Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.312/2005/fco

Urteil vom 27. September 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Bochsler,
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher Dr. Urs Oswald,

gegen

Gemeinderat Gränichen, 5722 Gränichen,
Regierungsrat des Kantons Aargau, vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Baute ausserhalb der Bauzonen,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 21. Juli 2005.

Sachverhalt:
A.
Die Eheleute X._____ sind Eigentümer der aneinander grenzenden Parzellen Nrn. 103 und 104 beim Weiler Rütihof, Gemeinde Gränichen. Auf Parzelle Nr. 104 steht ein Wohnhaus mit angebautem Ökonomieteil (Gebäude Nr. 359). Das Ehepaar hatte die Liegenschaft im Frühling 1991 erworben. Mit Beschluss vom 31. August 1998 wies die Gemeindeversammlung die beiden Grundstücke, im Rahmen der Nutzungsplanung Kulturland, vom undifferenzierten Nichtbaugebiet der Landwirtschaftszone zu. Der Grosse Rat des Kantons Aargau genehmigte diesen Beschluss am 20. Juni 2000.
B.
Nachdem die Bauverwaltung Gränichen festgestellt hatte, dass die Eheleute X._____ ohne Bewilligung mit dem Umbau der Liegenschaft begonnen hatten, erliess sie am 29. Mai 1991 eine Baueinstellungsverfügung. Die Eheleute stellten ein nachträgliches Baugesuch für den Umbau des bestehenden Wohnteils, eine Erweiterung der Pferdeboxen, einen Garageneinbau mit Vorplatz, eine Mistgrube, einen Reitplatz, einen Allwetter- bzw. Trockenplatz und einen Weidezaun. Das Gesuch wurde im kommunalen und kantonalen Verfahren teilweise unter Auflagen bewilligt. Mehrheitlich aber wurde das Gesuch abgewiesen, namentlich soweit es den Umbau eines Abstellraums in ein Kinderzimmer und des Estrichs in ein Wohnzimmer mit Cheminée, eine Erweiterung der Pferdeboxen (über die vier vorbestehenden hinaus) sowie den Reit- und den Allwetterplatz betraf. Das Bundesgericht wies am 4. März 1996 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gesuchsteller ab, die allerdings nur noch die Ausbauten im Wohnbereich zur Diskussion stellte (Urteil 1A.256/1995).
C.
Während der Hängigkeit des Vollstreckungsverfahrens legten die Eheleute X._____ dem Gemeinderat Gränichen am 4. November 1996 ein Konzept für einen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb vor und stellten ein Wiedererwägungsgesuch für die abgelehnten Umnutzungen im Wohn- und Ökonomieteil sowie die

Aussenanlagen, insbesondere den Trockenplatz auf den Parzellen Nrn. 103 und 104. Gestützt auf den Teilentscheid der kantonalen Baugesuchszentrale (heute: Koordinationsstelle Baugesuche) vom 6. Januar 1998 stellte der Gemeinderat Gränichen am 2. März 1998 fest, dass die Gesuchsteller auf ihrem Hof kein landwirtschaftliches Gewerbe betreiben würden; gleichzeitig setzte der Gemeinderat eine neue Vollstreckungsfrist bis zum 10. Juni 1998 fest. Gegen den kommunalen Entscheid beschwerten sich die Eheleute X._____ am 30. März 1998 beim Regierungsrat des Kantons Aargau; dieser überwies die Beschwerde dem Verwaltungsgericht. Mit Verfügung vom 27. August 1998 teilte der Präsident der 3. Kammer den Verfahrensbeteiligten mit, dass das Rechtsmittel als Sprungbeschwerde an die Hand genommen werde.

D.

Am 15. Januar 1996 wies der Gemeinderat Gränichen gestützt auf einen weiteren ablehnenden Teilentscheid der Baugesuchszentrale vom 20. Dezember 1995 das nachträgliche Baugesuch der Eheleute X._____ für den Anbau eines Unterstandes zur Lagerung von Brennholz an einen bestehenden Tierunterstand auf ihrer weiteren Parzelle Nr. 128 sowie für den Anbau eines Material- und Geräteunterstandes an das Gebäude Nr. 359 ab. Er verfügte zudem den Abbruch dieser Bauten und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bis zum 26. April 1996. Die nahe beim Hof gelegene Parzelle Nr. 128 gehörte damals zum Nichtbaugebiet und wurde am 31. August 1998 ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Die gegen den Bauabschlag erhobene Verwaltungsbeschwerde wies der Regierungsrat am 13. August 1997 ab; dabei setzte er für die Beseitigung der nicht bewilligten Bauten eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft seines Entscheids. Gegen diesen Entscheid legten die Eheleute X._____ am 8. September 1997 Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein.

E.

Das Verwaltungsgericht vereinigte die unter Buchstaben C und D erwähnten Verfahren und entschied am 13. September 2000 in der Sache Folgendes:

1. In Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde vom 30. März 1998 und in teilweiser Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. September 1997

a) wird der angefochtene Entscheid des Gemeinderats Gränichen vom 2. März 1998 aufgehoben, und es wird festgestellt, dass die Beschwerdeführer auf den Parzellen Nrn. 103 und 104 in Gränichen ein landwirtschaftliches Gewerbe betreiben;

b) wird der angefochtene Entscheid des Regierungsrats vom 13. August 1997 aufgehoben;

c) werden die beiden Beschwerdesachen an den Regierungsrat zurückgewiesen zur Prüfung und zum Entscheid im Sinne der Erwägungen."

Das Bundesgericht trat auf eine gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) mit Urteil vom 23. April 2001 nicht ein (Urteil 1A.298/2000). Es erwog, beim verwaltungsgerichtlichen Entscheid handle es sich entgegen der Auffassung des Bundesamtes nicht nur bezüglich des Wohnraumes, sondern auch bezüglich der Ökonomiebauten um einen nicht anfechtbaren Zwischenentscheid; der nicht ganz klare Entscheid des Verwaltungsgerichts sei so zu interpretieren, dass das Verwaltungsgericht das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes allein im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts festgestellt habe, nicht aber auch, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb im raumplanungsrechtlichen Sinne vorliege.

F.

Der Regierungsrat nahm in der Folge das Instruktionsverfahren wieder auf. Mit Beschluss vom 12. Mai 2004 wies er die beiden Beschwerden ab und verpflichtete die Beschwerdeführer, innert dreier Monate seit Eintritt der Rechtskraft seines Entscheids den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. Die dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht am 21. Juli 2005 ab. In seinen Erwägungen hielt es zunächst fest, das Bundesgericht habe seinen früheren Entscheid richtig so verstanden, dass damals das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes allein im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts beurteilt worden sei und es über die Frage, ob der Betrieb einen genügenden Beitrag zur Existenzsicherung beisteure, für die unteren Instanzen nicht abschliessend und verbindlich entschieden habe. Vorliegend handle es sich um einen Betrieb der Freizeitlandwirtschaft, so dass eine ordentliche Baubewilligung nicht in Betracht falle. Schliesslich erachtete das Verwaltungsgericht, wie schon der Regierungsrat, auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung als nicht erfüllt.

G.

Gegen diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts führen die Eheleute X._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht mit dem Antrag, das angefochtene Urteil sei vollumfänglich aufzuheben. Des Weiteren beantragen die Beschwerdeführer, es sei festzustellen, dass sie auf den Parzellen Nrn. 103 und 104 auf dem Rütihof in Gränichen ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Raumplanungsgesetzes betreiben. Es sei die nachträgliche Bewilligung für die Erstellung eines Holzlagers auf Parzelle Nr. 128 und eines Material- und Geräteunterstandes auf Parzelle Nr. 104 sowie für den Ausbau des Wohngebäudes, den Einbau von Pferdestallungen im Ökonomieteil und diverse Aussenanlagen zu erteilen.

Der Gemeinderat Gränichen ersucht um Abweisung der Beschwerde. Der Regierungsrat hat von der eingeräumten Gelegenheit zur Vernehmlassung keinen Gebrauch gemacht. Das Verwaltungsgericht verweist auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid, ohne einen konkreten Antrag zu stellen. Das ebenfalls zur Vernehmlassung eingeladene ARE beantragt die Abweisung der Beschwerde. Dabei vertritt es die Auffassung, dass es vorliegend für eine Bewilligung nicht nur an der erforderlichen Wirtschaftlichkeit, sondern auch am Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes fehle.

Die Beschwerdeführer haben zur Vernehmlassung des ARE Stellung genommen. Gleichzeitig haben sie sich auch unaufgefordert zu den Vernehmlassungen der Gemeinde und des Verwaltungsgerichts geäussert.
H.
Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 18. Juli 2006 wurde den Beschwerdeführern Gelegenheit gegeben, sich, im Hinblick auf die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, zur Frage des anwendbaren Rechts zu äussern. Zu dieser Frage haben sie sich mit Eingabe vom 25. August 2006 vernehmen lassen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1 Nach Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht unter anderem zulässig gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne von Art. 24-24d RPG. Die Beschwerdeführer sind als Verfügungsadressaten gemäss Art. 103 lit. a OG zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerechte Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.
1.2 Nicht einzutreten ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde insoweit, als die Beschwerdeführer die gerichtliche Feststellung verlangen, dass sie auf den Parzellen Nrn. 103 und 104 in Gränichen ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Raumplanungsgesetzes betreiben. Diese Frage ist im Rahmen des Hauptantrages zu prüfen, der auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids lautet. Die Beschwerdeführer haben bei dieser verfahrensrechtlichen Konstellation kein schutzwürdiges Interesse an der selbständigen gerichtlichen Beurteilung des genannten Feststellungsbegehrens (vgl. BGE 123 II 359 E. 1c S. 362 mit Hinweisen).
1.3 Der rechtserhebliche Sachverhalt geht mit genügender Klarheit aus den Akten hervor. Auf den beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden, zumal die Beschwerdeführer die sachverhaltlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts zu ihrem Betrieb nicht in Zweifel ziehen.
1.4 Im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wendet das Bundesgericht das Bundesrecht von Amtes wegen an; an die Begründung der Begehren ist es nicht gebunden (Art. 114 Abs. 1 OG in fine). Es kann die Beschwerde aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (BGE 132 II 47 E. 1.3 S. 50; 131 II 352 E. 2 S. 357).
2.
Vorliegend ist die Zonenkonformität der geplanten und teilweise bereits realisierten Bauten umstritten. Es ist zunächst zu prüfen, ob sie der in der Landwirtschaftszone geltenden Nutzungsordnung entsprechen und somit eine ordentliche Baubewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 RPG in Frage kommt. Ist dies nicht der Fall, bleibt zu untersuchen, ob sie als Ausnahme bewilligt werden können.
2.1 Am 1. September 2000 sind die revidierte Fassung des Raumplanungsgesetzes (Änderung vom 20. März 1998; AS 2000 2042) und die totalrevidierte Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt war der vorliegende Fall beim Verwaltungsgericht hängig; das Verfahren nahm aufgrund des Rückweisungsentscheids vom 13. September 2000 seinen Fortgang beim Regierungsrat.

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.
2.2 Der Regierungsrat erwog im Entscheid vom 12. Mai 2004, das neue Recht sei für die Beschwerdeführer günstiger. Einerseits definiere es die Zonenkonformität von Bauten in der Landwirtschaftszone nicht strenger als die unter bisherigem Recht entwickelte Praxis; anderseits sei in Bezug auf den Ausbau der Wohnliegenschaft, den Einbau von Pferdeboxen und die Erstellung eines Allwetterplatzes bereits entschieden worden, dass sie nach Massgabe des bisherigen Rechts nicht zulässig seien. Gestützt auf diese Überlegungen prüfte der Regierungsrat die Zonenkonformität der umstrittenen Bauten und Bauvorhaben unter dem Gesichtswinkel von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV. Dabei kam er zum Schluss, dass der Betrieb der Beschwerdeführer die diesbezüglichen Voraussetzungen nicht erfülle und eine ordentliche Baubewilligung daher nicht erteilt werden könne. Zum gleichen Ergebnis gelangte gestützt auf das revidierte Raumplanungsrecht auch das Verwaltungsgericht, wobei es sich mit dem intertemporalen Recht nicht weiter auseinandersetzte. Die Beschwerdeführer machen in der Eingabe vom 25. August 2006 geltend, das neue Recht sei anzuwenden, weil Art. 24b-d RPG für ihre baulichen Anliegen tendenziell günstiger seien; zur intertemporalrechtlichen Frage äussern
sie sich mit Blick auf eine ordentliche Baubewilligung nicht.
2.3 Wie soeben erwähnt, begründete der Regierungsrat die Anwendung neuen Rechts mit der Rechtskraft für einen Teil der im Streit liegenden baulichen Massnahmen. Dabei äusserte sich der Regierungsrat nicht, auf welchen rechtskräftigen Entscheid er seine Auffassung stützt. Aufgrund der Vorakten ist zu schliessen, dass er hierbei das Baugesuch im Auge hatte, welches in den kantonalen Verfahren mehrheitlich und schliesslich auch vom Bundesgericht im Urteil 1A.256/1995 vom 4. März 1996, im Umfang der dort noch zu beurteilenden Teilaspekte, abgewiesen worden war. Damit wird jedoch ausser Acht gelassen, dass die Eheleute X._____ im Nachgang dazu, d.h. am 4. November 1996, dem Gemeinderat ein Wiedererwägungsgesuch gestellt und neu geltend gemacht hatten, sie führten einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. Die Behörden traten auf dieses Gesuch ein und behandelten es materiell. Das Verwaltungsgericht führte dazu in seinem Entscheid vom 13. September 2000 aus, es handle sich nicht um ein identisches Gesuch; zumindest die Argumentation mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe sei neu. Einer Neubeurteilung stünden keine Interessen der Rechtssicherheit entgegen. Dass die Vollstreckung des formell rechtskräftigen Beseitigungsbefehls
nochmals hinausgeschoben werde, falle nicht derart ins Gewicht, dass sie das (ebenfalls öffentliche) Interesse an einer korrekten Rechtsanwendung überwiegen würden. Die Ansicht des Regierungsrats im Entscheid vom 12. Mai 2004, es liege zum Ausbau der Wohnliegenschaft, zum Einbau der Pferdeboxen und zur Erstellung eines Allwetterplatzes ein rechtskräftiger Entscheid vor, ist unter diesen Umständen nicht haltbar. War das diesbezügliche Wiedererwägungsgesuch - im Übrigen gleich wie die unabhängig davon neu gestellten Baugesuche (Holzlager- sowie Material- und Geräteunterstand) - infolge der Beschwerdeverfahren bei Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. September 2000 rechtshängig, so ist für den ganzen Streitgegenstand zu prüfen, welches Recht das günstigere ist (Art. 52 Abs. 2 RPV).
2.4 Gestützt auf Art. 52 Abs. 2 RPV vergleicht das Bundesgericht die Tatbestände der revidierten Gesetzesbestimmungen mit dem bisherigen Recht (vgl. BGE 127 II 209 E. 2c S. 211). Die intertemporalrechtliche Frage des günstigeren Rechts beurteilt es mit anderen Worten hinsichtlich der einzelnen Tatbestände getrennt. Folglich ist zunächst das anwendbare Recht bezüglich der Anforderungen für eine ordentliche Bewilligung zu bestimmen (E. 3, hiernach). Eine entsprechende Würdigung ist daraufhin auch im Hinblick auf eine Ausnahmebewilligung vorzunehmen (E. 6, hiernach).
3.
3.1 Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen dann zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der Gesetzeswortlaut entspricht den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu Art. 16 aRPG (BGE 129 II 413 E. 3.1 S. 415). Diese frühere Praxis machte die Zulässigkeit von Gebäuden in der Landwirtschaftszone von einem landwirtschaftlichen Verwendungszweck im Rahmen einer bodenabhängigen Bewirtschaftung abhängig. Mit anderen Worten musste für die bestimmungsgemässe Nutzung der umstrittenen Baute der Boden als Produktionsfaktor unentbehrlich sein (BGE 125 II 278 E. 3a S. 281 mit Hinweisen). Der Gehalt von Art. 16a Abs. 1 RPG wird auf Verordnungsstufe insbesondere durch Art. 34 RPV näher umschrieben. Vorliegend betrifft die Auseinandersetzung die Frage, ob der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführer voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Diese Voraussetzung ist in Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV geregelt. Zu klären ist, ob die Bestimmung weniger strenge Anforderungen aufstellt als die Rechtsprechung zu Art. 16 aRPG.

3.2 Das in Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV verankerte Erfordernis der wirtschaftlichen Rentabilität und Überlebensfähigkeit des Betriebs gilt für die Bewilligung von Wohn- und Ökonomiebauten; beim Betrieb kann es sich aber um ein Hauptgewerbe oder um einen Nebenerwerbsbetrieb handeln (vgl. BBl 1996 III 531 f. zu Art. 16a RPG). Ob die Voraussetzung erfüllt ist, muss im konkreten Einzelfall genau überprüft werden. Dabei sind Betriebsstruktur und Grösse wie auch die lokalen Verhältnisse zu berücksichtigen. Bei grösseren Bauvorhaben kann es sich als sinnvoll erweisen, vom Gesuchsteller ein Betriebskonzept zu verlangen (vgl. Urteil 1A.86/2001 vom 21. Mai 2002, E. 3.4, in: SJ 2002 I 541).

Es stellt sich die Frage, ob bereits die Rechtsprechung zu Art. 16 aRPG das Kriterium der Wirtschaftlichkeit bei der Bewilligung von Wohn- und Ökonomiebauten für landwirtschaftliche Betriebe in gleicher Weise zur Anwendung brachte. Gewisse Autoren vertreten die Ansicht, das Kriterium habe nach bisherigem Recht nur für Wohnraum gegolten; bezüglich Ökonomiebauten für die bodenabhängige Landwirtschaft habe der Nachweis einer funktionell begründbaren landwirtschaftlichen Zweckbestimmung genügt (Arnold Marti, Bemerkungen zum Entscheid des Regierungsrats des Kantons Aargau vom 12. September 2001, in: ZBl 104/2003 S. 164; Leo Schürmann/Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995, S. 149). Der angefochtene Entscheid hat sich dieser Meinung angeschlossen, ohne allerdings daraus die Schlussfolgerung zu ziehen, dass die Praxis zum bisherigen Recht weniger streng gewesen sei als die heute geltenden Vorschriften.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Voraussetzung einer funktionell begründbaren landwirtschaftlichen Zweckbestimmung der geplanten Baute heute in Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV verankert ist. Mit Bezug auf dieses Kriterium schliesst das neue Recht unverändert an die Rechtsprechung zum bisherigen Recht (vgl. dazu BGE 125 II 278 E. 3a S. 280 f.; 123 II 499 II E. 3b/cc S. 508; 122 II 160 E. 3a S. 162) an (Urteil 1A.213/2005 vom 27. März 2006, E. 2.1).

3.3

3.3.1 Es trifft zu, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 16 aRPG zusätzlichen Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur dann als zonenkonform anerkannt hat, wenn der fragliche Landwirtschaftsbetrieb überlebensfähig war (BGE 121 II 307 E. 5a S. 312 mit Hinweisen; Urteil 1A.220/1999 vom 11. April 2000, E. 2a). Dabei konnte die Landwirtschaft auch im Nebenberuf betrieben werden; immerhin musste der Betrieb einen ins Gewicht fallenden bzw. erheblichen Beitrag zur Existenzsicherung erbringen (BGE 121 II 307 E. 5d S. 314). Ebenso musste die Voraussetzung der Überlebensfähigkeit des Betriebs erfüllt sein, wenn Wohn- und Ökonomiebauten zusammen zu beurteilen waren, so z.B. bei der Aussiedlung eines ganzen Hofes (Urteil 1A.181/1995 vom 22. Dezember 1995, E. 5, in: ZBl 98/1997 S. 130).

3.3.2 Bei reinen Ökonomiebauten für die bodenabhängige Landwirtschaft ist es weiter richtig, dass die amtlich veröffentlichte Rechtsprechung das Kriterium der Wirtschaftlichkeit des ganzen Betriebs nicht erwähnt; dort wird bloss die Voraussetzung der betrieblichen Notwendigkeit genannt (vgl. die Zitate bei E. 3.2 am Ende). Eine funktionale Notwendigkeit dürfte regelmässig nicht begründbar sein, wenn es gesamthaft (auch mit der geplanten Baute) an einem wirtschaftlichen (Haupt- oder Nebenerwerbs-)Betrieb fehlt. Deshalb erübrigte sich in solchen Fällen eine gesonderte Prüfung der Wirtschaftlichkeit. Hinzu kommt Folgendes: Das Bundesgericht ging davon aus, Art. 16 aRPG lasse die Frage offen, ob die Freizeitlandwirtschaft als landwirtschaftliche Nutzung zu gelten habe. Den Kantonen sei es aber nicht verwehrt, Bauten für die Hobbylandwirtschaft in der Landwirtschaftszone auszuschliessen (BGE 112 Ib 404 E. 3 S. 406; Urteile 1A.266/1999 vom 28. Juni 2000, E. 3 und 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003, E. 2.4, in: ZBl 106/2005 S. 158). In den Fällen, in denen unter Einbezug des kantonalen Rechts eine ordentliche Baubewilligung für eine Ökonomiebaute zu Hobbyzwecken beansprucht werden konnte, spielte die Wirtschaftlichkeit der
Freizeitbeschäftigung offensichtlich keine Rolle. Heute ist gemäss Art. 34 Abs. 5 RPV die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für eine hobbymässig betriebene Produktion ausgeschlossen. Insofern ist das neue Recht nicht günstiger (Urteil 1A.104/2002 vom 20. September 2002, E. 2.2, in: RDAT 2003 I Nr. 58 S. 206).

3.3.3 Schloss das kantonale Recht zu Art. 16 aRPG hingegen Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft aus, dann ermöglichte das Kriterium der Wirtschaftlichkeit des ganzen Betriebs eine Abgrenzung zu einer Hobbytätigkeit. In diesem Sinne spielte die Frage der Rentabilität bereits unter dem bisherigen Recht eine Rolle bei der Beurteilung der Zonenkonformität von Ökonomiebauten für die bodenabhängige Landwirtschaft (vgl. Valérie Scheuchzer, La construction agricole en zone agricole, Diss. Lausanne 1992, S. 60 zur älteren Rechtsprechung und unveröffentlichtes Urteil 1A.296/1997 vom 20. Mai 1998, E. 3d, erwähnt bei Bernhard

Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 11 zu Art. 16a RPG bei Fn. 12). Im Unterschied zu Ökonomiebauten für die bodenunabhängige Landwirtschaft (vgl. dazu BGE 117 Ib 270 E. 4b S. 282 f., 379 E. 3a S. 383) war aber bei der bodenabhängigen Bewirtschaftung nicht verlangt, dass die geplante Ökonomiebaute für die Existenzsicherung kausal war.
3.4 Zusammengefasst: Das geltende Recht erweist sich im Hinblick auf das Erfordernis, dass der fragliche Landwirtschaftsbetrieb wirtschaftlich bzw. überlebensfähig sein muss, nicht als günstiger. Unter Einbezug der damit im Zusammenhang stehenden Frage der Zulässigkeit von (Ökonomie-)Bauten für die Freizeitlandwirtschaft ist das neue Recht an sich sogar strenger. Die Zonenkonformität aller umstrittenen Bauten ist demzufolge, entgegen der Auffassung der Vorinstanzen, im Lichte von Art. 16 aRPG zu beurteilen.
3.5 Die abweichende Beurteilung zum anwendbaren Recht führt jedoch nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

Der in der altrechtlichen kantonalen Praxis eingeräumte Rahmen für bauliche Massnahmen zugunsten der hobbymässig betriebenen Pferdehaltung war bei Einreichung des Baugesuchs bereits ausgeschöpft. So hielt das Aargauer Verwaltungsgericht in dem die Beschwerdeführer betreffenden Urteil vom 29. Mai 1995 fest, insoweit bestehe kein Spielraum für mehr als die in der fraglichen Liegenschaft früher bewilligten 4 Pferdeboxen. Bezüglich der Pferdehaltung stehen heute dieselben baulichen Massnahmen zur Diskussion wie damals. Es ist weder geltend gemacht noch ersichtlich, dass die damalige Beurteilung des Verwaltungsgerichts zum kantonalen Recht fehlerhaft sein soll. Die beiden Unterstände, die neu in das Verfahren eingebracht worden sind, dienen nicht dem Landwirtschaftsbetrieb, sondern der Nutzung des Wohngebäudes; die Beschwerdeführer könnten sie nicht mit dem Zweck der Freizeitlandwirtschaft rechtfertigen.

Auch im Lichte von Art. 16 aRPG hängt somit die Bewilligungsfähigkeit des ganzen Baugesuchs davon ab, ob und inwiefern der landwirtschaftliche Betrieb zum finanziellen Auskommen der Beschwerdeführer beizutragen vermag. Dieses Erfordernis ist hier von Bedeutung, weil im Wesentlichen die Abgrenzung zwischen beruflicher und hobbymässig betriebener Landwirtschaft umstritten ist. Im Ergebnis hat das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid zu Recht bezüglich des ganzen Baugesuchs die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der Beschwerdeführer untersucht. Seine diesbezügliche Würdigung ist im Folgenden zu überprüfen.
4.
4.1 Eine weitere intertemporalrechtliche Frage wird mit der Vernehmlassung des ARE aufgeworfen. So befürwortet das Amt, es sei nach den Bemessungskriterien von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) in der Fassung vom 20. Juni 2003 (AS 2003 4123) und der dazugehörigen, in der Folge revidierten Verordnung (VBB, SR 211.412.110) zu beurteilen, ob vorliegend ein landwirtschaftliches Gewerbe gegeben sei. Diese neuen Kriterien stellen nicht mehr auf die nach dem früheren Recht massgeblichen Arbeitskraftstunden (AkH) (vgl. Art. 7 Abs. 1 aBGBB; AS 1993 1410), sondern auf den Wert der Standardarbeitskraft (SAK) ab. Nach dem ARE werde hier bei wohlwollenden Annahmen ein Wert von bestenfalls 0,65 SAK erreicht. Art. 7 Abs. 1 BGBB verlange jedoch einen Wert von 0,75 SAK. Es fehle somit vorliegend nicht nur an der erforderlichen Wirtschaftlichkeit, sondern auch am Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes.
4.2 Demgegenüber prüfte das Verwaltungsgericht den Betrieb der Beschwerdeführer im angefochtenen Entscheid nach Massgabe des früheren Rechts daraufhin, ob die dort vorgegebenen 2'100 AkH aufgewendet werden müssten; es bejahte diese Frage. Das Verwaltungsgericht ging hierbei stillschweigend von der Annahme aus, das Vorhandensein eines Landwirtschaftsbetriebs bestimme sich vorliegend weiterhin nach altem Recht. Diese Auffassung deckt sich im Ergebnis mit derjenigen des Regierungsrats, der gemäss seinem Entscheid vom 12. Mai 2004 die Teilrevision des BGBB für das vorliegende Verfahren als unbeachtlich betrachtet hat. So habe das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 13. September 2000 das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes bereits nach Massgabe des bisherigen bäuerlichen Bodenrechts verbindlich entschieden und bejaht; das neue Recht könne daher für die Beschwerdeführer von vornherein keinen zusätzlichen Nutzen bringen.
4.3 Ob vorliegend das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinne des BGBB nach alter oder neuer Fassung zu beurteilen ist, kann offen bleiben. Wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird (vgl. E. 5, hiernach), lässt sich mit dem Betrieb der Beschwerdeführer kein ins Gewicht fallendes landwirtschaftliches Einkommen erzielen; die Beschwerdeführer vermögen weder einen durchschnittlichen Betriebsgewinn noch die begründete Erwartung auf einen solchen Gewinn in der Zukunft nachzuweisen. Fehlt es an der Wirtschaftlich-

keit des hier zu beurteilenden Betriebs und damit an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Baubewilligung in der Landwirtschaftszone, braucht die Frage nach dem Vorliegen eines Landwirtschaftsbetriebs im Sinne des BGBB nicht abschliessend geprüft zu werden. Ebenso kann offen bleiben, wie hoch hier die Nettoeinkünfte aus dem ganzen Landwirtschaftsbetrieb sein müssten, damit sie als erheblicher Anteil am Einkommen anerkannt werden könnten (vgl. zu dieser Voraussetzung E. 3.5).

5.

Im regierungsrätlichen Verfahren reichten die Beschwerdeführer verschiedene Unterlagen ein, insbesondere ein Raumprogramm, ein Betriebskonzept mit Voranschlag und die Erfolgsrechnungen der Jahre 2001 und 2002. Diese Unterlagen hatte der von ihnen beigezogene Fachmann Y._____ erarbeitet. Sodann holte der Regierungsrat unter anderem bei verschiedenen kantonalen Fachstellen eine Vernehmlassung ein.

5.1 Aus den unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts ergibt sich, dass der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführer einen Bestand von 10 Pferden, 2 Fohlen, 14 Ziegen, 10 Legehennen, 1 Hahn sowie 4 Gänsen aufweist. Im Vordergrund steht die Pferdehaltung, ergänzend wird Ziegen- und Hühnerhaltung, Streuobst- und Himbeerenanbau sowie Weidepflege betrieben. Weiter hält das Verwaltungsgericht fest, dass der Betrieb über eine hinreichende Futtermittelbasis für diesen Tierbestand verfügt. Im Hinblick auf den Streitgegenstand gilt es ferner Folgendes zu präzisieren. Zu den umstrittenen baulichen Massnahmen gehören namentlich zwei bereits eigenmächtig eingebaute Pferdeboxen - zusätzlich zu den vier früher bewilligten - im Ökonomieteil von Gebäude Nr. 359. Vier weitere Pferdeboxen befinden sich in einer anderen Liegenschaft der Beschwerdeführer und bilden nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ebenso liegt ein ohne Bewilligung erstellter Allwetter- bzw. Trockenplatz auf den Parzellen Nrn. 103 und 104 im Streit. Wenn die Beschwerdeführer unbestimmt von diversen Aussenanlagen sprechen, meinen sie damit offensichtlich auch den 1991 verweigerten Reitplatz.

5.2 Der Rechnungsabschluss des Landwirtschaftsbetriebs für das Jahr 2001 weist Einnahmen von Fr. 39'472.50 und Ausgaben von Fr. 80'074.45, mithin einen Verlust von Fr. 40'601.95 aus. Nach der Jahresrechnung für 2002 beliefen sich die Einnahmen auf Fr. 94'798.00 und die Ausgaben auf Fr. 71'237.35; in diesem Jahr wurde ein Gewinn von Fr. 23'560.65 erzielt. Über die beiden Jahre hinweg ergab sich ein durchschnittlicher Verlust von Fr. 17'041.30. Wären auf der Aufwandseite weitere wesentliche, in den beiden Erfolgsrechnungen nicht berücksichtigte Posten wie Gebäudeabschreibung, Gebäudeversicherung, Schuldzinsen, Gebühren für Strom und Wasser etc. miteinbezogen worden, zeigte sich bezüglich Wirtschaftlichkeit ein noch schlechteres Bild. Unter diesen Umständen ist es offensichtlich, dass die Beschwerdeführer ihren Landwirtschaftsbetrieb in den beiden fraglichen Jahren nicht zwecks Erzielung eines landwirtschaftlichen Einkommens betrieben haben. Nach den zutreffenden Feststellungen des Verwaltungsgerichts kann der Landwirtschaftsbetrieb nur deswegen als gesichert betrachtet werden, weil er im Wesentlichen aus den hauptberuflichen Erwerbsquellen der Beschwerdeführer - ihnen gehören Firmen im Baugewerbe - alimentiert wird.

5.3

5.3.1 Der Voranschlag des Betriebskonzepts geht von einem Pensionsstall mit acht Pferden aus; daraus werden Nettoeinnahmen von Fr. 41'400.– erwartet. Zusätzlich sollen eine Zuchtstute und zwei Fohlen gehalten werden. Im Voranschlag fehlt eine Prognose zu Aufwand und Ertrag bei der Zucht und Schulung von Pferden. Stattdessen heisst es dort, je nach Erfolg reiche die Spannweite von Verlust bis zu hohem Gewinn. Zu den Betriebszweigen ausserhalb der Pferdehaltung enthält der Voranschlag keine Aussagen.

5.3.2 Unter den Einnahmen der bei E. 5.2 überblicksweise vorgestellten Erfolgsrechnungen findet sich die Position (Pferde-)"Pension/Ausbildung". Damit wurde ein Ertragsanteil von Fr. 24'000.– im Jahre 2001 und von Fr. 48'000.– im Jahre 2002 erzielt. Dieses Entgelt beruht darauf, dass die Beschwerdeführer drei fremde Pferde und zwei Fohlen (2001) bzw. vier fremde Pferde und zwei Fohlen (2002) beherbergten. Dabei wurde für eines (2001) bzw. für zwei (2002) dieser Pferde - neben der Pension - auch Ausbildung in Rechnung gestellt.

5.3.3 Die kantonalen Instanzen wollen die Erlöse aus der Pferdepension bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ausklammern. Dem angefochtenen Entscheid ist die Auffassung zu entnehmen, dass der landwirtschaftliche Betrieb auch ohne Einnahmen aus der Pferdepension überlebensfähig sein müsse. Demgegenüber bringen die Beschwerdeführer vor, die fragliche Bezeichnung sei missverständlich. Die entsprechenden Erträge würden nicht aus einem klassischen Pferde-Pensionsbetrieb stammen, bei dem Stallungen an Halter von Reitpferden vermietet werden. Von einer solchen Tätigkeit könne bei ihrem Betrieb nicht die Rede sein. Die fraglichen Einnahmen seien vielmehr dadurch angefallen, dass - im Rahmen ihres Zuchtbetriebs - fremde Pferde während einer gewissen Zeit auf ihrem Betrieb gehalten und ausgebildet worden seien.

5.3.4 Das Bundesgericht hat unter dem alten Recht die selbständige, bodenabhängige Pferdezucht als landwirtschaftliche Nutzung eingestuft (BGE 111 Ib 213 E. 2 S. 216; Urteil 1A.178/1992 vom 15. Oktober 1993, E. 2c, in: ZBl 95/1994 S. 81). Hingegen hat es die Zonenkonformität gewerbsmässiger Ställe, Reithallen und damit auch der Pferdepension durch Nichtlandwirte verneint (BGE 122 II 160 E. 3b S. 162 f. mit Hinweisen). Im soeben genannten Entscheid erwog es aber, es sprenge den Rahmen herkömmlicher Bewirtschaftung von landwirtschaftlichem Boden nicht, wenn ein Landwirt neben eigenem Vieh noch einige fremde Tiere mit selbst produziertem Futter auf dem eigenen Hof unterhalte. Er dürfe unter derartigen Umständen zonenkonform vier Pensionspferde halten (BGE 122 II E. 3c S. 163 f.). Ob und inwiefern es nach altem Recht geboten ist, das in diesem Rahmen erzielte Zusatzeinkommen eines landwirtschaftlichen Betriebs für die Beurteilung seiner Überlebensfähigkeit zu berücksichtigen, kann hier offen bleiben (vgl. dazu aber BGE 122 II 160 E. 3d S. 164). Selbst unter Einbezug der bei E. 5.3.2 aufgeführten Beträge erreicht der vorliegende Betrieb die erforderliche Wirtschaftlichkeit nicht (vgl. E. 5.4, hiernach). Folglich braucht nicht abgeklärt
zu werden, ob die fremden Pferde und Fohlen in den Jahren 2001 bzw. 2002 im Sinne einer Pferdepension auf dem Hof lebten.

5.3.5 Mit Blick auf das Betriebskonzept ist anzumerken, dass bauliche Massnahmen für einen Pensionsstall mit mehr als vier Pferden in der Landwirtschaftszone nach altem Recht von vornherein nicht zonenkonform sind. Aus den bei E. 5.3.3 dargelegten Ausführungen der Beschwerdeführer ist zu schliessen, dass sie am Betriebskonzept nicht mehr festhalten, soweit es sich auf einen Pensionsstall bezieht. Damit entfällt aber auch die Tauglichkeit des Voranschlags als Beurteilungsgrundlage; darin sind bloss Zahlenwerte zu einem Pensionsstall aufgeführt (E. 5.3.1).

5.4

5.4.1 Vor dem Entscheid vom 12. Mai 2004 hat der Regierungsrat, wie bereits in allgemeiner Weise angesprochen (E. 5), Fachberichte eingeholt. Die Abteilung Landwirtschaft des kantonalen Finanzdepartements gab im Bericht vom 9. Oktober 2003 ihre Fachmeinung zur Wirtschaftlichkeit des Landwirtschaftsbetriebs ab. Darin wird folgende Prognose gestellt: Der Betrieb werde zukünftig im Schnitt bestenfalls ein ausgeglichenes Rechnungsergebnis erzielen, wenn alle wirtschaftlich gebotenen Ausgabenpositionen (vgl. dazu E. 5.2) berücksichtigt würden. Bei dieser Einschätzung bezog die Fachstelle die bei E. 5.3 erörterten Einnahmen in ihre Kalkulation ein. Den Aussagen dieses Fachberichts schloss sich die Koordinationsstelle Baugesuche des kantonalen Baudepartements in ihrer Vernehmlassung vom 13. Oktober 2003 vollumfänglich an.

5.4.2 Die Vorinstanzen, die, wie bei E. 5.3.3 dargelegt, die unter Pferdepension verbuchten Einnahmen unberücksichtigt liessen, haben sich auf die Wirtschaftlichkeit der Pferdezucht konzentriert. Die Prognosen der Vorinstanzen stützen sich namentlich auf den Deckungsbeitragskatalog 2003 und 2004, herausgegeben von der Landwirtschaftlichen Beratungszentrale Lindau, dem Forschungsinstitut für biologischen Landbau Frick und dem Service romand de vulgarisation agricole Lausanne. Danach ist der Deckungsbeitrag - d.h. die Differenz zwischen dem Ertrag und den variablen Kosten eines Betriebszweigs - bei der Pferdezucht, selbst unter Berücksichtigung von allfälligen staatlichen Beiträgen, negativ. Mit anderen Worten reiche er von vornherein nicht aus, um die Fixkosten zu decken.

5.4.3 Von den Beschwerdeführern wird nicht behauptet, der im Jahr 2002 erwirtschaftete Einnahmenüberschuss sei als Massstab für ein wiederkehrendes künftiges Einkommen zu nehmen. Sie haben im kantonalen Verfahren lediglich in unbestimmter Weise vorgebracht, in den Folgejahren sei im Schnitt mit einer Rendite zu rechnen. Der 2002 erzielte Gewinn war vor allem darauf zurückzuführen, dass die Beschwerdeführer ein Halbblutpferd für Fr. 30'000.– verkaufen konnten. Unbestrittenermassen kann mit einem solchen Verkauf nicht jedes Jahr gerechnet werden. Die kantonale Fachstelle für Landwirtschaft hat in ihrem Bericht vom 9. Oktober 2003 zugunsten der Beschwerdeführer die Annahme getroffen, ein derartiger Verkauf lasse sich alle zwei Jahre realisieren. Auch im Übrigen trägt die Fachstelle bei ihren Prognosen der bisherigen positiven Geschäftsentwicklung hinreichend Rechnung. Die Beschwerdeführer haben die in diesem Fachbericht getroffenen Annahmen denn auch weder im kantonalen noch im bundesgerichtlichen Verfahren beanstandet. Die Prognose dieser Fachmeinung lässt sich weiter mit dem allgemeinen Erfahrungswert vereinbaren, dass aus der Pferdezucht allein kein regelmässiger Betriebsgewinn erwartet werden kann (E. 5.4.2). Aus diesen Gründen
ist es gerechtfertigt, auf den genannten Fachbericht abzustellen. Daraus folgt, dass beim fraglichen Landwirtschaftsbetrieb im Schnitt auch in Zukunft nicht mit einem Gewinn gerechnet werden kann.

5.5 Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht vor, die Einschätzung des von ihnen beigezogenen Experten Y._____ nicht berücksichtigt zu haben. Nach seiner Meinung bringe die Pferdezucht und die

Schulung von Jungpferden ein dauerhaftes und langfristig existenzfähiges Einkommen. Allerdings müsse berücksichtigt werden, dass bei Zuchtbetrieben der wirtschaftliche Erfolg erst nach einer Aufbauphase möglich sei. Eine solche Aufbauphase sei entgegen der Auffassung der Vorinstanzen auch nach zehn Jahren noch nicht abgeschlossen. Ziel der Beschwerdeführer sei es, Spitzenpferde für den Reit- und Fahrsport zu züchten. Mit derartigen Pferden werde ein viel höherer Verkaufspreis als mit üblichen Reit- und Zugpferden erzielt. Sobald der Durchbruch geschafft sei, könne auch ein entsprechend hoher Ertrag erwirtschaftet werden. Somit handle es sich bei ihrem Betrieb um einen Landwirtschaftsbetrieb mit spezieller Ausrichtung und nicht um einen blossen Hobby-Landwirtschaftsbetrieb.

Mit der Einreichung ihres Wiedererwägungsgesuchs vom 4. November 1996 haben die Beschwerdeführer geltend gemacht, einen Landwirtschaftsbetrieb zu führen. Obwohl seither beinahe zehn Jahre verstrichen sind, ist die Aufbauphase offensichtlich immer noch nicht abgeschlossen; ein gewinnbringender Landwirtschaftsbetrieb ist nach wie vor nicht ausgewiesen. Dabei fällt zulasten der Beschwerdeführer ins Gewicht, dass sie aufgrund der eigenmächtig eingebauten beiden Boxen bereits den angestrebten Pferdebestand halten konnten. Es mag durchaus zutreffen, dass für den wirtschaftlichen Erfolg bei einer auf Spitzenpferde ausgerichteten Pferdezucht ein noch längerer Zeithorizont veranschlagt werden muss. Allein dieser Umstand führt nicht dazu, dass bei solchen Zuchtbetrieben die blosse Hoffnung auf einen späteren wirtschaftlichen Erfolg genügt. Ein derartiger Schluss würde vielmehr positiv ausgefallene Rechnungsabschlüsse aus Folgejahren und/oder allgemeine, in der Praxis anerkannte Wirtschaftlichkeitsprognosen erfordern. Vorliegend ist weder das eine noch andere gegeben. So liegen ab dem Jahr 2003 keine Erfolgsrechnungen im Recht, so dass sich nicht feststellen lässt, ob sich in betriebswirtschaftlicher Hinsicht eine Trendwende eingestellt hat.
Dies ist allerdings nicht weiter von Belang, da die Beschwerdeführer selbst nicht behaupten, ihr Hof habe während dieser Zeit im Schnitt, unter Berücksichtigung sämtlicher Aufwandposten, einen ins Gewicht fallenden Betriebsgewinn erwirtschaftet.
5.6 Wirft der Betrieb der Beschwerdeführer im Schnitt bis heute keinen Gewinn ab und kann auch in näherer Zukunft nicht damit gerechnet werden, so ist dem Schluss des Verwaltungsgerichts beizupflichten, es handle sich hier um eine vorab aus anderweitigen Erwerbsquellen alimentierte Freizeitlandwirtschaft. Aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit des Betriebs fehlt es nicht nur für den Ausbau der Wohnräumlichkeiten an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Bewilligung gestützt auf Art. 16 aRPG, sondern ebenso für den Einbau und Betrieb der fraglichen Pferdeboxen im Ökonomieteil, den Material- und Geräteunterstand als Anbau, die Aussenanlagen sowie den auf Parzelle Nr. 128 gelegenen Unterstand für das Holzlager. Die vom Verwaltungsgericht festgestellte Zonenwidrigkeit dieser Bauten und Anlagen ist somit im Ergebnis nicht zu beanstanden, auch wenn es neues anstatt altes Recht angewendet hat (E. 3.5). Zu Recht wurde eine ordentliche Baubewilligung verweigert.
6.
Das Verwaltungsgericht prüfte die umstrittenen Bauten und Anlagen in knapper Weise auch unter dem Gesichtspunkt von Art. 24a-c RPG in der Fassung vom 20. März 1998. Dabei verwies es im Wesentlichen auf die entsprechende Beurteilung im regierungsrätlichen Entscheid.
6.1 Hinsichtlich Art. 24 RPG spielt die intertemporalrechtliche Problematik im Ergebnis keine Rolle. Die genannte Bestimmung in der Fassung vom 20. März 1998 ist identisch mit derjenigen von Art. 24 Abs. 1 aRPG. Mit der Gesetzesrevision hat sich nichts daran geändert, dass bei Landwirtschaftsbetrieben gleich wie nach altem Recht (vgl. BGE 125 II 278 E. 3a S. 281; 123 II 499 E. 3b/cc S. 508) der Begriff der Zonenkonformität im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit übereinstimmt (Urteile 1A.105/2002 vom 19. März 2003, E. 3.3; 1A.110/2001 vom 4. Dezember 2001, E. 5.1, erwähnt in: ZBl 103/2002 S. 615). Sind die umstrittenen Bauten und Anlagen aus den dargelegten Gründen nicht zonenkonform, entfällt auch eine Bewilligung gestützt auf Art. 24 RPG bzw. Art. 24 Abs. 1 aRPG.
6.2 Was Art. 24c RPG betrifft, so kann ebenfalls dahin gestellt bleiben, ob die Bestimmung günstiger ist als Art. 24 Abs. 2 aRPG. Insoweit können die Beschwerdeführer weder nach bisherigem noch nach neuem Recht einen Anspruch auf eine Ausnahmebewilligung ableiten.
6.2.1 Einerseits wurde in dem sie betreffenden Urteil 1A.256/1995 vom 4. März 1996 festgehalten, dass eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 24 Abs. 2 aRPG nicht gewährt werden könne. Für das wiedererwägungsweise zur Diskussion gestellte Baugesuch auf der Liegenschaft Nr. 104 und den zusätzlich beantragten Material- und Geräteunterstand als Anbau dazu kann eine erneute Beurteilung zu keinem anderen Ergebnis

kommen. Beim Holzlagerunterstand auf Parzelle Nr. 128 ist zu berücksichtigen, dass er auf zwei Seiten an einen bestehenden Tierunterstand angebaut werden soll. Im Vergleich zur vorbestehenden Fläche von 10 m^2 kämen mit den beiden neuen Flügeln zusammen rund 15 m^2 hinzu. Das gelagerte Holz soll der Holzfeuerung im Gebäude Nr. 359 dienen. Es ist offensichtlich, dass die beiden Anbauten die Wesensgleichheit der vorbestehenden Baute im Sinne von Art. 24 Abs. 2 aRPG (vgl. dazu BGE 127 II 215 E. 3a S. 218 f. mit Hinweisen) nicht wahren.

6.2.2 Anderseits haben die kantonalen Instanzen festgehalten, dass die im Streit liegenden Baugesuche das nach Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Ausmass an baulicher Erweiterung bei weitem sprengen. Dieser Einschätzung kann bezüglich der Ausbauten auf Parzelle Nr. 104 wie auch im Hinblick auf den Holzunterstand auf Parzelle Nr. 128 zugestimmt werden. Der Begriff der teilweisen Änderung ist als solcher durch die Gesetzesrevision nicht verändert worden. Inhaltlich entspricht der neue Art. 24c Abs. 2 RPG grundsätzlich der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG (BGE 132 II 21 E. 7.1.1 S. 42 mit Hinweisen). Folglich ist vorliegend eine wesentliche Anforderung von Art. 24c RPG nicht erfüllt. Unter diesen Umständen erübrigt es sich zu prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen dieser Norm (vgl. dazu erwähntes Urteil 1A.134/2002, E. 4.3 in: ZBl 106/2005 S. 158) überhaupt gegeben wären.

6.3 Es trifft zu, dass die Art. 24a, 24b und 24d RPG neue, erleichterte Anforderungen für den Erhalt einer Ausnahmebewilligung aufstellen. Diese Tatbestände bilden somit günstigeres Recht im Sinne von Art. 52 Abs. 2 RPV. Eine eingehende Prüfung ist aber nur im Hinblick auf Art. 24d RPG geboten. Art. 24a RPG fällt ausser Betracht, weil bauliche Massnahmen zur Diskussion stehen (vgl. Urteil 1A.290/2004 vom 7. April 2005, E. 2.1). Für die Anwendbarkeit von Art. 24b RPG fehlt es an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (vgl. E. 5 hiervor).

6.4

6.4.1 Auf Art. 24d RPG haben sich die Beschwerdeführer erstmals in der Eingabe vom 25. August 2006 berufen. Diese neuen rechtlichen Vorbringen können im Verfahren vor Bundesgericht berücksichtigt werden, weil sie zu keiner Ausweitung des Streitgegenstands führen (E. 1.4).

6.4.2 Art. 24d Abs. 1 RPG gestattet den Kantonen, in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zuzulassen. Der Kanton Aargau hat von dieser Ermächtigung in § 69 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz; SAR 713.100) in der Fassung vom 26. März 2002 Gebrauch gemacht. Die Voraussetzungen entsprechen jenen des Bundesrechts. Es lässt sich vermuten, dass die kantonalen Instanzen auf separate Erwägungen zu Art. 24d RPG verzichtet haben, weil der bauliche Spielraum nach Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. 42a Abs. 1 und 2 RPV demjenigen von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 RPV entspricht (vgl. Urteil 1A.290/2004, E. 2.3.3). Dass dieser Rahmen hier überschritten werde, haben die Vorinstanzen zu Recht festgehalten (E. 6.2.2, hiervor). Demzufolge vermag auch Art. 24d Abs. 1 RPG den Beschwerdeführern nicht zu einer Ausnahmebewilligung zu verhelfen.

6.4.3 Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass sich Art. 24d RPG von vornherein für die Aussenanlagen nicht in Anspruch nehmen lässt; diese sind mit Art. 24d Abs. 3 lit. d RPG nicht vereinbar, wonach eine Umnutzung die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebung nicht gefährden darf. Ebenso wenig steht Art. 24d RPG für den Holzlagerunterstand zur Verfügung. Das diesbezügliche Gesuch betrifft Anbauten an einen separat stehenden Tierunterstand. Derartige Ökonomiegebäude bleiben von einer Umnutzung nach Art. 24d RPG ausgeschlossen (vgl. Urteil 1A.134/2002, E. 5.4, in: ZBl 106/2005 S. 158).

6.5 Im Ergebnis kann eine Ausnahmebewilligung weder nach bisherigem Recht (Art. 24 aRPG) noch nach neuem Recht (Art. 24-24d RPG) erteilt werden.

7.

Für den Fall, dass sowohl die Zonenkonformität der Bauten und Anlagen als auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung verneint werden, haben die Beschwerdeführer weder vor Verwaltungsgericht noch vor Bundesgericht Einwände gegen die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhoben. Es sind denn auch keine Gründe ersichtlich, inwiefern diese Anordnung kantonales oder Bundesrecht verletzen könnte.

8.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer 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, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführern auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Gemeinderat Gränichen, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 27. September 2006
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: