Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.186/2004 /gij

Urteil vom 12. Mai 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann,
Gerichtsschreiber Pfisterer.

Parteien
X._____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Baumberger,

gegen

Gemeinderat Marthalen, 8460 Marthalen,
Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, Postfach, 8021 Zürich.

Gegenstand
Ausnahmebewilligung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich,
3. Abteilung, 3. Kammer, vom 8. Juli 2004.

Sachverhalt:
A.
X._____ ist Eigentümerin der in der Landwirtschaftszone gelegenen Liegenschaft _____ auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2821 in der Gemeinde Marthalen. Das Gebäude besteht aus einem Wohntrakt und einem Ökonomieteil. Im Jahre 2001 ersuchte X._____ um eine Nutzungsänderung des Ökonomieteils zu Wohnzwecken. Im Erdgeschoss sollte eine Drei-Zimmer-Wohnung eingebaut werden und im Obergeschoss beabsichtigte sie zwei Zimmer bewohnbar zu machen.
B.
Die Liegenschaft von X._____ wurde 1837 als Bauernhaus mit angebautem Ökonomieteil (Scheune mit Stall, Tenne und Heubühne) erstellt. Nach der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes wurde die Scheune von 1937 bis 1976 als Räumlichkeiten für ein Baugeschäft genutzt. Die dazugehörigen Büroarbeiten wurden im Wohntrakt erledigt.

Am 16. April 1976 wurde dem damaligen Eigentümer der Einbau von zwei Zimmern und von zwei unbelichteten Räumen (Abstellraum bzw. Waschküche) im Obergeschoss des Ökonomieteils bewilligt. Dadurch wurde die Wohnnutzfläche des Gebäudes von 213 m2 um 53 m2 auf 266 m2 erweitert. In den Jahren 1975 und 1976 wurden sodann verschiedene Änderungen vorgenommen, ohne dass diese bewilligt worden wären. Diese Änderungen umfassen hauptsächlich eine Vergrösserung der Wohnfläche im Obergeschoss der Scheune - durch Versetzen einer Aussenmauer - und eine Neuaufteilung der Räume. Die am 10. August 1976 angeordnete Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes wurde am 21. Dezember 1979 wiedererwägungsweise aufgehoben. Gleichzeitig wurde der erfolgte Ausbau der Scheune bewilligt (Erdgeschoss: Umnutzung als Lager; Obergeschoss: Einbau von Wohnräumen).

Im November 1987 stellte der Gemeinderat Marthalen fest, dass der Eigentümer abermals ohne eine entsprechende Bewilligung bauliche Änderungen vorgenommen und namentlich im Erdgeschoss der Scheune nicht ein Lager, sondern ein Architekturbüro eingerichtet hatte. Am 7. Februar 1989 verweigerte der Gemeinderat eine nachträgliche Baubewilligung und verfügte die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Im Sommer 1991 wurde das Architekturbüro geräumt und an einen anderen Ort verlegt.
Am 23. November 1990 wurde dem Rechtsvorgänger von X._____ aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs die Vergrösserung der Wohnnutzfläche im Obergeschoss des Ökonomieteils um 47 m2 bewilligt. Die Wohnnutzfläche beträgt seither rund 313 m2 und die übrige Nutzfläche rund 148 m2.
X._____ erwarb am 22. Dezember 2000 die umstrittene Liegenschaft zu Eigentum.
C.
Am 9. April 2001 stellte X._____ ein Gesuch um Bewilligung des Einbaus einer Drei-Zimmer-Wohnung in das Erdgeschoss der Scheune und um Bewilligung der Wohnnutzung von zwei Zimmern im Obergeschoss. Da das Vorhaben in der Landwirtschaftszone liegt, wurde das Gesuch der Baudirektion des Kantons Zürich zur Prüfung vorgelegt. Diese verweigerte die Bewilligung sowohl nach Art. 22 RPG (SR 700) als auch nach Art. 24-24d und 37a RPG. Gestützt darauf erteilte der Gemeinderat am 27. November 2001 den Bauabschlag.

X._____ erhob gegen den Entscheid des Gemeinderates sowie gegen die Verfügung der Baudirektion am 21. Dezember 2001 Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Zürich. Dieser wies den Rekurs am 24. September 2003 ab. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bestätigte diesen Entscheid am 8. Juli 2004. Es verneinte eine Bewilligung sowohl nach Art. 24c RPG als auch nach Art. 37a RPG.
D.
X._____ führt mit Eingabe vom 1. September 2004 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Sie stellt den Antrag, der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 8. Juli 2004 sei aufzuheben und die Baudirektion bzw. der Gemeinderat seien anzuweisen, die nachgesuchte Nutzungsänderung zu bewilligen. Eventuell sei die Angelegenheit zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Vernehmlassung. Das Verwaltungsgericht beantragt Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei und verzichtet im Übrigen auf eine Stellungnahme. Die Baudirektion hat sich nicht vernehmen lassen. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erachtet den Entscheid des Verwaltungsgerichts als richtig und beantragt ebenfalls die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG unter anderem zulässig gegen kantonal letztinstanzliche Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne der Art. 24-24d RPG. Als Entscheide über Bewilligungen im Sinne der vorgenannten Artikel, die mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbar sind, gelten auch letztinstanzliche Verfügungen, mit denen Bauten und Anlagen gestützt auf diese Bestimmungen nicht bewilligt werden.
1.2 Nach Art. 37a RPG 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 Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Art. 37a RPG behandelt somit einen Spezialfall der grundsätzlich in Art. 24c RPG geregelten Bestandesgarantie (Peter Karlen, Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24-24d RPG, in: ZBl 102/2001 S. 291 ff., 302). Gestützt auf Art. 37a RPG erteilte Bewilligungen gehören daher ebenfalls zu den Anordnungen im Sinne der Art. 24-24d RPG. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit grundsätzlich auch gegen Verfügungen zulässig, die in Anwendung von Art. 37a RPG ergangen sind.
1.3 Zu dem im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde überprüfbaren Bundesrecht gehört auch das Bundesverfassungsrecht, soweit die Rüge eine Angelegenheit betrifft, die in die Sachzuständigkeit der eidgenössischen Rechtspflegeinstanzen fällt. Dies trifft hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) zu.
1.4 Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2821 Gemeinde Marthalen und der

darauf befindlichen Bauten zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Auf ihr frist- und formgerecht eingelegtes Rechtsmittel ist somit einzutreten.
2.
Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht vor, es habe den Sachverhalt unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt (Art. 105 Abs. 2 OG) und das rechtliche Gehör missachtet. Das Verwaltungsgericht habe bei der Begründung des Entscheids auf einen neuen Rechtsgrund (mangelnde Identität als Folge baulicher Massnahmen) abgestellt. Damit habe die Beschwerdeführerin nicht rechnen müssen.
2.1 Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Sachaufklärung, anderseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört das Recht des Betroffenen, sich vor dem Entscheid zur Sache zu äussern. Anspruch auf vorgängige Anhörung besteht u.a., wenn das Gericht seinen Entscheid mit einer Rechtsnorm oder einem Rechtsgrund zu begründen beabsichtigt, die bzw. der im bisherigen Verfahren nicht herangezogen wurde, und worauf sich die Parteien nicht berufen haben und mit deren Erheblichkeit im konkreten Fall sie nicht rechnen konnten (BGE 128 V 272 E. 5b/bb S.278; 126 I 19 E. 2c/aa S. 22, je mit Hinweisen).
2.2 Nach der Ansicht der Beschwerdeführerin wurde die Frage der Identität der Baute erstmals vor Verwaltungsgericht aufgeworfen. Dies ist unzutreffend. Bereits die Baudirektion kam in ihrem Entscheid vom 25. September 2001 zum Schluss, die in Art. 24c RPG bzw. Art. 41 und 42 RPV (SR 700.1) aufgestellten Grenzen der gesetzlich noch zulässigen Änderungen seien durch die geplanten Bauvorhaben überschritten. Damit hat sie gleichzeitig gesagt, dass die Identität der Baute durch die Vorhaben nicht mehr gewahrt werde. Denn Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nur zulässig, wenn die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (so ausdrücklich Art. 42 Abs. 1 RPV). Der Regierungsrat hat ebenfalls den selben gesetzlichen Vergleichsmassstab angewendet.

Die Beschwerdeführerin wusste somit von Beginn weg, dass die Behörden die Baubewilligung zufolge mangelnder Identität der Baute vor und nach dem geplanten Umbau verweigert hatten. Von einem neuen Rechtsgrund, mit dem die Beschwerdeführerin nicht rechnen musste und zu dem sie hätte angehört werden müssen, kann nicht gesprochen werden. Ebenso wenig ist eine Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen bei der Sachverhaltsfeststellung ersichtlich. Die entsprechende Kritik der Beschwerdeführerin ist unbegründet.
3.
3.1 Das Verwaltungsgericht stellte fest, das Gebäude sei lange vor dem 1. Juli 1972, d. h. dem Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 I 950), errichtet und seit langem nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt worden. Es falle damit in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Die zonenwidrig gewordene Wohnnutzung sei am 16. April 1976 um 53 m2 und am 23. November 1990 um 47 m2 erweitert worden. Nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung habe der Ökonomieteil als Kleinwarenlager für ein Baugeschäft gedient. Danach sei im Erdgeschoss des Ökonomieteils ab ungefähr 1976, bis zu seiner Räumung 1991, ein Architekturbüro betrieben worden. Seither habe das Erdgeschoss als Abstell- und Lagerraum und als Archiv für das verlegte Architekturbüro gedient. Das Gericht führte aus, die Identität der Baute würde mit den bereits vorgenommenen und den geplanten baulichen Änderungen nicht mehr gewahrt. Das Mass der zulässigen teilweisen Änderung gemäss Art. 24c RPG sei bereits vollständig ausgeschöpft.

Bei der Beurteilung, ob eine Bewilligung nach Art. 37a RPG erteilt werden könne, erwog das Verwaltungsgericht, der fragliche Hausteil sei vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt und gewerblich genutzt worden. Die Lagernutzung des Baugeschäftes sei 1976 aufgegeben worden, zu Gunsten einer nicht bewilligten und nicht bewilligungsfähigen Zwischennutzung als Architekturbüro. Eine gewerbliche Nutzung habe insofern fortbestanden, als der Hausteil teilweise dem 1991 umgesiedelten Architekturbüro als Archiv gedient habe. Die 1976 erfolgte Nutzungsänderung als Architekturbüro sei jedoch unrechtmässig erfolgt und könne daher nicht berücksichtigt werden. Einzig die Lagernutzung des Baugeschäfts bis 1976 oder die Archivnutzung des Architekturbüros ab 1991 könnten in Betracht fallen. Diese beiden Nutzungen würden jedoch keinen hinreichenden Bezug zu einem Gewerbebetrieb aufweisen, der durch Art. 37a RPG privilegiert werden sollte. Diese Bestimmung verlange, dass in der Baute entweder ein eigenständiger Betrieb oder aber zumindest ein wesentlicher Bestandteil eines Betriebs angesiedelt sei.
3.2 Demgegenüber nimmt die Beschwerdeführerin folgenden Standpunkt ein: Vor dem 1. Juli 1972 habe das

Gebäude im Wohntrakt eine nutzbare Wohnfläche von 213 m2 und im Ökonomieteil eine Gewerbefläche von 248 m2 umfasst (Gesamtnutzfläche 461 m2). Beide Nutzungen seien damals rechtmässig gewesen, mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes bzw. des RPG jedoch zonenwidrig geworden. Im Jahre 1975 sei die Wohnfläche zu Lasten des Ökonomieteils auf 266 m2 erhöht worden (plus 53 m2) und im Jahre 1990 um weitere 47 m2. Gegenüber der bewilligten Gesamtnutzfläche von 461 m2 (313 m2 Wohnen + 148 m2 Gewerbe) würden mit dem neuen Baugesuch lediglich 29 m2 Wohnfläche hinzu kommen (insgesamt 490 m2). Es handle sich nur um eine unwesentliche Vergrösserung innerhalb des bestehenden Baukubus. Bei einer Gesamtbeurteilung bleibe die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt.

Die Beschwerdeführerin ist weiter der Auffassung, Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV widerspreche insofern dem RPG, als er sich mit einer absoluten quantitativen Obergrenze von 100 m2 auch auf die Nutzung innerhalb eines Gebäudes beziehe. Dies habe mit der Identität der Baute nichts zu tun. Als Stichtag für die Beurteilung der Veränderungen gelte zudem nicht das Jahr 1971, als das Gewässerschutzgesetz in Kraft gesetzt wurde, sondern das Datum des Inkrafttretens des RPG am 1. Januar 1980. Verglichen mit diesem Datum lägen vorliegend kaum zusätzliche Änderungen vor.

Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, Art. 37a RPG lasse nicht nur die Umnutzung von Gewerbe- zu Gewerbenutzung, sondern auch von Gewerbe- zu Wohnraum zu. Die Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone sei weniger intensiv als eine zonenwidrige gewerbliche Nutzung. Neben der Wohnnutzung sei das Haus immer auch mehr oder weniger intensiv gewerblich genutzt worden und profitiere deshalb vom Bestandesschutz.
4.
4.1 Durch die Gesetzesrevision vom 20. März 1998, in Kraft seit 1. September 2000, wurde Art. 24 aRPG durch die Art. 24-24d und Art. 37a RPG ersetzt. Vorliegend gelangen ausschliesslich die neuen Bestimmungen zur Anwendung, da der erstinstanzliche Entscheid nach dem Inkrafttreten der geänderten Bestimmungen erging (Art. 52 Abs. 1 RPV).
4.2 Das Verwaltungsgericht hat zutreffend und unangefochten festgestellt, dass das umstrittene, in der Landwirtschaftszone gelegene Vorhaben höchstens gestützt auf Art. 24c oder 37a RPG bewilligt werden könne. Da Art. 37a RPG eine Spezialbestimmung zur Grundnorm von Art. 24c RPG ist (Karlen, a.a.O., S. 302; Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht: Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000, Teil I, S. 47), ist zuerst zu prüfen, ob das beantragte Baugesuch gestützt auf den Sondertatbestand für gewerbliche Bauten ausserhalb von Bauzonen erteilt werden kann.
5.
5.1 Nach Art. 37a RPG regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Der Bundesrat hat diese Voraussetzungen in Art. 43 RPV festgelegt.

Danach können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen (unter bestimmten weiteren Voraussetzungen) bewilligt werden, wenn sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV). Der Bestandesschutz gilt demnach nicht für Gebäude, die unrechtmässig erstellt oder die seinerzeit zwar rechtmässig erstellt, zu einem späteren Zeitpunkt aber ohne Bewilligung abgeändert worden sind (Urteil 1A.12/2003 vom 2. Juli 2003 E. 3.2; Bundesamt für Raumentwicklung, a.a.O., Teil I S. 47).

Im vorliegenden Fall ist fraglich, ob diese Voraussetzung vorliegt, da die - ursprünglich rechtmässige - Lagernutzung schon 1976 aufgegeben wurde und die Nutzung als Architekturbüro nie bewilligt worden ist (vgl. dazu angefochtener Entscheid E. 4.3 S. 9 f. und Vernehmlassung des ARE Ziff. 1.4 und 1.5). Die Frage kann jedoch offen bleiben, wenn es bereits an der Voraussetzung einer gewerblich genutzten Baute i.S.v. Art. 37a RPG fehlt.
5.2 Art. 37a RPG privilegiert gewerblich genutzte Bauten gegenüber anderen altrechtlichen Bauten ausserhalb der Bauzone insofern, als er - im Gegensatz zu Art. 24c Abs. 2 RPG - nicht nur eine teilweise, sondern auch eine vollständige Zweckänderung zulässt. Der Gesetzgeber wollte damit bestehenden Gewerbebetrieben ausserhalb der Gewerbezone die nötige Flexibilität für Modernisierungen und Umstrukturierungen einräumen.

Damit sollte deren Konkurrenzfähigkeit gesichert und eine Fortführung des Betriebs durch die nächste Generation ermöglicht werden (Nationalrat Durrer, AN 1997 1862; Nationalrat Baumberger, AN 1998 503; so auch Rudolf Muggli, Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone, Raum und Umwelt 2003 S. 17-39, insbes. S. 21; Bundesamt für Raumentwicklung, a.a.O., Teil I, S. 47).
Art. 37a RPG bezweckt somit die Erhaltung von Gewerbebetrieben ausserhalb der Bauzonen und ist deshalb, wie das ARE in seiner Vernehmlassung ausführt, auf bestehende aktive Gewerbebetriebe zugeschnitten. Das Verwaltungsgericht hat deshalb zu Recht verlangt, dass die gewerbliche Baute einen eigenständigen Betrieb oder zumindest einen wesentlichen Betriebsteil eines bestehenden Betriebs beherbergen müsse.

Die Beschwerdeführerin betreibt in ihrer Liegenschaft kein Gewerbe. Der ehemalige Ökonomieteil des Gebäudes wird heute nur noch als Archiv eines in der Bauzone betriebenen Architekturbüros genutzt. Ihm kommt für den Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung zu; das eigentliche Gewerbe wird andernorts ausgeführt. Das Verwaltungsgericht hat der Baute deshalb zu Recht den gewerblichen Charakter i.S.v. Art. 37a RPG abgesprochen.
5.3 Ist Art. 37a RPG schon aus diesem Grund nicht anwendbar, kann offen bleiben, ob diese Bestimmung die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum gestattet.
6.
Zu prüfen ist im Folgenden, ob das Vorhaben gestützt auf Art. 24c RPG bewilligt werden kann.
6.1 Nach Art. 24c RPG können bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

Wie schon bei Art. 37a RPG (vgl. oben, E. 5.1) stellt sich auch hier die Frage, ob der Bestandesschutz für den gewerblich genutzten Teil des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes 1976 entfallen ist, als die gewerbliche Nutzung als Baulager aufgegeben wurde (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.4 S. 6; vgl. allgemein zu aufgegebenen Nutzungen Bundesamt für Raumplanung, a.a.O., Teil V, Ziff. 3.2 S. 8). Die Frage kann jedoch offen bleiben, wenn das Mass der zulässigen teilweisen Änderung gemäss Art. 24c RPG ohnehin bereits ausgeschöpft worden ist.
6.2 Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG konkretisiert. Danach sind Änderungen zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist gemäss Abs. 3 unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30% erweitert wird, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden (lit. a), oder wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m2 erweitert wird (lit. b).

Zwar ist eine Erweiterung in mehreren Etappen zulässig, jedoch darf das maximal zulässige Erweiterungsmass nur einmal ausgeschöpft werden. Referenzzustand ist gemäss Art. 42 Abs. 2 RPV der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.
6.2.1 Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist in der Regel auf den 1. Juli 1972 abzustellen, d.h. auf das Datum des Inkrafttretens des aGSchG, mit dem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde (vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398 mit Hinweisen; so schon BGE 113 Ib 219 E. 4d S. 223 f.; 112 Ib 277 E. 5 S. 278 f. zu Art. 24 Abs. 2 aRPG). Allerdings kann ein späteres Datum massgeblich sein, beispielsweise wenn nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten, oder wenn eine Baute zwischen dem 1. Juli 1972 und dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 in einem Gebiet errichtet wurde, für welches keine Bauzone ausgeschieden war, das aber innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekts lag (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398 f. mit Hinweisen). Ausnahmsweise kann auch ein Zeitpunkt vor 1972 massgeblich sein, wenn die Baute in einem Kanton liegt, der schon früher eine Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen kannte (Bundesamt für Raumplanung, a.a.O., Teil I, S. 43).
6.2.2 Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Auffassung, die Besitzstandsgarantie in Art. 24c RPG knüpfe neu - entgegen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG - an das Inkrafttreten des RPG am

1. Januar 1980 an. Das Mass der zulässigen Erweiterung sei daher nicht auf das Jahr 1972 zurück zu beziehen, sondern es dürften nur die Änderungen und Erweiterungen seit dem 1. Januar 1980 berücksichtigt werden. Die Beschwerdeführerin stützt ihre Auffassung vor allem auf Art. 37a RPG sowie die parlamentarischen Debatten zur RPG-Revision (insbesondere AN 1997 S. 1860-1862 und AS 1997 S. 1179 f.).
6.2.3 Das Bundesgericht hat bereits in BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 399 entschieden, dass die Sonderregelung in Art. 37a RPG keinen Anlass biete, den 1. Januar 1980 generell als massgeblichen Stichtag anzusehen. Daran ist auch unter Berücksichtigung der parlamentarischen Debatten festzuhalten.

Die von der Beschwerdeführerin zitierten Voten bezogen sich auf den Vorschlag der Mehrheit der nationalrätlichen Kommission, bei zonenwidrigen Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden, eine vollständige Zweckänderung zuzulassen (AN 1997 1860), in Abweichung vom allgemeinen Grundsatz, wonach zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nur teilweise geändert werden können.

Dieser Vorschlag stiess bereits im Nationalrat auf Widerstand, weil vollständige Zweckänderungen nur unter den Voraussetzungen von Art. 24 RPG zulässig seien und kein Grund bestehe, ältere Bauten zu privilegieren (vgl. Nationalrätin Stump, AN 1997 1860 f.; Bundesrat Koller, AN 1997 1862). Er wurde allerdings von der Mehrheit befürwortet, insbesondere, um bestehenden Gewerbebetrieben ausserhalb der Bauzone angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu geben (Nationalrat Baumberger, AN 1997 1861 und 1862 oben; Nationalrat Durrer, AN 1997 1862; letzterer warf allerdings die Frage auf, ob als Stichdatum nicht besser auf den 1. Juli 1972 abzustellen sei).

Im Ständerat wurde die vom Nationalrat beschlossene Privilegierung von Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden, ersatzlos gestrichen. Der Ständerat folgte damit den Argumenten des Berichterstatters, Ständerat Plattner (AS 1997 1179), und Bundesrat Kollers (AS 1997 1180), wonach diese Ausnahme grosse Ungerechtigkeiten und Ungleichheiten schaffen würde und einen Einbruch in den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet bedeute.

Angenommen wurde damit eine Gesetzesbestimmung, die im Wesentlichen dem bisherigen Art. 24 Abs. 2 aRPG und der dazu ergangenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung entspricht, d.h. für alle zonenwidrig gewordenen Bauten ausserhalb der Bauzone nur eine teilweise Änderung und eine massvolle Erweiterung gestattet, ohne Bauten, die bereits vor dem 1. Januar 1980 errichtet worden sind, zu privilegieren.
Bei dieser Sachlage gibt es keinen Grund, für Bauten, die bereits vor diesem Datum zonenwidrig geworden sind - sei es durch Inkrafttreten des aGSchG am 1. Juli 1972, sei es aufgrund kantonalen oder kommunalen Raumplanungsrechts - den 1. Januar 1980 als Referenzdatum zu wählen. Dadurch würden derartige Bauten - entgegen den Intentionen des Gesetzgebers - privilegiert, weil Änderungen und Erweiterungen zwischen dem 1. Juli 1972 und dem 1. Januar 1980 nicht berücksichtigt würden, mit der Folge, dass eine vollständige Zweckänderung oder eine übermässige Erweiterung bewilligt werden könnte, sofern diese etappenweise - vor und nach dem 1. Januar 1980 - erfolgt ist.

Diese Ungereimtheiten werden vermieden, wenn vom Zustand ausgegangen wird, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand, durch die sie erstmals zonenwidrig wurde. Dieser Zeitpunkt ist in der Regel der 1. Juli 1972; es kann aber nach dem oben (E. 6.2.1) Gesagten auch ein früherer oder späterer Zeitpunkt in Betracht kommen.
6.2.4 Das Anliegen der Mehrheit des Nationalrats, seit 1980 bestehende Gewerbebauten ausserhalb der Bauzone durch weiter gehende Erweiterungsmöglichkeiten zu privilegieren, wurde in Art. 37a RPG aufgenommen (vgl. dazu oben, E. 5). Den Gesetzesmaterialien (AN 1998 S. 499-504) lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass dem dort genannten Stichdatum des 1. Januar 1980 eine über diese Bestimmung hinausgehende Bedeutung zukommen soll. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV auch für gewerblich genutzte Bauten, die vor dem 1. Januar 1980 errichtet wurden, verlangt, dass diese seinerzeit in Einklang mit den damals geltenden Bestimmungen - namentlich dem Bundesbeschluss vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung und dem aGSchG - errichtet wurden (Bundesamt für Raumplanung, a.a.O., Teil I, S. 47 f.), was die Bedeutung des Stichdatums 1. Januar 1980 relativiert.

6.2.5 Nach dem Gesagten ist an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung festzuhalten, wonach in der Regel - und auch im vorliegenden Fall - auf das Stichdatum vom 1. Juli 1972 abzustellen ist. Zu vergleichen ist deshalb im Folgenden der Zustand der Baute im Jahr 1972 und derjenige nach dem beantragten Umbau.
6.3 Das ARE vertritt in seiner Vernehmlassung die Auffassung, die Bewilligung müsse schon deshalb verweigert werden, weil die Wohnnutzfläche bereits von 213 m2 im Jahr 1972 auf rund 313 m2 im Jahr 1990 erweitert worden sei. Damit sei das nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zulässige absolute Höchstmass der Erweiterungen von 100 m2 bereits vollständig erschöpft worden, weshalb eine zusätzliche Erweiterung der Wohnnutzfläche um rund 177 m2 auf 490 m2 nicht bewilligt werden könne.
6.3.1 Die Beschwerdeführerin macht dagegen geltend, Art. 42 Abs. 3 lit. b RPG sei insoweit nicht gesetzeskonform, als sich diese Vorschrift mit einer absoluten quantitativen Obergrenze von 100 m2 auch auf die Nutzung innerhalb eines Gebäudes beziehe.
6.3.2 Anders als Art. 37a RPG delegiert Art. 24c RPG die Regelung der Voraussetzungen der Ausnahmebewilligung nicht an den Bundesrat, sondern umschreibt diese selbst. Der Bundesrat kann somit lediglich Ausführungsbestimmungen erlassen, d.h. die im Gesetz verwendeten Begriffe der teilweisen Änderung und der massvollen Erweiterung konkretisieren.

Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten, dass Art. 24c RPG inhaltlich im Wesentlichen Art. 24 Abs. 2 aRPG entspricht, weshalb die bisherige Rechtsprechung zum zulässigen Mass der Änderungen bzw. Erweiterung weiter anwendbar sei (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219; letztmals Urteil 1A.161/2004 vom 1. Februar 2005, E. 3.1). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG kannte keine starre quantitative Begrenzung, sondern stellte darauf ab, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur sei; hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung musste die Wesensgleichheit der Baute gewahrt werden und durften keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a S. 218 f. mit Hinweisen). Massgeblich waren danach nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen Elemente im Zusammenwirken.

Immerhin galt eine Erweiterung schon nach Art. 24 Abs. 2 aRPG in der Regel als nicht mehr zulässig, wenn die nutzbare Fläche und Kubatur um ein Drittel oder mehr zunahm (BGE 127 II 215 E. 3a S. 219; 112 Ib 94 E. 3 S. 97-99 mit Hinweisen; Urteil A.227/1982 vom 15. Juni 1983, E. 3b, ZBl 85/1984 S. 77 ff.). Dieser Rechtsprechung entspricht im Wesentlichen Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV.
Dagegen stellt lit. b neu eine absolute und starre quantitative Grenze auf, die nicht in Relation zur Grösse des Gebäudes steht und deshalb, bei sehr grossen Bauten und Anlagen, u.U. zu einer Verschärfung der bisherigen Praxis führen kann (Karlen, a.a.O. S. 299). Immerhin lässt sich argumentieren, dass die Erweiterung einer bereits sehr grossen zonenwidrig genutzten Fläche um mehr als 100 m2 eben nicht mehr "massvoll" sei.
6.4 Die Frage nach der Gesetzmässigkeit dieser Bestimmung kann jedoch offen bleiben, wenn bei einer Würdigung aller Umstände die Identität der Baute nicht mehr gewahrt ist (Art. 42 Abs. 1 und 3 Satz 1 RPV).
6.4.1 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass im Vergleich zum Referenzzustand im Jahre 1972 der Zweck der ursprünglichen Ökonomiebaute vollständig und nicht nur teilweise geändert werde. Die ursprünglich zonenwidrige Lagernutzung solle gesamthaft in eine grundlegend andere Nutzung, nämlich die Wohnnutzung überführt werden. Eine derartige vollständige Zweckänderung sei gemäss Art. 24c RPG ebenso wenig zulässig wie bereits unter der Herrschaft von Art. 24 Abs. 2 aRPG. Hinzu komme, dass die vollständige Zweckänderung auch mit eingreifenden baulichen Änderungen einhergehe und in der äusseren Erscheinung der Baute offenkundig werde. Der ehemalige Ökonomieteil präsentiere sich nun als voll ausgenutzter und zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeigneter Wohnteil: Auf der Südwestseite seien Erd-, Ober- und Dachgeschoss je mit mehreren Fenstern belichtet; die Nordwestfassade sei bereits zuvor mit sechs schmalen Fenstern geöffnet worden, während im Obergeschoss darüber die Aussenmauer über eine Länge von knapp 7 m verschoben und ein gedeckter Balkon eingerichtet worden sei. In der Südostfassade schliesslich solle das Scheunentor mit acht länglichen Fenstern versehen werden. Hinzu kämen die verschiedenen internen baulichen Massnahmen
wie Grundrissveränderungen, Isolierungen, Öltank- und Heizungseinbau im Keller, Treppenhaus, Einbau von Küche und Bad sowohl im Erd- wie im Obergeschoss.
6.4.2 Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Auffassung, die bereits vor 1972 genutzte Gesamtfläche (Wohn- und Gewerbefläche) von 461 m2 würden mit dem neuen Baugesuch um nur 29 m2 erhöht; es liege somit eine flächenmässig unwesentliche Vergrösserung innerhalb des bestehenden Baukubus vor, die unter dem Aspekt

der Identität der Baute unbedenklich sei. Auch die Investitionen seien, gemessen am Wert des Hauses, bescheiden. Sie bestreitet sodann die Feststellungen des Verwaltungsgerichts zur Verschiebung der Aussenmauer im Obergeschoss sowie zu den internen baulichen Massnahmen.
6.4.3 An die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts ist das Bundesgericht gebunden, soweit diese nicht offensichtlich unrichtig oder unvollständig sind (Art. 105 Abs. 2 OG). Aus den in den Akten liegenden Plänen (insbes. RRB 4/4 und 18/57-58) sowie den ausführlichen Feststellungen des Regierungsrats (Entscheid vom 24. September 2003, E. 3e-h S. 5 ff.), die von der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht nicht bestritten wurden (vgl. Beschwerde vom 30. Oktober 2003, Ziff. 2.1), ergibt sich, dass im Vergleich zum Referenzzustand 1972 tatsächlich Grundrissverschiebungen vorgenommen wurden und dabei (in den Jahren 1975/1976) auch die Aussenmauer an der Nordwestfassade versetzt wurde (Regierungsratsentscheid E. 3e S. 5). Auch die übrigen Feststellungen des Verwaltungsgerichts über den Einbau von Treppenhaus, Bädern, Küchen und Heizung können sich auf diese Unterlagen stützen und erscheinen somit nicht als offensichtlich unrichtig.
6.4.4 Entscheidend ist jedoch, wie schon das Verwaltungsgericht festgestellt hat, dass der Zweck des Ökonomieteils völlig geändert wird und sich dies auch im äusseren Erscheinungsbild der Baute manifestiert: Der Ökonomieteil, der 1972 als Baulager genutzt wurde und äusserlich seinen landwirtschaftlichen Charakter bewahrt hatte (Scheunentor, nur wenige Fassadenöffnungen), soll nunmehr vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Mit den zahlreichen Fensteröffnungen (die teilweise bereits bei früheren Umbauten realisiert wurden) tritt die Baute nun auch äusserlich als Wohnhaus in Erscheinung. Unter Würdigung aller Umstände kann daher nicht gesagt werden, dass die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibe und es sich deshalb nur um eine teilweise Änderung bzw. massvolle Erweiterung handle, d.h. in der entsprechenden Schlussfolgerung des Verwaltungsgerichts kann keine Bundesrechtswidrigkeit erblickt werden.
6.5 Diese Handhabung von Art. 24c RPG widerspricht auch nicht den gesetzgeberischen Intentionen:
Wie bereits oben (E. 6.2.3) dargelegt, wurde der Vorschlag, im Rahmen von Art. 24c RPG eine vollständige Zweckänderung altrechtlicher Bauten zuzulassen, abgelehnt. Der Gesetzgeber beliess es vielmehr bei der schon zuvor nach Art. 24 Abs. 2 aRPG geltenden Regelung, wonach solche Bauten nur teilweise geändert bzw. massvoll erweitert werden könnten.
Die Auffassung der Beschwerdeführerin, der Gesetzgeber habe Bausubstanz ausserhalb der Bauzone erhalten und diese der Wohnnutzung zugänglich machen wollen, trifft in dieser Allgemeinheit nicht zu. Dies belegen auch die neuen Bestimmungen zur Wohnnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Bauten:

Art. 24d Abs. 1 RPG gestattet es den Kantonen, eine erleichterte Ausnahmebewilligung für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken einzuführen (”Wohnen bleibt Wohnen”). Dies betrifft jedoch grundsätzlich nur den Wohnteil von Bauernhäusern; die Erweiterung der Wohnfläche durch Umnutzung des Ökonomieteils ist nur zulässig, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV) bzw. - bei altrechtlichen Bauten - nur bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV (Art. 42a Abs. 2 RPV): Auch in diesem Fall ist somit nur eine teilweise Zweckänderung bzw. eine massvolle Erweiterung zulässig.
7.
Das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin kann somit weder nach Art. 37a RPG noch nach Art. 24c RPG bewilligt werden. Damit erweist sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3’000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, dem Gemeinderat Marthalen, der Baudirektion des Kantons Zürich,

Amt für Raumordnung und Vermessung, dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 12. Mai 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: