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV geltend, weil ihm nicht vollumfänglich Einsicht in die Akten des Baubewilligungsverfahrens betreffend einen Werkhof in Rottenschwil gewährt worden sei.

2.1. Der Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör wird zunächst durch die kantonalen Verfahrensvorschriften umschrieben; erst wo sich dieser Rechtsschutz als ungenügend erweist, greifen die unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden bundesrechtlichen Minimalgarantien Platz. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, das Vorgehen der Vorinstanzen verletze kantonale Verfahrensvorschriften. Es ist daher einzig und zwar mit voller Kognition zu prüfen, ob unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV folgende Ansprüche missachtet worden sind (BGE 126 I 15 E. 2a S. 16, 19 E. 2a S. 21 f.).

2.2. Im Rahmen einer prozessleitenden Verfügung vom 31. Januar 2001 liess die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Baubewilligungsakten betreffend den Werkhof Rottenschwil zur Einsichtnahme zustellen. Offenbar fehlten die im dortigen Verfahren eingegangenen Einsprachen; so jedenfalls hielt es der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2001 fest. Darin ersuchte er die Vorinstanz, die Gemeinde bzw. das Baudepartement zu veranlassen, die Akten zu vervollständigen. Einen Antrag auf Einsicht in diese zusätzlichen Akten stellte der Beschwerdeführer jedoch nicht. Ebenso wenig enthält die Eingabe des Beschwerdeführers vom 1. März 2001 ein solches Begehren. Aufgrund der prozessleitenden Verfügung vom 31. Januar 2001 hätte der Beschwerdeführer Anspruch auf die gesamten Baubewilligungsakten betreffend den Werkhof Rottenschwil gehabt. Weshalb die dort eingereichten Einsprachen nicht Bestandteil des Dossiers waren, ist unklar, aber im vorliegenden Fall nicht relevant, weil der Beschwerdeführer das Fehlen der Einsprachen festgestellt, aber danach nicht noch Akteneinsicht verlangt hat. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz den Gehörsanspruch des Beschwerdeführers nicht verletzt.

3.

3.1. Vorliegend ist die Zonenkonformität des vom Beschwerdeführer erstellten Gebäudes zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen umstritten. Es ist zunächst zu prüfen, ob die umstrittene Baute der in der Landwirtschaftszone geltenden Nutzungsordnung entspricht und somit eine ordentliche Baubewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 RPG in Frage kommt (E. 4). Ist dies nicht der Fall, bleibt zu untersuchen, ob das Einstellgebäude als Ausnahme bewilligt werden kann (E. 5).

3.2. Am 1. September 2000 sind die revidierten Fassungen des Raumplanungsgesetzes (Änderung vom 20. März 1998; AS 2000 2042) und der Raumplanungsverordnung in Kraft getreten. In diesem Zeitpunkt war der vorliegende Fall beim Verwaltungsgericht hängig. Nach Art. 52 Abs. 2 RPV findet in dieser Situation grundsätzlich das bisherige Recht Anwendung, sofern das neue Recht für den Beschwerdeführer nicht günstiger ist (BGE 127 II 209 E. 2). Ob Letzteres zutrifft, ist nachfolgend bei der materiellen Beurteilung der Beschwerde zu prüfen.

4.

4.1. Welche Bauten in der Landwirtschaftszone als zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG

gelten konnten, beurteilte sich bisher anhand der Umschreibung der Landwirtschaftszonen in Art. 16 aRPG. Gemäss der dazu vom Bundesgericht entwickelten Rechtsprechung galten Bauten und Anlagen dann in der Landwirtschaftszone als zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschafts- bzw. Gartenbaubetrieb standen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erschienen. Zonenkonform waren nur Gebäude, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert waren. Ausserdem durften gegen ihre Errichtung keine überwiegenden öffentlichen Interessen sprechen. Dabei stimmte der Begriff der Zonenkonformität von Landwirtschaftsgebäuden im Wesentlichen mit jenem der Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 Abs. 1 aRPG überein (BGE 125 II 278 E. 3a mit Hinweisen).

4.2. Durch die Gesetzesrevision wurde der Begriff der Landwirtschaftszone erweitert (Art. 16 RPG). Die Erweiterung bezieht sich jedoch nur auf die als zonenkonform anerkannten landwirtschaftlichen Nutzungsformen, die sich jetzt nicht mehr allein auf die bodenabhängige Produktion beschränken. Hervorzuheben ist insbesondere der Grundsatzentscheid des Gesetzgebers, den Gedanken der multifunktionalen Landwirtschaftszone in die Umschreibung der landwirtschaftlichen Nutzung aufzunehmen (vgl. WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Band I, Zürich 1999, Rz. 263). Demnach umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird (Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG) oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll (Art. 16 Abs. 1 lit. b RPG). Wichtiges Element der Erweiterung ist der Übergang vom bisherigen "Produktionsmodell", gemäss welchem die bodenabhängige Produktionsweise das Hauptcharakteristikum der landwirtschaftlichen Nutzung darstellte, zum "Produktemodell". Eine weitergehende Erweiterung hat der Gesetzgeber nicht beabsichtigt, und
schon gar nicht in dem Umfang, den der Beschwerdeführer zur Begründung seines Standpunktes aufführt. Folglich kann der Beschwerdeführer aus dem diesbezüglich revidierten Raumplanungsrecht nichts zu seinen Gunsten ableiten.

4.3. Nach dem bisherigen Raumplanungsrecht waren landwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Landwirtschafts- bzw. Gartenbaubetrieb standen (BGE 125 II 278 E. 7b S. 286; 123 II 499 E. 3b/cc S. 508). Mit Ausnahme von gemeinschaftlichen Bauten (Art. 34 Abs. 2 lit. a und Art. 35 RPV; s. dazu nachfolgende E. 4.5) weicht das revidierte Raumplanungsrecht entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung von diesem Grundsatz nicht ab. In dieser Beziehung ist das revidierte Recht nicht milder als das bisherige.

Anders als bisher ist im neuen Art. 16a RPG geregelt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind. Gemäss Abs. 1 sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Art. 16 Abs. 3 RPG, der den Kantonen aufträgt, im Rahmen ihrer Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaft angemessen Rechnung zu tragen.

4.4. Der Beschwerdeführer setzt seine landwirtschaftlichen Maschinen, die er im umstrittenen Gebäude unterstellen will, unbestrittenermassen nicht für seinen Landwirtschaftsbetrieb, sondern ausschliesslich für Dritte ein. Damit fehlt es von vornherein an der unmittelbaren funktionalen Beziehung der umstrittenen Baute zu seinem Landwirtschaftsbetrieb.

4.5. Mit Art. 34 Abs. 2 lit. a und Art. 35 RPV ist der Bundesrat vom einzelbetrieblichen Ansatz abgewichen. Gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV gelten Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, als zonenkonform, u.a. wenn die Produkte auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden. Nach Art. 35 RPV können Bauten und Anlagen für die Tierhaltung, die im Alleineigentum einer natürlichen Person stehen, für mehrere Landwirtschaftsbetriebe gemeinsam erstellt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Betriebe eine von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft

bilden und dem Baugesuch ein von allen Mitgliedern unterzeichneter Gemeinschaftsvertrag beiliegt, der zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch für mindestens zehn Jahre Gültigkeit hat. Die hier umstrittene Baute soll indessen weder der Aufbereitung, Lagerung oder dem Verkauf von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkten noch der Tierhaltung dienen, weshalb die unmittelbare Anwendung dieser Bestimmungen nicht in Frage kommt. Ob das Bundesgericht in einem konkreten Einzelfall in analoger Anwendung von
Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV oder Art. 35 RPV auch andere Bauten, die einer Produktions- oder Betriebsgemeinschaft dienen, als zulässig erachten würde, kann hier offen bleiben, weil das umstrittene Gebäude keiner vertraglichen Betriebsgemeinschaft dient, sondern ausschliesslich dem Beschwerdeführer. Damit fällt die Erteilung einer Baubewilligung im Sinne von Art. 22 RPG ausser Betracht.

5.
Somit ist zu prüfen, ob für die umstrittene Baute eine Ausnahmebewilligung im Sinne der Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann.

5.1. Nach Art. 24 RPG können Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone errichtet oder ihr Zweck geändert werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Standortgebunden ist eine Baute nur, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. Das Bundesgericht hat schon mehrfach festgehalten, bei Landwirtschaftsbetrieben stimme der Begriff der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16 RPG im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 RPG überein (BGE 123 II 499 E. 3b/cc S. 508 mit Hinweisen).

Der Beschwerdeführer behauptet zu Recht nicht, dass das umstrittene Gebäude als Abstellplatz für landwirtschaftliche Maschinen standortgebunden sei. Die landwirtschaftlichen Maschinen dienen Drittbetrieben und nicht demjenigen des Beschwerdeführers, weshalb keine technischen oder betrieblichen Gründe zur Begründung der Standortgebundenheit geltend gemacht werden könnten. Indessen behauptet der Beschwerdeführer, eine Wohn-, Industrie oder Gewerbezone sei als Standort nicht geeignet. Dies ist nicht zutreffend. Bei dem vom Beschwerdeführer selbst definierten Aktionsradius von rund 10 km sind die Wegstrecken bei einem Standort in der Bauzone kaum länger als bei einem solchen in der Landwirtschaftszone. Die mit der Verschiebung der Maschinen an ihre Einsatzorte verbundenen Lärm- und Geruchsimmissionen stehen der Wahl eines geeigneten Standorts in der Bauzone nicht entgegen.

5.2. Gemäss Art. 24b RPG können Bauten und Anlagen für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe unter gewissen Umständen bewilligt werden. Voraussetzung ist, dass das landwirtschaftliche Gewerbe ohne eine zusätzliche Einkommensquelle nicht weiterbestehen könnte. Sodann darf der Nebenbetrieb nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden (Art. 24b Abs. 2 RPG); dieser darf keine Personen anstellen, die überwiegend für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb tätig sind. Der Beschwerdeführer hat in keinem Verfahrensstadium dargelegt, dass sein landwirtschaftliches Gewerbe ohne den Lohnbetrieb nicht weiterbestehen könnte. Sodann hat er fünf Personen angestellt, die zur Hauptsache für den Lohnbetrieb arbeiten. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24b RPG nicht erfüllt.

5.3. Ebenso wenig kann eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden. Diese Bestimmung gilt nur für rechtmässig erstellte oder geänderte Bauten, die durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind. Die ursprüngliche Stallbaute, an deren Stelle der Beschwerdeführer das umstrittene Gebäude erstellt hat, war keine zonenwidrig gewordene Baute.

5.4. Schliesslich beruft sich der Beschwerdeführer auf Art. 37a RPG. Nach dieser Bestimmung regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, welche vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Gleich wie Art. 24c RPG ist auch Art. 37a RPG nur auf solche Bauten anwendbar, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurden, durch die nachträgliche Ände-

rung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Wie bereits ausgeführt, trifft dies auf die abgebrochene Stallbaute nicht zu.

6.
Der Beschwerdeführer bringt vor, für den Werkhof Rottenschwil sei eine Ausnahmebewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzonen eingeräumt worden, obwohl die Standortgebundenheit des Werkhofs ausserhalb der Bauzonen klarerweise nicht gegeben sei. Daraus leitet er einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ab.

6.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird der Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (BGE 127 I 1 E. 3a S. 2 f. mit Hinweisen).

6.2. Bereits der Regierungsrat hat sich mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers befasst und vertritt die Meinung, der Werkhof Rottenschwil sei aus betrieblichen Gründen standortgebunden gewesen. Das Verwaltungsgericht räumt den Einwendungen des Beschwerdeführers eine gewisse Berechtigung ein, insbesondere weil keine einleuchtende Erklärung auf der Hand liege, weshalb das damalige Projekt nicht ebenso gut im Baugebiet einer im Reusstal gelegenen Ortschaft hätte realisiert werden können, und dass im Gegenteil sogar einiges dafür spreche, dass damals die Landerwerbsmöglichkeiten ausschlaggebend gewesen seien. Sodann verweist die Vorinstanz auf einen Fall, den sie im Jahre 1994 zu entscheiden hatte, in welchem sie den Widerruf einer gesetzwidrigen Baubewilligung gestützt auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht aufhob. Im vorliegenden Fall verneinte das Verwaltungsgericht einen auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht gestützten Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung wegen mangelnder zeitlicher Konnexität zwischen der Baubewilligung für den Werkhof Rottenschwil und dem hier umstrittenen Vorhaben. Dies zu Recht, da der Umstand, dass die kantonalen Behörden in den vergangenen Jahren ein- oder zweimal zu Unrecht Ausnahmebewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone erteilt haben, noch keine ständige Praxis zu begründen vermag. Mit der Erklärung, der Werkhof Rottenschwil sei standortgebunden gewesen, gibt die kantonale Behörde auch zum Ausdruck, dass sie gerade keine rechtswidrige Praxis begründen wollte und auch nicht gedenkt, eine rechtswidrige Praxis aufrecht zu erhalten. Damit sind die Voraussetzungen für eine Bewilligungserteilung aus Gründen der Gleichbehandlung im Unrecht nicht erfüllt.

7.
Weiter erachtet der Beschwerdeführer die angeordnete Entfernung des umstrittenen Gebäudes als unverhältnismässig.

7.1. Bei der Beurteilung materiell rechtswidriger Bauten sind unter anderem die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 108 Ia 216 E. 4, S. 217; 111 Ib 213 E. 6 S. 221 ff.; 123 II 248 E. 4 S. 254 ff., je mit Hinweisen).

7.2. Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe nicht böswillig gehandelt, sondern sei davon ausgegangen, dass er für eine massvolle Erneuerung seines Schweinestalls auf den alten Grundmauern mit einer geringfügigen Anhebung der Firsthöhe keine Baubewilligung einholen müsse. Diese Ausführungen sind unglaubwürdig, da der Beschwerdeführer vor dem Um- bzw. Neubau ein Baugesuch eingereicht hatte. Sodann wurde das Baubewilligungsverfahren im Einvernehmen mit dem Beschwerdeführer sistiert, um Alternativen abklären zu können. Trotzdem hat der Beschwerdeführer den Schweinestall abgebrochen und die streitige Baute erstellt. Unter diesen Umständen kann er nicht als gutgläubig bezeichnet werden. Indessen kann sich auch ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. 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 gesetzmässi-

gen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 123 II 248 E. 4a S. 255 mit Hinweisen).

Die fragliche Baute widerspricht den materiellen Bauvorschriften; von einer bloss geringfügigen Missachtung der Vorschriften kann nicht gesprochen werden. Dementsprechend ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gross. Dem stehen an privaten Interessen des Beschwerdeführers im Wesentlichen Vermögensinteressen, nämlich ein Verlust der Erstellungskosten in der vom Beschwerdeführer gegenüber der Baugesuchszentrale bezifferten Höhe zwischen Fr. 30'000.- und Fr. 35'000.- zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten entgegen. Diese wiegen zwar nicht leicht, doch werden sie von den öffentlichen, für den Abbruch und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen bei weitem übertroffen (vgl. BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 225). Im Lichte der erwähnten Rechtsprechung ist der Abbruchbefehl nicht zu beanstanden.

7.3. Der Beschwerdeführer hält die Anordnung des Abbruchs der Baute auch für unverhältnismässig, weil sie mit der Auflage bewilligt werden könne, sie nur zur Tierhaltung zu verwenden. Dies sei eine im Verhältnis zum Abbruchbefehl mildere Massnahme.

Ob die Behauptung zutrifft, das streitige Gebäude könne mit geringfügigen Änderungen als Stall für die Rindermast verwendet werden, kann das Bundesgericht aufgrund der Aktenlage nicht beurteilen. Es ist auch nicht gehalten, diese Abklärungen von Amtes wegen zu veranlassen (BGE 108 Ia 216 E. 4c S. 219), weil in Bezug auf die Bewilligungserteilung Fragen - unter anderem wiederum die Zonenkonformität - beantwortet werden müssen, deren Grundlage nur im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens beigebracht werden können. Die Frage der Zonenkonformität eines Rindermaststalls kann nicht im vorliegenden Verfahren, dem ein Gesuch für das umstrittene Einstellgebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen zugrunde liegt, beurteilt werden. Insoweit geht der Antrag des Beschwerdeführers über den Streitgegenstand hinaus (s. vorne E. 1.1.) Es ist somit nicht möglich, im Rahmen des vorliegenden Verfahrens die Baubewilligung mit der vom Beschwerdeführer beantragten Auflage zu erteilen. Ebenso wenig kommt die vom Beschwerdeführer beantragte Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Rückweisung der Sache zur ergänzenden Sachverhaltsfeststellung in Frage, weil der für das vorliegende Bauvorhaben (Einstellgebäude für landwirtschaftliche
Maschinen) relevante Sachverhalt vollständig und mit genügender Klarheit festgestellt worden ist. Es ist dem Beschwerdeführer indessen unbenommen, ein neues, entsprechend geändertes Baugesuch bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen (BGE 108 Ia 216 E. 4c S. 219).

7.4. Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit ist sodann zu prüfen, ob anstelle des Abbruchbefehls ein Benutzungsverbot im Sinne von Art. 16b RPG ausgesprochen werden könnte. Dieser Bestimmung zufolge dürfen Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24 - 24d RPG nicht zulässig ist, nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald eine Baute oder Anlage wieder zonenkonform genutzt werden kann. Das hier umstrittene Gebäude wurde nie zonenkonform genutzt, weshalb kein unmittelbarer Anwendungsfall von Art. 16b RPG vorliegt. Wie unter E. 7.3 hiervor dargelegt, kann aufgrund der heutigen Aktenlage nicht beurteilt werden, ob die fragliche Baute je zonenkonform wird genutzt werden können. Aus diesem Grunde erwiese sich die Anordnung eines Benutzungsverbots als unzweckmässig. Der Verzicht auf eine solche Anordnung verstösst unter den gegebenen Umständen somit nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip.

8.
Schliesslich verlangt der Beschwerdeführer die Feststellung, dass er gestützt auf die Besitzstandsgarantie zum Wiederaufbau des ursprünglichen Schweinestalls berechtigt sei. Dieser Feststellungsantrag geht über den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens hinaus, weshalb er nicht zulässig ist (s. vorne E. 1.1). Selbst wenn aber auf den Antrag einzutreten wäre, könnte ihm aus den nachfolgenden Gründen nicht entsprochen werden:

8.1. Die vom Beschwerdeführer angerufene Besitzstandsgarantie wäre unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zu prüfen. Diese gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind. Zu beachten

wären namentlich die Anforderungen der Raumplanung (BGE 117 Ib 243 E. 3a S. 246 mit Hinweis). Die Eigentumsgarantie schützt nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums (BGE 111 Ib 213 E. 6c S. 225). Die Baufreiheit, und damit auch das Recht zum Wiederaufbau bestehen daher nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat. Die Frage der Berechtigung zum Wiederaufbau wäre gemäss Art. 52 Abs. 2 RPV nach dem alten Recht zu beurteilen, sofern die revidierten Bestimmungen für den Beschwerdeführer nicht günstiger sind. Art. 24c Abs. 2 RPG lässt wie Art. 24 Abs. 2 aRPG den Wiederaufbau bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen zu, wenn er mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist, doch handelt es sich dabei jetzt um eine direkt anwendbare Norm des Bundesrechts und nicht mehr um die in Art. 24 Abs. 2 aRPG statuierte, blosse Ermächtigung zugunsten der Kantone, den
Wiederaufbau in ihrem Recht zuzulassen. Art. 42 RPV umschreibt zudem die Voraussetzungen des Wiederaufbaus näher, orientiert sich dabei aber ganz an der bisherigen bundesgerichtlichen Praxis (BGE 127 II 209 E. 2c S. 211 f.; zur bisherigen Praxis vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 7. März 1994, in: ZBl 96/1995 186 E. 3b). Der aargauische Gesetzgeber schöpfte den von Art. 24 Abs. 2 aRPG gewährten Spielraum nicht aus. Das frühere aargauische Recht sah kein Recht auf Wiederaufbau vor (vgl. ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Aufl. Aarau 1985, N. 6 zu § 224). Das neue Raumplanungsrecht gestattet den Wiederaufbau unter bestimmten Voraussetzungen, weshalb es sich als das günstigere Recht erweist und die Frage des Anspruchs auf Wiederaufbau nach neuem Recht zu beurteilen wäre. Indessen beschränkt Art. 24c RPG das Recht zum Wiederaufbau auf Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV; BGE 127 II 209 E. 2c S. 212). Wie bereits in E. 5.3 hiervor ausgeführt, war die ursprüngliche Stallbaute zu keinem Zeitpunkt zonenwidrig, so dass bereits aus diesem Grunde kein Anspruch auf Wiederaufbau bestehen könnte.

8.2. Aber auch wenn im vorliegenden Fall das bisherige Recht anzuwenden wäre und der Kanton Aargau von seiner gesetzgeberischen Kompetenz Gebrauch gemacht hätte, bestünde kein Anspruch auf Wiederaufbau der abgebrochen Stallbaute. Ein solcher bestand nach der Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG nur, wenn das alte Bauwerk im Zeitpunkt seines Untergangs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner weiteren Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestand (Entscheid des Bundesgerichts vom 7. März 1994, in: ZBl 96/1995 186 E. 3b; vgl. auch Art. 42 Abs. 4 RPV). Zudem musste die Ersatzbaute in der Grösse und der Nutzung die wesentlichen Züge des bisherigen Gebäudes wahren. Der Beschwerdeführer nutzte das alte Gebäude als Schweine- bzw. als Rinderstall. Indessen hat er die Rindermast aufgegeben. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass er in unbestimmter Zukunft die Rindermast wieder aufnehmen will, doch besteht kein ununterbrochenes Interesse an der Fortführung der ursprünglichen Nutzung der Stallbaute. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wäre somit auch in diesem Punkt unbegründet.

9.
Es ergibt sich zusammenfassend, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer gemäss Art. 156 Abs. 1 OG die Gerichtskosten zu bezahlen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Gemeinderat Bünzen, dem Gemeinderat Boswil, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 4. Dezember 2001

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: