

WBE.2022.187 / sr / wm

Art. 8

Urteil vom 24. Januar 2023

Besetzung      Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz  
Verwaltungsrichterin Lang  
Verwaltungsrichter Michel  
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-      **A.**\_\_\_\_\_

führer 1.1

Beschwerde-      **B.**\_\_\_\_\_

führerin 1.2

beide vertreten durch lic. iur. Ralph van den Bergh, Rechtsanwalt,  
Jurastrasse 58, Postfach, 5430 Wettingen

**gegen**

**Gemeinderat Q.**\_\_\_\_\_

vertreten durch lic. iur. Christoph Waller, Rechtsanwalt, Postplatz 3,  
Postfach, 5610 Wohlen

**Departement Bau, Verkehr und Umwelt**, Abteilung für  
Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand      Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung (Sprungbeschwerde)

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt  
vom 16. Dezember 2021

---

## **Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:**

### **A.**

#### **1.**

Am 12. Juni 2006 bewilligte der Gemeinderat Q. A. gestützt auf die Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, vom 30. Mai 2006 auf der Parzelle Nr. aaa mit den bestehenden Gebäuden Nrn. bbb (Wohnhaus) und Nr. ccc (Stallgebäude) den Bau einer neuen Halle (Gebäude Nr. ddd) mit Remisenraum, Heu- und Strohlageraum, acht Boxen für säugende Stuten und/oder Jungpferde, 23 Boxen für Pensions- und Ausbildungspferde, Futterkammern, Geräteraum, Pflege- und Beschlagplatz und 400 m<sup>2</sup> überdachter Reitfläche. Angrenzend daran wurden weitere 400 m<sup>2</sup> unüberdachte Reitfläche bewilligt. Ferner bildeten ein befestigter Auslaufplatz (20 m x 20 m), eine überdachte Pferdeführanlage sowie ein Mistplatz Bestandteil der damaligen Baubewilligung. Die Baubewilligung wurde unter den folgenden auflösenden Bedingungen erteilt:

"Die Baubewilligung für die Bauten und Anlagen für die Pferdezucht fällt dahin und die Bewilligung gilt als aufgelöst, wenn die Pferdezucht aufgegeben wird.

Die Baubewilligung für die Bauten und Anlagen für die Pensionspferde fällt dahin und die Bewilligung gilt als aufgelöst, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr erreicht wird (durch Änderung der Bewirtschaftung oder massive Verschlechterung der Bausubstanzen).

Es besteht die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder Benutzungsverbot gestützt auf Art. 16b RPG, sofern die vorerwähnten auflösenden Bedingungen zum Tragen kommen."

#### **2.**

Anlässlich einer von der regionalen Bauverwaltung Muri vom 16. Juni 2015 durchgeführten Baukontrolle wurden diverse Abweichungen vom bewilligten Projekt festgestellt. Für die nicht bzw. anders bewilligten Bauten und Anlagen sowie für die Nutzung ihres Betriebs zur reinen Pensionspferdehaltung (ohne Pferdezucht) reichten A. und B. am 8. Dezember 2015 ein nachträgliches Baugesuch ein.

Mit Verfügung vom 11. November 2018 stimmte die Abteilung für Baubewilligungen dem nachträglichen Baugesuch bezüglich der Umnutzung des Gebäudes Nr. ccc für die Pferdehaltung samt den dafür vorgenommenen baulichen Massnahmen mit gewissen Einschränkungen sowie bezüglich der Umnutzung des Bereichs der Pferdezucht im Gebäude Nr. ddd als Remise mit vorgelagerter Rangierfläche unter Auflagen und Bedingungen zu. Im Übrigen wurde das Baugesuch abgewiesen und der Rückbau der folgenden Bauteile innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Rechtskraft

des Entscheids angeordnet: Anbauten an das Gebäude Nr. ccc (Sattelkammer, WC, nordöstlicher Unterstand); Sandplatz à 800 m<sup>2</sup>; Pferdeführanlage; Parkplatz zwischen Sandplatz und Strasse; nördliche Zufahrt zu dem als Remise genutzten Bereich; Reithalle inklusive "Halbüberdachung Ausbildungsplatz"; Reitunterricht; dies unter Gewährung eines Aufschubs der Rückbaufrist bis maximal fünf Jahre nach Rechtskraft des Entscheids im Falle der Einreichung von Unterlagen und eines Betriebskonzepts zum Nachweis einer zukünftigen zonenkonformen Nutzung gewisser Bauteile. Gleichzeitig erliess die Abteilung für Baubewilligungen für die Reithalle und die Überdachung des halben Ausbildungsplatzes, die Stallungen mit Nebenräumen für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd, den Sandplatz mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> und die Führanlage für die Pferdezucht ein Nutzungsverbot. Diese Verfügung wurde A. und B. mit Entscheid des Gemeinderats Q. vom 19. November 2018 eröffnet.

### 3.

Die dagegen erhobene Beschwerde von A. und B. hiess der Regierungsrat mit Entscheid vom 12. Februar 2020 (RRB Nr. 2020-000085) teilweise gut, indem er zusätzlich den an das Gebäude Nr. ccc angebauten nordöstlichen Unterstand bewilligte und die erstinstanzliche Rückbauanordnung für diesen Unterstand, das an das Gebäude Nr. ccc angebaute WC sowie die Pferdeführanlage aufhob. Das Nutzungsverbot bestätigte er jedoch vollumfänglich. Zudem ergänzte er die Liste der von der Rückbauanordnung betroffenen Bauteile um die Stallungen mit Nebenräumen für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

### 4.

Am 15. Juni 2020 stellten A. und B. beim Gemeinderat Q. ein Gesuch um Aufhebung des Nutzungsverbots für die Stallungen mit Nebenräumen im Gebäude Nr. ddd, für die Führanlage und den Sandplatz von 800 m<sup>2</sup> sowie um "zeitnahe" Erteilung einer Baubewilligung für die genannten Bauten und Anlagen. Der Gemeinderat Q. leitete dieses Gesuch an die für die kantonalen Prüfbelange (Bauen ausserhalb der Bauzone) zuständige Abteilung für Baubewilligungen weiter.

Die Abteilung für Baubewilligungen behandelte das Baugesuch und dasjenige auf Aufhebung des Nutzungsverbots separat, nahm letzteres als Wiedererwägungsgesuch entgegen und trat mit Entscheid vom 20. Juli 2020 nicht darauf ein. Der Nichteintretensentscheid wurde A. und B. mit Entscheid des Gemeinderats Q. vom 24. August 2020 eröffnet.

### 5.

Die gegen den Nichteintretensentscheid betreffend Wiedererwägung des Nutzungsverbots erhobene Beschwerde wies der Regierungsrat mit Ent-

scheid vom 5. Mai 2021 (RRB Nr. 2021-000505) ab, soweit er darauf eintrat. Das von A. und B. angerufene Verwaltungsgericht bestätigte den regierungsrätlichen Entscheid mit Urteil WBE.2021.215 vom 28. März 2022.

**6.**

Im Rahmen des bei der Abteilung für Baubewilligungen hängigen Baubewilligungsverfahrens für die Pensionspferdehaltung im Gebäude Nr. ddd stellten A. und B. am 10. Mai 2021 ein Gesuch um Aufteilung bzw. Etappierung der Baubewilligung. Danach soll die Baubewilligung für die in diesem Gebäude untergebrachten Boxen 7–21, die keine baulichen Änderungen erfahren würden und bei denen sich allein die Frage der zonenkonformen Nutzung stelle, was vom Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes abhängt, vorab und sofort erteilt werden.

**7.**

Mit Entscheid vom 16. Dezember 2021 wies die Abteilung für Baubewilligungen das Gesuch um Erteilung einer vorzeitigen Baubewilligung für die Boxen 7–21 im Gebäude Nr. ddd ab. Dieser Entscheid wurde A. und B. mit Entscheid des Gemeinderats Q. vom 24. Januar 2022 eröffnet.

**B.**

**1.**

Dagegen reichten A. und B. am 28. Februar 2022 Beschwerde beim Regierungsrat ein und liessen Folgendes beantragen:

**1.**

Der angefochtene Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen vom 16. Dezember 2021 wie auch der darauf basierende angefochtene Entscheid des Gemeinderates Q. vom 24. Januar 2022 sei vollumfänglich aufzuheben und Gemeinderat und Abteilung für Baubewilligungen seien anzuweisen, die nachgesuchte Baubewilligung (inklusive Präzisierung) zu erteilen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

In prozessualer Hinsicht stellten A. und B. ein Ausstandsbegehren gegen diejenigen "Repräsentanten und Sachbearbeiter des Rechtsdienstes des Regierungsrats", die am Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000505 vom 5. Mai 2021 mitgewirkt hätten.

**2.**

Mit Schreiben vom 31. März 2022 ersuchte der Rechtsdienst des Regierungsrats A. und B. um Mitteilung dessen, ob sie auf einen Entscheid des Regierungsrats als verwaltungsinterne Beschwerdeinstanz verzichten und der Überweisung der Sache an das Verwaltungsgericht zur Erledigung im Sinne einer Sprungbeschwerde (nach § 51 des Gesetzes über die

Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]) zustimmen würden.

**3.**

Mit Antwortschreiben vom 20. April 2022 erklärten sich A. und B. mit einer Sprungbeschwerde ans Verwaltungsgericht einverstanden.

**4.**

Mit Verfügung vom 10. Mai 2022 überwies der Rechtsdienst des Regierungsrats die beim Regierungsrat erhobene Beschwerde von A. und B. vom 28. Februar 2022 dem Verwaltungsgericht zur Erledigung.

**5.**

Mit Beschwerdeantworten vom 16. Juni 2022 und 15. Juli 2022 beantragten der Gemeinderat Q. und die Abteilung für Baubewilligungen je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

**6.**

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 26. September 2022; Duplik der Abteilung für Baubewilligungen vom 25. Oktober 2022; Duplik des Gemeinderats Q. vom 9. November 2022) hielten die Parteien je an ihren Anträgen fest.

**C.**

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

---

**Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**I.**

**1.**

Verwaltungsgerichtsbeschwerden sind grundsätzlich nur gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden zulässig (§ 54 Abs. 1 VRPG). Eine Ausnahme bildet die Sprungbeschwerde gemäss § 51 VRPG, wonach die verwaltungsinterne Beschwerdeinstanz mit Zustimmung der Beschwerdeführenden auf den Entscheid verzichten und die Sache dem Verwaltungsgericht zur Erledigung überweisen kann, wenn (kantonal) letztinstanzlich der Weiterzug an das Verwaltungsgericht möglich ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt: Die Beschwerdeführer haben der Überweisung an das Verwaltungsgericht zugestimmt, der Regierungsrat hat auf die Entscheidkompetenz verzichtet und das Verwaltungsgericht ist

als letzte kantonale Instanz insbesondere zur Beurteilung von Beschwerden in Bausachen zuständig (§ 54 VRPG und § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]).

**2.**

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**3.**

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensüber- und -unterschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Ausgeschlossen ist eine Ermessenskontrolle (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

**II.**

**1.**

**1.1.**

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Zonenkonformität und Bewilligungsfähigkeit der Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd auf der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. aaa der Gemeinde Q. respektive in den im besagten Gebäude errichteten Boxen 7–21 (gemäss Plan vom 11. Juni 2020 [Vorakten BVUAFB.21.2974/SKRD.22.68, act. 156]).

**1.2.**

Dazu erwog die Abteilung für Baubewilligungen im mitangefochtenen Entscheid vom 16. Dezember 2021 unter Berufung auf Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR aaa), dass Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig seien, auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) als zonenkonform bewilligt würden, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden verfüge. Den Begriff des "bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes" legt die Abteilung für Baubewilligungen praxisgemäss dahingehend aus, dass der Status als landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGBB (Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft [SAK] nötig ist) nachweislich seit drei Jahren erreicht werde. Diese Praxis habe der Regierungsrat mit seinem von den Beschwerdeführenden unangefochten gebliebenen und folglich rechtskräftig gewordenen Entscheid vom 12. Februar 2020 (RRB Nr. 2020-000085) bestätigt.

Der Betrieb der Beschwerdeführer habe den Status als landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGBB gemäss den der Abteilung für Baubewilligungen zur Verfügung stehenden Unterlagen unter Berücksichtigung der in rechtmässig bewilligten Stallungen (im Gebäude Nr. ccc) gehaltenen Pferde (11 Pferde, 1 Kleinpferd und drei Fohlen im Alter von weniger als 30 Monaten) erstmals im Jahr 2020 erreicht, durch den zusätzlichen Anbau von 2 ha Spezialkulturen (Karotten). Unter der Voraussetzung, dass die Faktorenausstattung mindestens auf diesem Niveau bleibe, werde der Betrieb daher erst im Jahr 2023 als "bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe" im Sinne von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG aufgefasst werden können. Bis dahin könne die Haltung von Pferden im Gebäude Nr. ddd, für dessen Nutzung zur Pferdehaltung aufgrund des Eintritts der auflösenden Bedingung in der Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 30. Mai 2006 (mit welcher dem Bau des Gebäudes Nr. ddd zwecks Haltung von Zucht-, Pensions- und Ausbildungspferden zugestimmt wurde) keine weiterhin gültige Bewilligung vorliege, nicht als zonenkonform qualifiziert und entsprechend bewilligt werden.

### **1.3.**

In der Beschwerdeantwort vor Verwaltungsgericht verwies die Abteilung für Baubewilligungen bezüglich der Begründung für die im Anwendungsbereich von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG verlangte dreijährige Bestandesdauer eines landwirtschaftlichen Gewerbes auf ihre Beschwerdeantwort vom 17. November 2020 an den Regierungsrat (im Verfahren betreffend Wiedererwägung des Nutzungsverbots u.a. für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd; Vorakten BVUAFB.16.66/SKRD.20.384, act. 369–375). Darin wurde (auf S. 3) unter Bezugnahme auf die Gesetzesmaterialien festgehalten, dass das Tatbestandsmerkmal des "bestehenden" landwirtschaftlichen Gewerbes Eingang in den Wortlaut von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG gefunden habe, um Neugründungen von landwirtschaftlichen Gewerben zum Zwecke der gewerblichen Pferdehaltung zu verhindern. Aus diesem Grund müsse ein landwirtschaftliches Gewerbe ab der Neugründung eine gewisse Zeit bestehen. Da die Beschwerdeführenden mit ihrem Betrieb die SAK-Grenze jahrelang nicht mehr erreicht hätten, sei beim Wiedererreichen des Gewerbestatus von einer Neugründung auszugehen.

## **2.**

### **2.1.**

Die Beschwerdeführer rügen, von einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG sei ab jenem Zeitpunkt auszugehen, in welchem die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs mindestens eine SAK benötige. Der Wortlaut der Bestimmung sei insofern klar und nicht auslegungsbedürftig. Der Status eines landwirtschaftlichen Gewerbes müsse im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches

suchs erfüllt sein. Dieser Sinngehalt widerspreche weder dem Gesetzeszweck noch den den Gesetzesmaterialien entnommenen Intentionen des Gesetzgebers, der mit der Eingrenzung des Anwendungsbereichs von Art. 16a<sup>bis</sup> RPG auf "bestehende" landwirtschaftliche Gewerbe Neugründungen von Betrieben durch Nichtlandwirte zwecks Errichtung von Wohnhäusern und Reitställen in der Landwirtschaftszone habe vorbeugen wollen. Im Hinblick auf unerwünschte Bauten in der Landwirtschaftszone sei also nicht das Erreichen der Gewerbegrenze durch einen landwirtschaftlichen Betrieb die problematische Schwelle, sondern die Gründung landwirtschaftlicher Betriebe durch Nichtlandwirte. Die Frage nach dem Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes, wofür allein die Betriebsgrösse entscheidend sei, habe auch nichts mit der Prognose der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs nach Art. 34 Abs. 4 lit. c der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) zu tun. Die von der Vorinstanz geforderte schematische dreijährige Bestandesdauer ("Probezeit") entbehre einer gesetzlichen Grundlage, beinhalte eine (nach Art. 27a RPG) unzulässige Verschärfung der bundesrechtlichen Voraussetzungen und finde entgegen gegenteiliger Verlautbarungen der Abteilung für Baubewilligungen keinerlei Stütze in der Rechtsprechung (des Bundesgerichts, des Verwaltungsgerichts oder von Gerichten anderer Kantone). Die diesbezügliche aargauische Praxis sei auf jeden Fall dann nicht rechtens und anwendbar, wenn es um die Bewilligung von Nutzungen in bestehenden Bauten gehe, die nicht neu errichtet werden müssten. Es möge zutreffen, dass die bereits erstellten Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd aufgrund des Eintritts der auflösenden Bedingungen in der Zustimmungsverfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 30. Mai 2006 wie neue Bauten und Anlagen zu beurteilen seien. Dies gelte jedoch nur mit Bezug auf die Bewilligungspflicht, nicht hingegen, wenn es um die Notwendigkeit einer dreijährigen Probezeit gehe.

## **2.2.**

Insoweit dürfe die Bewilligung einer neuen Nutzung von bestehenden Bauten ausserhalb des Baugebiets nicht der Neubewilligung von Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gleichgesetzt werden. Das öffentliche Interesse an möglichst wenigen Bauten ausserhalb des Baugebiets verlange bei der Bewilligung neuer Bauten besondere Zurückhaltung, wohingegen es bei bestehenden Bauten darauf gerichtet sei, möglichst rasch eine zonenkonforme Nutzung zu erreichen und dadurch den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Bei der Bewilligung neuer Nutzungen in bestehenden Bauten sei es ohne weiteres möglich, eine auflösende Bedingung zu formulieren, wonach bei Wegfall des Status als landwirtschaftliches Gewerbe die Bewilligung dahinfalle. Da bis zum Eintritt dieser auflösenden Bedingung eine zonenkonforme Nutzung vorliege, sei das öffentliche Interesse an der Beseitigung von unbewilligten Bauten ausserhalb des Baugebiets nicht einmal betroffen. Bei bestehenden Bauten vermöge die dreijäh-



rige Probezeit die anzustrebende Situation von möglichst wenigen unbewilligten Bauten ausserhalb des Baugebiets nicht zu verbessern. Sie liege daher nicht im öffentlichen Interesse der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Trennungsgrundsatz). Es bestehe auch kein öffentliches Interesse an leerstehenden Gebäuden, die niemand nutzen dürfe, obwohl sofort eine zonenkonforme Nutzung möglich wäre. Dagegen sei das private Interesse an einer Nutzung bestehender Bauten vital, vor allem, wenn die Nutzung einen wichtigen Erwerbszweig darstelle, ohne welchen wesentliche Einnahmen wegfielen und Abschreibungen vorgenommen sowie Ersparnisse aufgebraucht werden müssten. Eine derartige völlig nutzlose Knebelung des Bauernstandes lasse sich durch kein öffentliches Interesse rechtfertigen und sei aufgrund des rein pönalen Charakters der Massnahme unzulässig. Könne ein Gebäude sofort einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden, wäre es völlig unverhältnismässig, diese Nutzung während eines Zeitraums von drei Jahren zu verbieten. Ohne die notwendige Differenzierung zwischen der Nutzung bestehender Bauten und die Errichtung neuer Bausubstanz werde dem massgeblichen Sachverhalt in willkürlicher Weise nicht Rechnung getragen.

### **2.3.**

Die kritisierte Praxis der Abteilung für Baubewilligungen müsse im vorliegenden Verfahren auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft werden können, auch wenn der Regierungsrat diese im rechtskräftigen Entscheid vom 20. Februar 2020 (zum Baugesuch BVUA FB.16.66) bestätigt haben sollte, was bestritten werde; der Regierungsrat habe diese Praxis nicht einmal untersucht, sondern bloss im Zusammenhang mit der Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Rückbauanordnung gemäss Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 11. November 2018 tel quel und ohne nähere Begründung darauf abgestellt. Die richtige Rechtsanwendung müsse für jeden neuen Verfahrensgegenstand im vollen Umfang gewährleistet sein. Dies gelte umso mehr, als die Erwägungen des Entscheids vom 20. Februar 2020 nicht an dessen materieller Rechtskraft teilhätten. In einem durch ein neues Baugesuch ausgelösten Verfahren mit neuem Verfahrensgegenstand dürfe der Anspruch auf eine neue umfassende Verfügung mit Prüfung aller sich stellenden Rechtsfragen und anschliessendem Rechtsmittelweg ohnehin nicht ausgeschlossen werden. Alles andere widerspräche den Verfahrensgarantien nach Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101). Der Regierungsrat hätte deshalb die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit eines neuen, damals noch nicht (vollständig) bekannten Baugesuchs samt Prüfung der Zulässigkeit einer dreijährigen Probezeit im Entscheid vom 20. Februar 2020 auch gar nicht vorwegnehmen dürfen.

## 2.4.

Die Beschwerdeführer hätten anhand eines neuen Betriebskonzepts nachgewiesen, dass sie die Anforderungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes mit für die Bewirtschaftung ihres Betriebs notwendigen 1,6 SAK (einschliesslich der Betreuung der Pensionspferde) bzw. 1,36 SAK (bei alleiniger Berücksichtigung der Betreuung der eigenen Pferde) schon heute bedeutend übertreffen würden. Entsprechend hätten sie in Anwendung von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG Anspruch auf Bewilligung einer nach Massgabe dieser Bestimmung zonenkonformen Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd. Aufgrund langfristiger Liefer- und Abnahmeverträge stehe die Dauerhaftigkeit ihres landwirtschaftlichen Gewerbes auch nicht zur Diskussion.

## 3.

### 3.1.

Der im Zentrum des vorliegenden Rechtsstreits stehende Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG weist den folgenden Wortlaut auf:

Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, werden auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebs-eigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt.

Zwischen den Parteien besteht Uneinigkeit über die Bedeutung und Auslegung des Begriffs des "bestehenden" landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. darüber, unter welchen Voraussetzungen ein landwirtschaftliches Gewerbe als "bestehend" im Sinne der zitierten Bestimmung aufgefasst werden kann.

Die Bestimmung ist noch relativ jung und wurde mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision vom 22. März 2013 (AS 2014 905) ins RPG eingefügt. Sie beruht auf einer parlamentarischen Initiative aus dem Jahr 2004 mit der Bezeichnung "Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone", welche die Haltung von Sport- und Freizeitpferden in der Landwirtschaftszone erleichtern wollte, sowie dem dazugehörigen Bericht der nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (siehe BBl 2012 6589). Daraus geht hervor, dass neben der Pferdezucht auch die viel einträglichere Haltung von Pensionspferden in der Landwirtschaftszone als zonenkonform gelten sollte (BBl 2012 6593). In den Erläuterungen zu Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG heisst es, die vorgeschlagene Öffnung berge die Gefahr in sich, dass Nichtlandwirte "Landwirtschaftsbetriebe" gründeten, nur um Wohnhäuser und Reitställe in der Landwirtschaftszone zu errichten. Dem werde dadurch begegnet, dass nur *bestehende* Betriebe, welche zudem die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllten, in den Genuss der neuen Möglichkeiten kommen sollten. Ein Betrieb, der Pferde halten wolle, müsse also einerseits eine bestimmte Mindestgrösse aufweisen und andererseits über bestehende Betriebsgebäude verfügen. Dazu

gehöre namentlich eine vorhandene Wohnbaute, damit die Überwachung der Pferde sichergestellt sei. Die Pferdehaltung solle nicht zur Errichtung von neuem Wohnraum in der Landwirtschaftszone führen. Die Pferde seien in erster Linie in bestehenden Bauten und Anlagen unterzubringen. Erweise sich der Bau eines neuen Pferdestalls als unumgänglich, so habe er primär an Ort und Stelle einer bisherigen, nicht mehr benötigten Altbaute zu erfolgen. Sei dies nicht möglich, so sei zu prüfen, ob der Flächenverbrauch durch den Rückbau anderer, nicht mehr benötigter Bauten und Anlagen vermindert werden könne. Was das landwirtschaftliche Gewerbe gemäss BGGB betreffe, so sei ein solches auch deshalb zu fordern, weil die Haltung von Pensionspferden nicht zur landwirtschaftlichen Kerntätigkeit gehöre, sondern bloss eine landwirtschaftsnahe Aktivität darstelle. Solche Tätigkeiten könnten nach geltendem Recht nur von landwirtschaftlichen Gewerben ausgeübt werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung der landwirtschaftsnahen Tätigkeiten müsse der Betrieb deshalb die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllen (BBl 2012 6595; vgl. auch AB 2012 N 1379 [Beschwerdebeilage 7] mit dem folgenden Votum von Nationalrat Röstli: "Die Anforderung des bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes dient dazu, dass nicht Nichtlandwirte, die also gar nicht in der Landwirtschaft tätig sind, Betriebe gründen, um dann Reitställe in der Landwirtschaftszone zu errichten.").

In der Wegleitung "Pferd und Raumplanung", aktualisierte Version 2015, des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) wird bezüglich des Begriffs des bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes sodann festgehalten, als landwirtschaftliches Gewerbe würden Gewerbe im Sinne von Art. 5 und 7 BGGB gelten. Nach Art. 7 BGGB gelte ein Landwirtschaftsbetrieb als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn für dessen Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft (1 SAK) nötig sei, wobei die Kantone nach Art. 5 lit. a BGGB die Möglichkeit hätten, die Gewerbegrenze bis auf 0,6 SAK herabzusetzen (davon hat der Kanton Aargau allerdings keinen Gebrauch gemacht respektive die SAK-Limite nur für Massnahmen gemäss § 5 Abs. 1 lit. a der Allgemeinen Landwirtschaftsverordnung vom 23. Mai 2012 [ALaV; SAR 910.215], mithin für die Gewährung für Darlehen für die Förderung von bestimmten Produktionsweisen [auf 0,75 SAK] gesenkt; vgl. § 6 Abs. 2 ALaV). Die erforderliche SAK-Limite müsse *vor* und *nach* der Realisierung des (zur Diskussion stehenden) Bauprojekts erfüllt sein. Bei der SAK-Berechnung würden alle auf dem Betrieb gehaltenen Pferde angerechnet, unabhängig davon, ob es sich um eigene oder fremde Pferde handle. Wolle beispielsweise ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe die Kuhhaltung zu Gunsten einer Pferdepension aufgeben, müsse die SAK-Limite gemäss BGGB auch nach der geplanten Umstrukturierung erfüllt sein, unter Anrechnung der Haltung der Pensionspferde. Neugründungen von landwirtschaftlichen Gewerben zum Zweck der Pferdehaltung seien nicht gestattet. Ein Betrieb, der Pferde halten wolle, müsse also schon über bestehende Betriebsgebäude verfügen (a.a.O., S. 7).

### 3.2.

#### 3.2.1.

Aufgrund dieser Ausführungen in den Gesetzesmaterialien und in der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des ARE steht fest, dass die nicht zur landwirtschaftlichen Kerntätigkeit gehörende Haltung von Pensionspferden landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten ist, die den Gewerbestatus nach Art. 7 BGGB sowohl vor als auch nach der Realisierung eines Bauprojekts für die Umstellung ihres Betriebs auf die Pferdehaltung erreichen. Dagegen ist grundsätzlich unmassgeblich, wie lange sie diesen Gewerbestatus im Zeitpunkt der geplanten (oder bereits erfolgten) Umstellung auf die Pferdehaltung innehaben respektive innehatten. In diesem Punkt erscheint die Kritik der Beschwerdeführer an der vorinstanzlichen Praxis bis zu einem gewissen Grad berechtigt. Eine dreijährige "Wartefrist" oder "Probezeit" ergibt sich weder aus dem Gesetzeswortlaut noch aus der Entstehungsgeschichte oder einem daraus abgeleiteten Sinn und Zweck von Art. 16a<sup>bis</sup> RPG. Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe neu gegründet (auch durch Erreichen oder Überschreiten der SAK-Grenze bei einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb) und schon nach einem Zeitraum von weniger als drei Jahren durch die Aufnahme einer Pensionspferdehaltung umstrukturiert (was in der Praxis allerdings nicht allzu oft vorkommen dürfte), kann dieser neue Gewerbebezweig grundsätzlich als zonenkonform im Sinne von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG bewilligt werden. Zentral ist dabei, dass die Neugründung nicht von Anfang an mit dem Zweck der Pferdehaltung erfolgte und bereits vor der Umstrukturierung ein "herkömmlicher" Landwirtschaftsbetrieb (ohne Pensionspferdehaltung) in der Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGGB vorlag. Ferner darf der Gewerbecharakter durch die Umstellung auf die Pensionspferdehaltung nicht verloren gehen, indem der Bewirtschaftungsbedarf dadurch auf weniger als eine Standardarbeitskraft sinkt. Immerhin kann die Umstellung auf Pferdehaltung innerhalb von weniger als drei Jahren seit Neugründung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Einzelfall durchaus als mögliches Indiz dafür angesehen werden, dass die Neugründung eines landwirtschaftlichen Gewerbes initial im Hinblick auf die Pensionspferdehaltung erfolgte. Insofern ist der Praxis der Abteilung für Baubewilligungen, welche von landwirtschaftlichen Gewerben eine Mindestbestandesdauer von drei Jahren für die Bewilligungsfähigkeit von neuen Bauten und Anlagen zur Pferdehaltung verlangt, nicht von vornherein die Grundlage entzogen. Die dreijährige Bestandesfrist darf aber nicht als sakrosankt eingestuft werden; es muss jeweils eine Einzelfallbeurteilung aufgrund der gesamten Umstände vorgenommen werden.

Kleinere Landwirtschaftsbetriebe sollen hingegen von Anfang an nicht vom Privileg gemäss Art. 16a<sup>bis</sup> RPG profitieren können, und zwar auch dann nicht, wenn sie nach der Realisierung eines Bauprojekts für die Umstellung auf die Pferdehaltung zu einem späteren Zeitpunkt dann doch noch den

Gewerbestatus (durch den Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion) erlangen und diesen während mindestens drei Jahren behalten können. Für solche Betriebe kommt eine Pferdehaltung lediglich nach Massgabe von Art. 34b Abs. 2 RPV in Betracht, also nur in bestehenden (gültig bewilligten) Bauten und Anlagen, die früher der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienten. Die (baulichen) Möglichkeiten nach Art. 16a<sup>bis</sup> RPG können sie indessen nicht in Anspruch nehmen.

### **3.2.2.**

Den SAK-Berechnungen des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR), Abteilung Landwirtschaft Aargau, in der Stellungnahme im Verfahren SKRD.18.438 vom 14. März 2019 samt Beilagen zufolge erreichte der landwirtschaftliche Betrieb der Beschwerdeführer seit dem Jahr 2009 bis mindestens 2018 die ab 1. September 2008 geltende SAK-Limite gemäss Art. 7 BGGB von einer Standardarbeitskraft jeweils nicht mehr (Vorakten SKRD.18.438, act. 232 [Rückseite] und 230). Die Beschwerdeführer halten im Gebäude Nr. ccc und im am 12. Juni 2006 neu bewilligten Gebäude Nr. ddd schon seit längerer Zeit Pferde, wobei sie anfangs auch – im Sinne einer zonenkonformen Nutzung – Pferde züchteten und den Zuchtbetrieb irgendwann zwischen 2008 und Januar 2016 (aus gesundheitlichen und/oder wirtschaftlichen Gründen) definitiv einstellten (vgl. Vorakten BVUAFB.21.2974/SKRD.22.68, act. 81). Nach der Einschätzung der Abteilung für Baubewilligungen in der Verfügung vom 11. November 2018 wurde die Pferdezucht im Jahr 2010 vollständig aufgegeben (Vorakten BVUAFB.21.2974/SKRD.22.68, act. 146), nach derjenigen des Regierungsrats im Entscheid vom 12. Februar 2020 spätestens im Jahr 2012 (Vorakten BVUAFB.16.66/SKRD.20.384, act. 447 und 449 [Rückseite]). Auch wenn sich die Umstellung von der zonenkonformen Pferdezucht auf die reine Haltung von Pferden (einschliesslich Pensionspferden) im vorliegenden Fall nicht genau eruieren und verifizieren bzw. zeitlich näher eingrenzen lassen sollte, lässt sich immerhin feststellen, dass die erwähnte Umstellung zu einem Zeitpunkt erfolgte, als der Betrieb (infolge vollständiger Aufgabe der Viehhaltung, der Pferdezucht und/oder des biologischen Landbaus) nicht mehr die für ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 BGGB erforderliche Mindestgrösse erreichte. Die für die Beurteilung des Gewerbestatus relevante Nutzungsänderung mit Übergang zur reinen Pferdehaltung fand somit zu einem Zeitpunkt statt, als der Betrieb weder vor noch nach der Änderung die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes aufwies. Insofern können sich die Beschwerdeführer für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung nicht auf Art. 16a<sup>bis</sup> RPG berufen, und zwar unabhängig davon, ob diese Bestimmung in intertemporaler Hinsicht auch auf Bauprojekte oder Nutzungsänderungen anwendbar ist, die vor ihrem Inkrafttreten per 1. Mai 2014 realisiert wurden.

Selbst wenn man aber den massgeblichen Zeitpunkt für die Beurteilung des Gewerbestatus nicht beim Übergang zur reinen Pferdehaltung (ohne Zucht) ansiedeln würde, würde dies den Beschwerdeführern nicht helfen. Bei der Bewilligung des Gebäudes Nr. ddd (für die Pferdezucht und Pferdehaltung) am 12. Juni 2006 übertraf zwar der Betrieb der Beschwerdeführer die damals geltende SAK-Limite (von 0,75 Standardarbeitskräften) wie auch die aktuell geltende SAK-Limite gerade noch. Ab 2009 sanken jedoch die Standardarbeitskräfte unter die Gewerbegrenze und verharrten auf tiefem Niveau über den 1. Mai 2014 hinaus, als Art. 16a<sup>bis</sup> RPG in Kraft trat, bis zur erneuten Umstrukturierung des Betriebs der Beschwerdeführer im Jahr 2020 mit dem Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion (durch den zusätzlichen Anbau von Gemüse respektive Spezialkulturen, die dem neuen, streitgegenständlichen [nachträglichen] Baugesuch vom 15. Juni 2020 bzw. dem dazugehörigen Betriebskonzept zugrunde liegt). Würde man also mit den Beschwerdeführern auf den Zeitpunkt der Einreichung dieses Gesuchs bzw. der damit zusammenhängenden betrieblichen Umstrukturierung (zwecks Erreichung der SAK-Limite) abstellen, fiel eine Bewilligung von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung gestützt auf Art. 16a<sup>bis</sup> RPG dennoch ausser Betracht, weil die Beschwerdeführer den Gewerbestatus vor dieser Umstrukturierung nicht innehatten. Wegen des im Anschluss an die Baubewilligung vom 12. Juni 2006 eingebüsst Gewerbestatus (was zusammen mit der Aufgabe der Pferdezucht auch die Baubewilligung vom 12. Juni 2006 für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd infolge Eintritts der entsprechenden auflösenden Bedingung hinfällig werden liess) kann so dann nicht gesagt werden, dass die SAK-Limite auch noch nach der Realisierung des Bauprojekts für die Pferdehaltung (im Gebäude Nr. ddd) erfüllt wurde. Effektiv müsste die Gewerbegrenze nach Art. 7 BGGB nicht nur vor der im Jahr 2020 erfolgten Umstrukturierung (mit zusätzlichem Gemüseanbau), sondern schon vor der betrieblichen Umstellung auf die (reine) Pensionspferdehaltung (ohne Pferdezucht) erreicht und auch danach noch egalisiert oder überschritten worden sein. Weil dies beim landwirtschaftlichen Betrieb der Beschwerdeführer nicht der Fall war, kann ihnen im Gebäude Nr. ddd keine (nachträgliche) Bewilligung für die Pferdehaltung gestützt auf Art. 16a<sup>bis</sup> RPG erteilt werden.

### **3.2.3.**

Nicht zugestimmt werden kann der Sichtweise der Beschwerdeführer, die Bewilligung der Pferdehaltung im bereits bestehenden Gebäude Nr. ddd unterliege weniger restriktiven Anforderungen als die Bewilligung eines für die Pferdehaltung neu zu errichtenden Gebäudes. Da für das Gebäude Nr. ddd keine gültige Bewilligung für die Pferdehaltung oder eine andere (auch zonenkonforme, landwirtschaftliche) Nutzung (mehr) besteht, ist das Gebäude in jeder Hinsicht wie ein geplanter Neubau zu behandeln. Jedenfalls ist es nicht als bestehendes Gebäude im Sinne von Art. 34b Abs. 2 RPV zu betrachten, worin ein landwirtschaftlicher Betrieb unterhalb der Ge-

werbegrenze nach Art. 7 BGGP Pferde halten darf. Es ist auch nicht einzusehen, weshalb die Nutzung des Gebäudes zur Pferdehaltung in anderer Weise erleichtert werden sollte; die Voraussetzungen von Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG sind auch in dieser Konstellation strikte einzuhalten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass für das Gebäude trotz auflösender Bedingung in der Baubewilligung (vom 12. Juni 2006) aufgrund der konkret getroffenen Regelung in der betreffenden Nebenbestimmung allenfalls nur ein Benutzungsverbot im Sinne von Art. 16b Abs. 1 RPG und kein Beseitigungszwang nach Art. 16b Abs. 2 RPG und § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) besteht und somit das Gebäude (mit den dafür erforderlichen baulichen Anpassungen) wieder einer zonenkonformen, landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte. Dass das Gebäude unter diesen Vorzeichen möglichst rasch wieder zonenkonform genutzt werden (anstatt leer stehen) sollte, trifft zwar zu. Dabei kann es sich unter den gegebenen Umständen allerdings nicht um die Haltung von Pensionspferden handeln, sondern nur um eine genuin landwirtschaftliche Nutzung. Stünde das Gebäude für eine solche (landwirtschaftliche) Nutzung zur Verfügung, würde damit die Situation mit möglichst wenigen unbewilligten und nicht für die landwirtschaftliche Produktion benötigten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sehr wohl verbessert und dem Trennungsgrundsatz angemessen Rechnung getragen. Unbeachtlich ist hingegen das möglicherweise vitale private Interesse der Beschwerdeführer an der Nutzung des Gebäudes Nr. ddd für die Pferdehaltung, sofern die Voraussetzungen von Art. 16a<sup>bis</sup> RPG für die Haltung von Pensionspferden mangels Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes im massgeblichen Zeitpunkt der Umstellung auf die reine (Pensions-)Pferdehaltung nicht erfüllt sind.

Dabei geht es nicht um eine Knebelung, sondern vielmehr um den Schutz des Bauernstandes bzw. der produzierenden Landwirtschaft, welcher für die landwirtschaftliche Produktion geeignete Grundstücke samt Bauten und Anlagen in erster Linie dienen und vorbehalten bleiben sollen. Diesem Anliegen ist die grosszügige Bewilligung von gewerblichen Pferdehaltungen in der Landwirtschaftszone abträglich, speziell dann, wenn Betriebe primär auf die Pferdehaltung setzen und die landwirtschaftliche Produktion daneben bloss Alibifunktion hat, um den Standort ausserhalb der Bauzone zu rechtfertigen. Nach gesetzgeberischer Intention sollte es sich genau umgekehrt verhalten, nämlich dergestalt, dass die landwirtschaftliche Produktion (eines bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbes, mithin eines landwirtschaftlichen Betriebs in einer definierten Mindestgrösse) an erster Stelle steht und dem Betriebsleiter durch die Haltung von Pensionspferden ein Zusatzeinkommen ermöglicht wird.

#### **3.2.4.**

Nicht stichhaltig ist sodann die Rüge der Beschwerdeführer, eine Überprüfung der Praxis der Abteilung für Baubewilligungen, wonach der Status eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 BGGB drei Jahre lang erfüllt sein müsse, bevor von einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Art. 16a<sup>bis</sup> RPG ausgegangen werden könne, auf deren Rechtmässigkeit sei im vorliegenden Verfahren nicht (hinreichend) gewährleistet (gewesen). Die Abteilung für Baubewilligungen hat das jüngste nachträgliche Baugesuch der Beschwerdeführer vom 15. Juni 2020 bzw. den davon abgespaltenen Teil mit der von den Beschwerdeführern am 10. Mai 2021 beantragten vorzeitigen Baubewilligung für die Pferdeboxen 7–21 im Gebäude Nr. ddd materiell geprüft und das Baugesuch diesbezüglich in Anwendung der besagten Praxis abgewiesen. Durch den Weiterzug der hier angefochtenen Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen vom 16. Dezember 2021 zusammen mit dem Abweisungsentscheid des Gemeinderats Q. vom 24. Januar 2022 ans Verwaltungsgericht hat die von den Beschwerdeführern verlangte gerichtliche Überprüfung der Praxis der Abteilung für Baubewilligungen hiermit stattgefunden. Wäre die Abteilung für Baubewilligungen hingegen davon ausgegangen, dass einer Neuurteilung eines Baugesuchs für die Pferdehaltung im Gebäude Nr. ddd die materielle Rechtskraft des Entscheids des Regierungsrats vom 20. Februar 2020 (RRB-Nr. 2020-000085) entgegenstünde, mit welchem die Praxis der Abteilung für Baubewilligungen zu Art. 16a<sup>bis</sup> RPG in Sachen Gewerbestatus (auf das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdeführer vom 8. Dezember 2015 und den daraufhin ergangenen teilweise ablehnenden Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen vom 11. November 2018 hin) schon einmal verwaltungsintern bestätigt wurde, so wäre sie auf das Baugesuch vom 15. Juni 2020 respektive die am 10. Mai 2021 beantragte vorzeitige Bewilligung eines Teils davon gar nicht erst eingetreten. Inwiefern trotz materieller Prüfung des Baugesuchs die von den Beschwerdeführern angerufenen Verfahrensgarantien (Art. 29 Abs. 1 BV) verletzt worden sein könnten, ist nicht ersichtlich. Eine knappe Begründung des Entscheids mit Verweis auf die eigene Praxis, die vom Regierungsrat geschützt worden sei, ändert selbstverständlich nichts daran, dass das streitgegenständliche Baugesuch neu geprüft und materiell beurteilt wurde.

Wenn überhaupt, wäre der Abteilung für Baubewilligungen wegen einer zu knappen Begründung ihres Entscheids oder ihrer diesem zugrundeliegenden Praxis höchstens eine Verletzung der aus dem Gehörsanspruch der Beschwerdeführer (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessenden Begründungspflicht der Behörden vorzuwerfen. Nach konstanter bundesgerichtlicher Praxis bedeutet jedoch die aus Art. 29 Abs. 2 BV abgeleitete behördliche Begründungspflicht nicht, dass sich eine Behörde mit jedem vorgetragenen Parteistandpunkt einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen muss. Vielmehr genügt es, wenn die wesent-



lichen Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde bei ihrem Entscheid hat leiten lassen, und die Begründung mithin so abgefasst wurde, dass sich die betroffenen Personen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können (vgl. statt vieler: BGE 143 II 65, Erw. 5.2 mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen erfüllt die Begründung des hier angefochtenen Entscheids der Abteilung für Baubewilligungen allemal; dies umso mehr, als den Beschwerdeführern nicht nur die Praxis der Abteilung für Baubewilligungen als solche, sondern auch deren Herleitung (Verhinderung von Neugründungen von landwirtschaftlichen Gewerben zum Zweck der gewerblichen Pferdehaltung) aus früheren Verfahren bekannt war (siehe dazu schon Erw. 1.3 vorne).

#### **4.**

Weil die Haltung von (Pensions-)Pferden im Gebäude Nr. ddd auf der Parzelle Nr. aaa der Gemeinde Q. nach Massgabe von Art. 16a<sup>bis</sup> RPG im Kontext des von den Beschwerdeführern geführten landwirtschaftlichen Betriebs aus den in Erw. 3.2.2 vorne dargelegten Gründen (ungenügende Betriebsgrösse im Zeitpunkt der Umstellung auf eine reine Pferdehaltung [ohne Zucht]) nicht zonenkonform und folglich nicht bewilligungsfähig ist, hat die Abteilung für Baubewilligungen das Gesuch um (vorzeitige) Bewilligung von Pferdeboxen (Boxen 7–21) im Gebäude Nr. ddd zu Recht schon aus diesem Grund abgewiesen. Demnach erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

Offenbleiben kann bei diesem Ergebnis, ob eine vorzeitige Bewilligung der Boxen 7–21 im Gebäude Nr. ddd auch noch aus den anderen von der Vorinstanz dargelegten Gründen ausscheiden würde (mangels Kontrollierbarkeit einer auf diese Boxen beschränkten Nutzung des Gebäudes Nr. ddd sowie mangels konstruktiver Selbständigkeit der Pferdeboxen bzw. infolge konstruktiver Untrennbarkeit vom Gebäude Nr. ddd).

### **III.**

#### **1.**

Ausgangsgemäss sind die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen, die dafür solidarisch haften (§§ 31 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG). Zudem haben sie dem Gemeinderat Q. die Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 VRPG). Auch dafür haften sie solidarisch.

#### **2.**

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen

nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). In der Gebührenverfügung vom 16. Dezember 2021 (Vorakten BVUAFB.21.2974/SKRD.22.68, act. 248) ging die Vorinstanz von Erstellungskosten von weniger als Fr. 120'000.00 (für die Pferdeboxen) aus. Demzufolge ist der Streitwert auf unter Fr. 20'000.00 zu beziffern. Bei einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 beträgt der Rahmen für die Parteientschädigung im Beschwerdeverfahren Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Die Schwierigkeit des Falles und der mutmassliche Aufwand der Rechtsvertreter waren überdurchschnittlich. Insgesamt erscheint es daher sachgerecht, die Parteikosten des Gemeinderats auf Fr. 3'500.00 festzusetzen.

---

### **Das Verwaltungsgericht erkennt:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 377.00, gesamthaft Fr. 2'877.00, sind von den Beschwerdeführern zu bezahlen.

#### **3.**

Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Gemeinderat Q. die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'500.00 zu ersetzen.

---

### **Zustellung an:**

die Beschwerdeführer (Vertreter)

den Gemeinderat Q. (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)

das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Mitteilung an:  
den Regierungsrat

---

**Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

---

Aarau, 24. Januar 2023

**Verwaltungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti