



**Fall-Nr.:** B 2007/112  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 12.02.2008  
**Entscheiddatum:** 12.02.2008

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. Februar 2008**

**Bau- und Planungsrecht, Art. 24c und Art. 24d Abs. 1bis RPG (SR 700), Art. 42 RPV (SR 700.1). Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind. Da bereits der bewilligte Wiederaufbau eines Landhauses ausserhalb der Bauzone über das zulässige Erweiterungsmass hinausging, fällt eine nachträgliche Bewilligung von zusätzlichen, ohne Baubewilligung erstellten Erweiterungen ausser Betracht. Der Bau eines nicht landwirtschaftlich genutzten Stalls ausserhalb der Bauzone kann zudem nicht als notwendige Aussenanlage im Sinne des neuen Art. 24d Abs. 1bis RPG gelten. Der Rückbau der ohne Bewilligung erstellten An- und Nebenbauten ist auch dann mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar, wenn das Grundstück von aussen nicht einsehbar ist (Verwaltungsgericht, B 2007/112).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin Dr. R. Hirt

---

In Sachen

M. und E.D.,

Beschwerdeführer,

gegen



Regierung des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde G.,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ M. D. ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 1 und 2, Grundbuch G.. Die Grundstücke sind nach dem Zonenplan der Gemeinde G. der Landwirtschaftszone zugeordnet, die Parzelle Nr. 2 liegt zusätzlich zu einem kleinen Teil im Wald. Nach dem Richtplan des Kantons St. Gallen liegen die Grundstücke zudem im Streusiedlungs- und Schongebiet.

Auf dem 3'685 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Nr. 1 wurde im Jahre 1962 das Landhaus mit dazugehöriger Parklandschaft erstellt. Heute ist das Grundstück mit einer herrschaftlichen, zweiflügligen Villa sowie einem offenen, eingeschossigen Backhaus (Pizzaofen) überbaut. Die Umgebung wurde als Parklandschaft mit zahlreichen Stützmauern, verschiedenen Sitzplätzen, einem Teich und einer grossen Pergola ausgestaltet. Die Parzelle Nr. 1 wird von der 4'680 m<sup>2</sup> Parzelle Nr. 2 eingeschlossen,



## St.Galler Gerichte

auf der sich die Parklandschaft fortsetzt. Zudem befindet sich im Westen dieser Parzelle ein grosses eingeschossiges Gartenhaus aus Holz, ein Metall-Glashaus für die Tomatenzucht sowie im Osten ein zweigeschossiges Gerätehaus mit Tierstall aus Holz, das direkt am Waldrand an einem Steilhang auf vier Betonpfeilern steht. Im Stall, der über Wasser- und Stromanschluss verfügt, sind Geräte eingestellt und Hühner untergebracht. Im Untergeschoss sind einige Zwergziegen und zwei kleine Schweine eingestallt.

Die Zustimmung für den Abbruch des Wohnhauses und den Wiederaufbau des heutigen Ersatzbaus erteilte das Planungsamt (vom 1. Februar 2003 bis 31. Dezember 2007 Amt für Raumentwicklung, abgekürzt ARE; heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, abgekürzt AREG) wiedererwägungsweise am 25. August 1997 (vi-act. 6/3), nachdem es am 18. September 1996 die Zustimmung verweigert hatte. Der Gemeinderat G. erteilte am 2. September 1997 der Bauherrschaft die entsprechende Bewilligung (vi-act. 6/2). Für die Überschreitung der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe und der Gebäudelänge erteilte er eine Ausnahmegewilligung. Zudem verband er mit der Bewilligung - entsprechend den Vorgaben des Planungsamtes - u.a. eine im Grundbuch einzutragende öffentlich-rechtliche Beschränkung der Nutzungserweiterung für die Parzelle Nr. 1.

Am 20. Januar 1998 erteilte der Gemeinderat - ohne Beizug des Planungsamtes - weitere Nachtragsbewilligungen (vi-act. 6/4). Wiederum ohne Beizug der kantonalen Behörde wurden am 12. Mai 1998 Lageänderungen des Projekts sowie am 12. Januar 1999 verschiedene Revisionspläne für Anpassungen am Bauvorhaben vom Gemeinderat G. gutgeheissen (vi-act. 6/5 und 6). Anlässlich eines Augenscheins vom 17. August 1999 stellte der Gemeinderat G. erhebliche Abweichungen vom bewilligten Umgebungsplan fest. Diese Abweichungen wurden ohne Beizug des Planungsamtes mit Beschluss vom 24. August 1999 genehmigt; der Gemeinderat G. erteilte der Bauherrschaft bzw. dem Gartenbauunternehmen einen Verweis für das eigenmächtige Vorgehen (vi-act. 6/8). Bei der Abnahme der Wohnbaute am 20. Dezember 1999 wurde zudem bemerkt, dass - obwohl das Planungsamt mit Zustimmungsverfügung vom 25. August 1997 ausdrücklich festgehalten hatte, dass auf ein Dachgeschoss zu verzichten sei - im Obergeschoss der beiden Wohnflügel eine Decke eingezogen



worden ist. Der Gemeinderat bewilligte auch diese Abweichung nachträglich mit Beschluss vom 25. Januar 2000 (vi-act. 6/9 und 10).

Bei der Abnahme der Umgebungsarbeiten am 15. September 2000 stellte die Gemeindebehörde wiederum Abweichungen von den bewilligten Plänen fest. Die Bauherrschaft wurde in der Verfügung vom 19. September 2000 dazu aufgefordert, für die ohne Baubewilligung erstellten Bauten (Wintergarten, Pizzaofen bzw. Backhaus, Gerätehaus inkl. Tierstall) bis Ende Oktober 2000 ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (vi-act. 6/11). Das Bauanzeige- und Auflageverfahren datiert vom 17. November bis 1. Dezember 2000 und konnte ohne Einsprachen abgeschlossen werden. Das Baugesuch wurde in der Folge der kantonalen Behörde zur nachträglichen Zustimmung übermittelt. Diese führte am 7. März 2001 einen Augenschein durch und sistierte das Verfahren im Hinblick auf die hängige Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, abgekürzt RPG). Nach Verabschiedung der Teilrevision durch den Bundesrat nahm das ARE das Verfahren wieder auf und erteilte mit Verfügung vom 31. Januar 2006 (vi-act. 6/13) die Zustimmung für die Umgebungsgestaltung (bzw. zur "Bewilligung" des Gemeinderates vom 24. August 1999; Ziff. 1), verweigerte aber die Zustimmung gemäss Art. 87<sup>bis</sup> des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) für den Anbau des Wintergartens sowie für den Bau des Gerätehauses inkl. Tierstall und des Pizzaofens (Ziff. 2). Zudem erteilte es die Zustimmung nach Art. 77 Abs. 2 BauG für die Unterschreitung des Waldabstandes durch das Gerätehaus nicht (Ziff. 3). In den Ziffern 4 und 5 forderte es den Gemeinderat auf, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Rahmen des Gesamtentscheids anzuordnen und eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Gestützt auf diese Verfügung des ARE verweigerte der Gemeinderat G. am 20. Februar 2006 die nachträgliche Bewilligung und verfügte wie folgt (vi-act. 6/14):

1. Bewilligung der Umgebungsarbeiten

(...)

2. Verweigerung Wintergarten, Tierstall und Backhaus



## St.Galler Gerichte

Die nachträgliche Bewilligung nach Art. 87<sup>bis</sup> des kantonalen Baugesetzes für den Anbau des Wintergartens, den Tierstall (in der kantonalen Verfügung als Hühner- und Gerätehaus bezeichnet), sowie das Backhaus wird verweigert.

Für den Tierstall wird zudem die nachträgliche Bewilligung auch nach Art. 77 Abs. 2 des BauG (Unterschreitung Waldabstand) verweigert.

### 3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Die Bauherrschaft wird aufgefordert, die nicht bewilligten Bauteile innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung abzubauen und den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen.

### 4. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

### 5. Gebühren

### 6. Rechtsmittel

### 7. Verteiler und Beilagen

B./ Gegen diese Verfügung erhoben M. und E. D. mit Eingabe vom 6. März 2006 Rekurs bei der Regierung des Kantons St. Gallen (vi-act. 1). Sie beantragten die kostenfällige Aufhebung der Verfügung des Gemeinderates G. hinsichtlich Ziffer 2 bis 5, die Aufhebung der Verfügung des ARE vom 31. Januar 2006 sowie die Bewilligung ihres Baugesuches. Die Rekursbegründung wurde am 21. April 2006 nachgereicht (vi-act. 4).

Am Augenschein des sachbearbeitenden Departements vom 20. November 2006 (vi-act. 20) wurden verschiedene zusätzliche Bauabweichungen (Ausbau des Untergeschosses, Einbau des Dachgeschosses, Lifterweiterung, Türme, freistehendes Tomatenhaus, Gartenhaus im Osten, Umgebungsgestaltung) festgestellt.



## St.Galler Gerichte

Am 19. Januar 2007 forderte die Gemeinde G. die Bauherrschaft auf, nachträgliche Baugesuche für die anlässlich des Augenscheins festgestellten nicht bewilligten Bauteile einzureichen. Die Bauherrschaft erwiderte am 20. Februar 2007 gegenüber der Gemeinde, dass sie davon ausgehe, dass für sämtliche Bauten eine rechtskräftige Bewilligung vorhanden sei. Der Gemeinderat G. ersuchte am 5. März 2007 das ARE, die Behandlung weiterer nachträglicher Baugesuche aufzuschieben, bis der anhängige Rekurs entschieden sei (vi-act. 28).

Mit Entscheid vom 12. Juni 2007 wies die Regierung des Kantons St. Gallen den gegen die Verfügung des Gemeinderates G. erhobenen Rekurs ab, soweit darauf eingetreten wurde. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass für den Wintergartenbau, das Backhaus und das Gerätehaus inkl. Tierstall weder eine ordentliche Bewilligung nach Art. 22 RPG noch eine ausserordentliche Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden könne. Zudem gelangte die Regierung zu der Auffassung, dass die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes eine verhältnismässige Massnahme darstelle.

C./ Am 2. Juli 2007 erhob die Bauherrschaft gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragt: Es sei der Entscheid des Baudepartements des Kantons St. Gallen aufzuheben (Ziff. 1), es sei Ziffer 2, 3 und 5 des Entscheides des Gemeinderates G. vom 20. Februar 2006 aufzuheben (Ziff. 2), es sei das Baugesuch der Beschwerdeführerin zu bewilligen (Ziff. 3), unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin für beide Instanzen.

In ihren Stellungnahmen vom 3. September 2007 bzw. 11. September 2007 beantragten sowohl die Regierung des Kantons St. Gallen wie auch der Gemeinderat G. die Abweisung der Beschwerde. Am 13. November 2007 reichten die Beschwerdeführer zusätzlich ein - bereits in den vorinstanzlichen Akten vorhandenes - Protokoll des Gemeinderates G. vom 12. Januar 1999 ein.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die



## St.Galler Gerichte

Beschwerdeeingabe vom 2. Juli 2007 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP).

Nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Beschwerde berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheides ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Aus den Rechtsbegehren der Beschwerdeführer geht nicht eindeutig hervor, welcher Entscheid und welche Verfügungen mit der Beschwerde angefochten werden. In Ziff. 1 der Rechtsbegehren wird verlangt, dass der Entscheid der "Beschwerdebeklagten" aufzuheben sei. Als Beschwerdebeklagte bezeichnen die Beschwerdeführer das Baudepartement des Kantons St. Gallen, Amt für Raumentwicklung. Aufgrund der Beschwerdeschrift ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Beschwerde gegen den Entscheid der Regierung des Kantons St. Gallen vom 12. Juni 2007 wendet. Als Eigentümer der in Frage stehenden Bauten und als vollumfänglich unterlegene Partei im Rekursverfahren sind die Beschwerdeführer ausreichend zur Anfechtung dieses Entscheids legitimiert.

Auf die Beschwerde ist damit einzutreten.

2. Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz und dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

Umstritten ist vorliegend im wesentlichen die Frage der Bewilligungsfähigkeit von An- und Nebenbauten ausserhalb der Bauzone. Wie aus den nachfolgenden Erwägungen hervorgeht, ergibt sich der massgebliche Sachverhalt aus den Verfahrensakten. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins ist folglich zu verzichten.

3. Im vorliegenden Verfahren ist zu prüfen, ob für den ohne Baubewilligung errichteten Wintergarten sowie das Back- und Gerätehaus inkl. Tierstall eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann und ob gegebenenfalls die Anordnung zur



Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes eine verhältnismässige und mit dem Vertrauensgrundsatz vereinbare Massnahme darstellt. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer hinsichtlich Ausbau Untergeschoss, Ausbau Dachgeschoss, Lifterweiterung, Türme, Gartenhaus im Westen des Grundstücks, Tomatenhaus und Umgebungsgestaltung ist dagegen nicht weiter einzugehen. Für diese Sachverhalte ist nach wie vor das nachträgliche Baubewilligungsverfahren vor dem Gemeinderat G. hängig.

3.1. Bei der Prüfung der Frage, ob eine Baute bei rechtzeitiger Einreichung des Baugesuches hätte bewilligt werden können, ist grundsätzlich auf den Rechtszustand abzustellen, wie er im Zeitpunkt der Errichtung der Baute galt. Eine Ausnahme rechtfertigt sich, wenn bei der Beurteilung einer Abbruchverfügung ein milderes Recht gilt (BGE 123 II 252 E. 3a/bb). Eine zusätzliche Übergangsregelung enthält Art. 52 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV). Danach werden Verfahren, die am 1. September 2000 hängig waren, nach dem neuen Recht beurteilt (Abs. 1). In diesem Zeitpunkt hängige Beschwerdeverfahren werden dagegen nach dem bisherigen Recht zu Ende geführt, sofern das neue Recht für den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin nicht günstiger ist (Abs. 2).

Im vorliegenden Fall lässt sich der Zeitpunkt, in dem die hier zu beurteilenden Bauten errichtet worden sind, nicht eindeutig feststellen. Aus den Akten geht hervor, dass die Abnahme der Wohnbaute im Dezember 1999 stattfand. Dabei wurde lediglich ein nicht bewilligter Ausbau des Dachgeschosses festgestellt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in diesem Zeitpunkt die hier zu beurteilenden Bauten noch nicht geplant und erstellt waren. Die Vorinstanz ging in ihrem Entscheid vom 12. Juni 2007 wie das ARE in seiner Verfügung vom 31. Januar 2006 davon aus, dass die hier in Frage stehenden Bauten erst nach dem 1. September 2000 errichtet worden sind bzw. die Baugesuche für diese Verfahren im September 2000 noch hängig gewesen wären (Art. 52 Abs. 1 RPV). Dementsprechend wurde das am 1. September 2000 in Kraft getretene Recht angewendet. Die Beschwerdeführer haben gegen die Anwendung des neuen Rechts nicht opponiert und keine Belege dafür eingereicht oder bezeichnet, die auf einen früheren Baubeginn hindeuten würden. Es ist deshalb auch in diesem Verfahren auf das im Jahr 2000 in Kraft getretene Raumplanungsrecht abzustellen. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als in bezug auf die hier insbesondere strittige Frage des zulässigen



Erweiterungsmasses von Bauten ausserhalb der Bauzone durch die Gesetzesrevision weitgehend die bestehende Praxis des Bundesgerichts übernommen wurde (ausdrücklich BGE 127 II 212 E. 2c). Die Gesetzesrevision vom 1. September 2007 wird dagegen nur insoweit zu berücksichtigen sein, als sie für die Beschwerdeführer das günstigere Recht darstellt.

3.2. Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten und begründet, dass es sich sowohl beim Wintergarten, dem Backhaus als auch dem Gerätehaus inkl. Tierstall um bewilligungspflichtige Bauten handelt (E. 2). Der von den Beschwerdeführern erhobene Einwand, dass nach ihrem Rechtsempfinden ein Pizzaofen, auch wenn er ein Dach habe, nicht bewilligungspflichtig sei, vermag nicht zu überzeugen. Ein Pizzaofen mit den hier vorliegenden Massen (L:4.3m, B:1.8m, H:3.4m) ist unabhängig davon, ob er mit einem Dach versehen ist oder nicht, als bewilligungspflichtige Baute bzw. Anlage im Sinne von Art. 78 BauG bzw. Art. 22 RPG zu bezeichnen. Mit dem Ofen sind nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden, dass ein Interesse der Öffentlichkeit an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. BGE 120 Ib 384 E. 3c). Dieses öffentliche Interesse besteht aufgrund der Auswirkungen des Pizzaofens auf die Nutzungsordnung und die Umwelt, unabhängig davon, ob dieser von Aussen einsehbar ist oder nicht. Auch die Rechtmässigkeit des Pizzaofens setzt demnach eine gültige Baubewilligung voraus.

3.3. Es ist unbestritten, dass sich die hier in Frage stehenden An- und Nebenbauten allesamt in der Landwirtschaftszone befinden. Die Vorinstanz hat ausführlich und zutreffend begründet (E. 3), weshalb auch das Gerätehaus inkl. Tierstall nicht als zonenkonforme Baute gemäss Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 RPV, sondern als Baute der Freizeitlandwirtschaft zu gelten hat (vgl. auch VerwGE vom 9. Mai 2007 i.S. F.H. und B.H., zur Zeit veröffentlicht unter [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Für den Wintergarten, das Backhaus und das Gerätehaus inkl. Tierstall kann demnach keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden. Dies wird im Beschwerdeverfahren nicht weiter in Frage gestellt.

3.4. Da im vorliegenden Fall weder für den Wintergarten noch für das Backhaus und das Gerätehaus inkl. Tierstall eine ordentliche Baubewilligung in Betracht kommt, ist im folgenden zu klären, ob eine ausserordentliche Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt



werden kann. Dabei fallen die hier in Frage stehenden Bauten von vornherein nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24a, Art. 24b und Art. 37a RPG. Zu prüfen bleiben Art. 24c und Art. 24d sowie subsidiär Art. 24 RPG.

3.4.1. Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone können gemäss Art. 24c RPG mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die Wiederaufbaute dem alten Bauwerk in Grösse und Nutzungsart ungefähr entsprechen. Sie darf deshalb höchstens eine teilweise Änderung miteinschliessen. Eine Änderung gilt dann als teilweise, wenn die "Identität" (Wesensgleichheit) der Baute einschliesslich ihrer Umgebung hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung, Auswirkungen auf die Nutzungsordnung sowie Zweckbestimmung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ob die Identität der Baute im wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Die Identität ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird oder wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden (vgl. BGE 1A.184/2006 vom 15. Februar 2007 sowie grundlegend BGE 113 Ib 314 E. 3a; vgl. auch Art. 42 Abs. 1 und 3 RPV). Der massgebliche Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befunden hat (Art. 42 Abs. 2 RPV). Es besteht allerdings kein Anspruch auf eine Vergrösserung im geschilderten Umfang. Vielmehr muss die Wahrung der Identität unter Würdigung der gesamten Umstände beurteilt werden (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 4. Aufl., Bern 2002, § 10 Fn. 594). Eine gestaffelte Erweiterung ist soweit erlaubt, als das Erweiterungsmass nur einmal ausgeschöpft wird (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 478 sowie BGE 127 II 220 E. 3c). Bei einer gestaffelten Erweiterung müssen jedoch allenfalls neu in Kraft getretene gesetzliche Erweiterungsbeschränkungen eingehalten werden. Der Wiederaufbau einer Baute oder Anlage ist zudem nur dann rechtmässig, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch



bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

3.4.1.1. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG setzt voraus, dass es sich bei den in Frage stehenden Bauteilen um Änderungen, Erweiterungen oder um einen Wiederaufbau einer im Bestande geschützten Baute handelt. Während der Wintergarten grundsätzlich als Anbaute (Heer, a.a.O., Rz. 688) und damit als Teil des Wiederaufbaus der abgerissenen Wohnbaute qualifiziert werden kann, sind sowohl das Backhaus als auch das Gerätehaus inkl. Tierstall als Nebenbauten (Heer, a.a.O., Rz. 689) zu bezeichnen. Neu erstellte, freistehende Nebenbauten gelten in aller Regel als Neubauten, die nicht unter Art. 24c RPG fallen (Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.), Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, in: Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug 2000/2001, S. 8 ff., zur Zeit abrufbar unter [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)).

Die Beschwerdeführer bringen sinngemäss vor, dass bereits 1972 ein Gerätehaus bzw. ein Tierstall bestanden habe, der unter die Bestandesgarantie von Art. 24c RPG falle und deshalb auch habe erweitert werden dürfen. Als Beleg für den Vorbestand dieser Baute reichten die Beschwerdeführer eine Photographie ein, die auf eine kleinere Holzbaute am Waldrand hindeutet (act. 6 der Beschwerdeführer). Gestützt auf diese Abbildung lässt sich jedoch nicht feststellen, wann diese Baute errichtet worden ist und ob es sich um eine bestandesgeschützte, d.h. um eine noch bestimmungsgemäss nutzbare und nicht bereits verfallene, Baute gehandelt hat. Weder in den Bauplänen für den 1962 erstellten Bau noch im Schätzungskataster oder in der von den Beschwerdeführern damals nicht bestrittenen Bestandesaufnahme des Planungsamtes vom 25. August 1997 ist die fragliche Baute aufgeführt. Der Vorbestand des Gerätehauses inkl. Tierstall ist demnach nicht genügend belegt. Es obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, die Voraussetzungen für die Rechtmässigkeit seiner Bauten nachzuweisen, er hat demnach auch die Folgen einer Beweislosigkeit diesbezüglich zu tragen (M. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss. Zürich 1999, S. 125 mit Hinweisen). Ein Bestandesschutz und damit auch eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG ist für den hier in Frage stehenden Stallbau deshalb abzulehnen.



In bezug auf das Backhaus wurde von den Beschwerdeführern kein Vorbestand geltend gemacht. Ebenfalls wurde nicht ausgeführt, aus welchen Gründen diese freistehende Nebenbaute ausnahmsweise als Teil des Wiederaufbaus zu gelten habe, der allenfalls über Art. 24c RPG bewilligt werden könnte. Das Backhaus fällt damit ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG.

Zu prüfen bleibt einzig, ob für den Wintergarten eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24c RPG erteilt werden kann.

3.4.1.2. Die Vorinstanz lehnte gestützt auf die Berechnungen des ARE vom 14. Dezember 2006 eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG für die in Frage stehenden Bauten ab, weil das zulässige Mass an Erweiterungen gegenüber dem Vergleichszustand bereits überschritten sei. Die Beschwerdeführer halten dem entgegen, dass die Berechnungen des ARE nicht korrekt seien. Bei der Beurteilung der zulässigen Erweiterungen sei vielmehr auf die damaligen Berechnungen des Vertreters des Planungsamtes vom 4. Juli 1996 abzustellen (act. 3 der Beschwerdeführer). Zur dort verzeichneten Nebenfläche seien zudem das Schwimmbad, der bereits bestehende Stall sowie das bereits damals vorhandene Gartenhaus dazu zu rechnen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der Estrich nicht ausgebaut worden sei und deshalb auch nicht voll in die Berechnungen mit einbezogen werden dürfe. Daraus folge, dass auch durch den Wintergarten, das Backhaus und das Gerätehaus inkl. Tierstall der bestehende Erweiterungsspielraum von einem Drittel gegenüber dem Vorbestand nicht ausgeschöpft worden sei.

Bei der Bestimmung des zulässigen Erweiterungsmasses ist zu berücksichtigen, dass sowohl die altrechtlichen, durch das Bundesgericht festgelegten Flächenbegrenzungen, wie auch die heute in Art. 42 RPV festgehaltenen flächenmässigen Erweiterungsgrenzen lediglich Obergrenzen markieren, auf deren Ausschöpfung kein Anspruch besteht. Massgebend ist letztlich sowohl unter altem als auch unter neuem Recht, ob die Identität der bisherigen, unter Bestandesschutz stehenden Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt.



Das abgerissene Landhaus war aufgrund der Materialien (Holz, Natursteine), der in dunklen Tönen gehaltenen Fassade, der gewählten Dachform sowie aufgrund der architektonischen Einpassung in den bestehenden Hang, trotz des grosszügigen Gebäudevolumens, gut in die Landschaft integriert. Das Haus war nicht von einer künstlichen Parklandschaft, sondern von hochstämmigen Bäumen und einer Wiese mit Büschen und Sträuchern umgeben. Das zweigliedrige, dreistöckige Haus war im Untergeschoss nur in einem Gebäudeteil ausgebaut, indem sich ein Abstellraum, der Heizungsraum, die Doppelgarage und ein Ankleideraum befanden. Im Erdgeschoss lagen der Wohn- und Essraum, die Küche, die Bibliothek sowie das Zimmer für das Hausmädchen. Das Obergeschoss verfügte über drei Schlafzimmer mit WC und Dusche. Bereits der äussere Charakter des Ersatzbaus unterscheidet sich grundsätzlich von jenem des abgerissenen Landhauses. Das Haus fügt sich in keiner Weise mehr in die Landschaft ein, sondern setzt sich aufgrund der hellen Fassade mit Balkonen, dem mächtigen Grundriss, dem Giebeldach, der gepflasterten Auffahrt und dem grossflächigen Vorplatz mit Terrasse deutlich von seiner Umgebung ab und dominiert das Landschaftsbild. Der Bau wird von einer aufwendigen Parklandschaft umgeben, die mit Brunnen, künstlichen Kieswegen, zugeschnittenen Sträuchern, einem Teich und Sitzplätzen ausgestaltet ist. Auch der Ausbau des Untergeschosses geht, indem nicht mehr nur ein, sondern beide Hausflügelteile ausgebaut wurden, deutlich über den Vorbestand hinaus. Die Zimmer im Erd- und Obergeschoss wurden gegenüber dem vorbestehenden Wohnhaus ebenfalls deutlich erweitert. Zudem verfügt das Haus jetzt über einen Lift und eine grosse Eingangshalle. Von einer massvollen, die Identität der bisherigen Baute wahren Erweiterung kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. Der Ersatzbau hat mit dem Vorbestand - ausser der groben Raumeinteilung - nichts mehr gemein und wäre deshalb nicht als Wiederaufbau, sondern als (unzulässiger) Neubau zu qualifizieren gewesen. Das Erstellen dieser Wohnbaute war nur durch ein grosszügiges, mit dem Bundesrecht nicht im Einklang stehenden Entgegenkommen der kantonalen Behörden möglich. Die Bewilligung von zusätzlichen Bauerweiterungen fällt damit von vornherein ausser Betracht. Dies umso mehr, als bereits in der Verfügung des Planungsamts vom 25. August 1997 und gestützt darauf in der Baubewilligung der Gemeinde G. vom 2. September 1997 eine öffentlich-rechtliche Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung für die Parzelle Nr. 1 verfügt worden war.



Vor diesem Hintergrund ist unerheblich, ob - je nach Berechnung - die flächenmässigen Obergrenzen ausgeschöpft worden sind oder nicht. Lediglich der guten Ordnung halber ist festzuhalten, dass die von den Beschwerdeführern als massgeblich bezeichnete Berechnung vom 4. Juli 1996 die Basis für das erste Baugesuch gebildet hat, dem das Planungsamt mit Verfügung vom 18. September 1996 die Zustimmung verweigert hat. Aus diesem Grund sind diese Berechnungen zum vornherein nicht dazu geeignet, eine Vertrauensgrundlage für zusätzliche Erweiterungsmassnahmen zu begründen. Schliesslich ist festzuhalten, dass aus den aktuellen Flächenberechnungen des ARE vom 30. August 2007 (Aktennotiz zu act. 6 des Beschwerdeverfahrens), in denen nicht nur für den Vorbestand, sondern auch für das Neubauprojekt nicht Netto- sondern Bruttoflächen berücksichtigt wurden, hervorgeht, dass durch den Neubau die anrechenbare Bruttogeschossfläche um 215 m<sup>2</sup> bzw. 41 % und die Brutto-Nebenfläche um 73 m<sup>2</sup> bzw. 27% erweitert und das zulässige Erweiterungsmass damit bereits durch den 1997 bewilligten Bau mehr als ausgeschöpft worden ist. Die Ausführungen der Beschwerdeführer, die sich auf die unmassgeblichen Berechnungen vom 4. Juli 1996 beziehen, sind nicht geeignet, diese Berechnungen in Zweifel zu ziehen; indes erübrigen sich, wie bereits erwähnt, mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen weitere Ausführungen.

3.4.2. Gemäss Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG (in Kraft seit 1. September 2007) sollen unbewohnte Gebäudeteile sowie frei stehende Gebäude – im Vordergrund stehen hier ehemalige, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Ställe oder Remisen – zum Zwecke der hobbymässigen Tierhaltung umgebaut werden dürfen. Ausdrücklich werden neue Aussenanlagen für zulässig erklärt, soweit diese für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Gemäss Botschaft des Bundesrates sind unter Aussenanlagen offene, nicht überdachte Bauten und Anlagen zu verstehen, welche von ihrer Zweckbestimmung her im allgemeinen nicht innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden können. Gemäss Art. 42b RPV gilt die hobbymässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute, die an eine Erweiterung der Wohnbaute anzurechnen ist (Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision RPG, in: BBl 2005 7097, S. 7102 f. und S. 7114 ff.).

Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG ermöglicht einzig die Umnutzung bestehender Gebäude. Im vorliegenden Fall handelt es sich beim Stall – da ein Vorbestand nicht rechtsgenügend



nachgewiesen werden konnte – jedoch um einen Neubau. Aus der Botschaft des Bundesrates geht hervor, dass ein Weideunterstand oder ein Stall nicht unter den Begriff der notwendigen Aussenanlagen, die allenfalls neu erstellt werden können, zu subsumieren ist (BBI 2005 7097, S. 7115). Eine nachträgliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG würde zudem voraussetzen, dass die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Wohnbaute nicht bereits vollständig ausgeschöpft worden sind; dies ist indes, wie vorstehend ausgeführt wurde, der Fall. Eine Bewilligung nach Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG kommt demnach für den hier in Frage stehenden Tierstall nicht Betracht.

3.4.3. Da im vorliegenden Fall weder für den Wintergarten, das Gerätehaus noch für das Backhaus eine erleichterte Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, hat die Vorinstanz zurecht die Möglichkeiten einer allgemeinen Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für diese Objekte geprüft (E. 4g). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass für die hier in Frage stehenden Bauten sowohl die positive wie auch die negative Standortgebundenheit verneint werden muss. Weder kann ein objektives Angewiesensein auf die gewählte Lage dargelegt werden, noch wird ein Nachweis dafür erbracht, dass sich die geplante Nutzung nicht in der Bauzone verwirklichen liesse. Insbesondere fällt auch eine abgeleitete Standortgebundenheit ausser Betracht, weil die in Frage stehenden Bauten nicht aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen für die zonenfremde Wohnbaute notwendig sind. Die Vorinstanz hat dies insbesondere für den Tierstall ausführlich und zutreffend begründet (E. 4g/ee). Mit Verweis auf die im Beschwerdeverfahren unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz ist deshalb eine allgemeine Ausnahmegewilligung für sämtliche drei in Frage stehenden Bauten abzulehnen.

3.4.4. Aus dem bisher Gesagten folgt, dass das ARE in der Verfügung vom 31. Januar 2006 und darauf gestützt der Gemeinderat G. in der Verfügung vom 20. Februar 2006 sowie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht festgehalten haben, dass für den Wintergarten, das Backhaus sowie für das Gerätehaus inkl. Tierstall weder eine ordentliche Baubewilligung noch eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Die Bauten sind mit dem materiellen Baurecht nicht vereinbar.



3.5. Nach Art. 130 Abs. 2 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus aber noch nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens zu berücksichtigen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1210; Hänni, a.a.O., S. 327 ff. mit Hinweisen).

3.5.1. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit besagt, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung als die einzig geeignete erscheint, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beheben. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, in keiner Weise zu rechtfertigen vermögen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1211; Hänni, a.a.O., S. 328; BGE 123 II 255 E. 4a, 111 Ib 224 E. 6b; GVP 1982 Nr. 17).

3.5.1.1. Die Vorinstanz hat mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts zutreffend dargelegt (E. 6b), dass weder der ca. 30 m<sup>2</sup> grosse, mit einem 3,7 m hohen Glasdach versehene Wintergarten, das 3,4 m hohe und 8 m<sup>2</sup> grosse Backhaus noch das auf Betonpfeilern stehende, 14 m<sup>2</sup> grosse Gerätehaus inkl. Tierstall als geringfügige Abweichung von der Baurechtsordnung bezeichnet werden kann. Die unzulässige Schaffung von Wohnraum und von frei stehenden Nebenbauten



ausserhalb der Bauzone und innerhalb eines Schongebietes ist vielmehr als eine grobe Verletzung der planungs- und baurechtlichen Ordnung zu qualifizieren.

3.5.1.2. Der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet gehört zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes (BGE 132 II 40 E. 6.4). Die Erweiterung von Bauten ausserhalb der Bauzone über das zulässige Mass hinaus läuft diesem Grundsatz diametral entgegen, indem dadurch der Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet wird. Zudem ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass die hier in Frage stehenden Bauten in einem Schongebiet für bedrohte Arten liegen. Der Sinn und Zweck des Schongebiets werden durch die rechtswidrig erstellten Bauten und die damit einhergehenden Nutzungen beeinträchtigt. An der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands besteht auch aus präjudiziellen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse. Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht besser gestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten (VerwGE vom 24. April 2003 i.S. T. und A.B.-S.). Dabei ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht von entscheidender Bedeutung, ob die rechtswidrig erstellten Bauten von ausserhalb des Grundstücks einsehbar sind oder nicht. Die Einhaltung der Rechtsordnung wäre nicht mehr gewährleistet, wenn Abweichungen von Baubewilligungen oder Bauten ohne Baubewilligung - selbst wenn sie die nachbarlichen Interessen nicht untragbar beeinträchtigen - toleriert würden.

3.5.1.3. Die Beschwerdeführer legen keine Gründe dar, die gegen eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sprechen würden. Die Vorinstanz hat zu Recht ausgeführt, dass die lange Dauer des Verfahrens nicht gegen die Verhältnismässigkeit des Abbruchs spricht. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass die Bauten bereits teilweise amortisiert werden konnten. Ebenfalls nicht ins Gewicht fallen die finanziellen Folgen eines Abbruchs. Im Verhältnis zu den von den Beschwerdeführern im vorinstanzlichen Verfahren (vi-act. 4, S. 4) auf über 10 Mio. geschätzten Baukosten fallen die Kosten für den Abbruch des Wintergartens, des Backhauses und des Gerätehauses mit Tierstall nicht wesentlich ins Gewicht. Die hier zu beurteilenden Bauten erfüllen zudem keine wesentlichen, für die bestimmungsgemässe Nutzung der Wohnbaute unerlässlichen Funktionen.



3.5.1.4. Zu Recht hat die Vorinstanz eine Gutgläubigkeit der Beschwerdeführer hinsichtlich der Rechtmässigkeit der Bauten verneint. Aufgrund der intensiven Verhandlungen zwischen Architekt und dem Planungsamt bzw. dem ARE im Vorfeld der Bewilligung für das Bauprojekt, der in der Baubewilligung angeordneten öffentlich-rechtlichen Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung, dem Verweis für die nicht planmässig vorgenommene Umgebungsgestaltung sowie aufgrund der von der Gemeinde veranlassten nachträglichen Bewilligungsverfahren für den zusätzlichen Ausbau des Untergeschosses und des Dachbodens mussten die Beschwerdeführer erkennen, dass auch der Anbau eines Wintergartens und das Erstellen eines freistehenden Back- und Gerätehauses nicht ohne Bewilligung der kommunalen und kantonalen Behörden erfolgen darf. Dies umso weniger, als die Beschwerdeführer in allen Baubewilligungsverfahren von einem Architekten beraten worden sind. Diesem Fachmann musste ohne weiteres klar sein, dass die hier in Frage stehenden Bauten eine raumplanerische Bewilligung voraussetzen. Dieses Wissen ihrer Berater haben sich die Beschwerdeführer anrechnen zu lassen (BGE 1A.301/2000 E. 6a vom 28. Mai 2001 sowie BGE 111 Ib 222 E. 6a). Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer beim Erstellen der An- und Nebenbauten wussten oder hätten wissen müssen, dass diese bewilligungspflichtig sind.

3.5.1.5. Die Gegenüberstellung der in Frage stehenden öffentlichen und privaten Interessen lässt - unter Beachtung der fehlenden Gutgläubigkeit der Beschwerdeführer - die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ohne weiteres als verhältnismässige Massnahme erscheinen. Den erheblichen öffentlichen Interessen am Rückbau der Objekte stehen keine wesentlichen privaten Interessen entgegen. Nichts zu ihren Gunsten vermögen die Beschwerdeführer aus dem Hinweis auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 14. September 2006 i.S. N. und S-Immobilien AG abzuleiten. In diesem Entscheid bezeichnete das Verwaltungsgericht die Überschreitung der bewilligten Gebäudehöhe um 36 cm wohl als wenig schwerwiegend, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer wurde jedoch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes aufgrund der erheblichen öffentlichen Interessen und der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführer als verhältnismässig eingestuft. Dieser Schluss wurde durch das Bundesgericht bestätigt (BGE 1P.708/2006 und 1P.710/2006 vom 13. April 2007). Vor dem Hintergrund der zitierten Entscheidung



erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im vorliegenden Fall umso deutlicher als zulässige Massnahme.

3.5.2. Ein Vertrauensschutz bei der Rechtsanwendung setzt ein Vertrauensverhältnis voraus (Ch. Rohner, in: St. Galler Kommentar zur BV, Zürich 2002, N 51 zu Art. 9 BV). Nach dem in Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101) verankerten Grundsatz von Treu und Glauben hat der Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, wobei sowohl Verwaltungsakte als auch behördliche Auskünfte und Zusagen eine Vertrauensgrundlage bilden können (vgl. B. Weber-Dürler, Neuere Entwicklung des Vertrauensschutzes, in: ZBI 6/2002, S. 288 ff. mit Hinweisen). Der Schutz des Vertrauens in eine Zusicherung oder Auskunft setzt voraus, dass sich die Angabe auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. In Betracht kommen nur behördliche Äusserungen, die inhaltlich einen gewissen Bestimmtheitsgrad aufweisen. Sodann muss die Amtsstelle für die Auskunfterteilung zuständig sein bzw. der Bürger muss sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten dürfen (vgl. BGE 127 I 36 E. 3a mit Hinweisen). Blosses Nichtstun der Verwaltung ist dagegen kaum je dazu geeignet, ein begründetes Vertrauen zu begründen (Weber-Dürler, a.a.O., S. 301 f.).

Geschützt in seinem Glauben wird grundsätzlich nur der gutgläubige Private. Wer die Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage kennt, kann somit nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die durch die Behörden erweckten Erwartungen erfüllt werden. Ein berechtigtes Vertrauen ist auch demjenigen abzusprechen, der die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätte erkennen müssen. Dabei ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der sich auf Vertrauensschutz berufenden Person abzustellen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich 2006, Rz. 682 mit Hinweisen).

Weiter muss der Bürger gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt haben, die ohne Nachteil nicht mehr rückgängig gemacht werden kann (vgl. Weber-Dürler, a.a.O., S. 288 f. mit Hinweis).



Selbst wenn diese Voraussetzungen des Vertrauensschutzes vorliegen, kann das öffentliche Interesse an der richtigen Rechtsanwendung ausnahmsweise dem Schutz des berechtigten Vertrauens vorgehen. Eine Interessenabwägung im Einzelfall bleibt demnach jeweils vorbehalten. In diesen Fällen kann ein Anspruch auf Schadenersatz entstehen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 696 mit Hinweisen).

3.5.2.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, dass für verschiedene Bauten bereits eine rechtskräftige Baubewilligung seitens der Gemeinde vorliegen würde. Eine Rücknahme dieser Bewilligungen sei mit dem Vertrauensschutz nicht vereinbar. Zudem machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Pläne für die drei hier in Frage stehenden Objekte der Gemeinde bereits per 27. Oktober 2000 zugestellt worden seien. Gestützt auf das Gesetz über die Verfahrenskoordination hätte diesbezüglich innert Jahresfrist gehandelt werden müssen, seit der Eingabe seien jedoch beinahe sieben Jahre vergangen. Auch hätten sowohl die Gemeindebehörden wie auch ein Vertreter des ARE den Tierunterstand, das Gewächshaus und den Pizzaofen vor Ort besichtigt. Dies in einem Zeitpunkt, als die nachträglichen Baugesuche für die drei Objekte bereits bei der Gemeinde anhängig gewesen seien. Bei der Besichtigung habe der Vertreter des ARE die Bauten als sehr gelungen bezeichnet. Da nach diesem Augenschein über Jahre kein Bescheid von der Gemeinde oder dem Kanton eingegangen sei, hätten sie davon ausgehen dürfen, dass nun alles bewilligt und in Ordnung sei. Das ARE könne sich deshalb nicht auf den Standpunkt stellen, von den Bauten nichts gewusst zu haben. Das Verfahren nun erneut aufzurollen, verstosse gegen Treu und Glauben.

3.5.2.2. Fest steht, dass die Gemeinde am 15. September 2000 die Umgebungsgestaltung abgenommen und dabei die hier in Frage stehenden, ohne Baubewilligung erstellten Bauten erstmals festgestellt hat. Der Gemeinderat forderte in der Folge die Beschwerdeführer unverzüglich dazu auf, für die nicht bewilligten Bauten nachträglich die Baupläne einzureichen. Die eingereichten Pläne wurden anschliessend dem ARE zur Beurteilung zugestellt. Dieses liess am 7. März 2001 einen Augenschein durchführen. Nach einer Sistierung des Verfahrens aufgrund der hängigen Gesetzesrevision lehnte das ARE mit Verfügung vom 31. Januar 2006 die Zustimmung zum nachträglichen Baugesuch ab.



Daraus folgt, dass der Bau des Wintergartens sowie des Back- und Gerätehauses inkl. Tierstall von der kommunalen und kantonalen Behörde zu keinem Zeitpunkt weder bewilligt noch geduldet worden ist. Der im Beschwerdeverfahren mehrfach erhobene Einwand, dass die fraglichen Bauten bereits durch die kommunalen Behörden rechtskräftig bewilligt worden seien, ist deshalb für die hier zu beurteilenden Objekte nicht einschlägig. Zudem lassen die Beschwerdeführer bei diesem Vorbringen ausser Acht, dass aufgrund von Art. 87<sup>bis</sup> BauG und Art. 25 Abs. 2 RPG die Zustimmung der kantonalen Behörde ein unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element der Ausnahmebewilligung für zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone darstellt. Kommunale Ausnahmebewilligungen, die den kantonalen Behörden nicht zur Zustimmung vorgelegt wurden und denen auch nachträglich die Zustimmung nicht erteilt wird, haben aufgrund eines schwerwiegenden Mangels als nichtig zu gelten (BGE 132 II 27 f. E. 3.2.1.; grundlegend BGE 111 Ib 223 E. 5b). Auch aus der langen Verfahrensdauer können die Beschwerdeführer nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zum einen erfolgte die Sistierung des Verfahrens zu ihrem Vorteil. Die Bauten konnten trotz ihrer Rechtswidrigkeit für längere Zeit genutzt werden, zudem bestand für die Beschwerdeführer die Chance, dass sie von einer allenfalls gelockerten Rechtslage für Bauten ausserhalb der Bauzone profitieren können. Wie dargelegt mussten die Beschwerdeführer aufgrund der hängigen Baugesuche davon ausgehen, dass ohne ausdrückliche Bewilligung der Behörde, die Bauten nicht als rechtmässig gelten können. Daran vermag die lange Verfahrensdauer nichts zu ändern. Einer Abbruchverfügung stehen auch die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Äusserungen des Vertreters des ARE nicht entgegen. Diese sind bereits aufgrund ihrer Unbestimmtheit nicht dazu geeignet, eine Vertrauensgrundlage zu schaffen. Aber selbst wenn den Beschwerdeführern mündlich eine Bewilligung der Bauten in Aussicht gestellt worden wäre, würde dies dem Vollzug der Abbruchverfügung nicht entgegenstehen. Insbesondere wäre, wie dargelegt, die Gutgläubigkeit der Bauherrschaft sowie ihrer fachlichen Berater zu verneinen gewesen, und es wären keine Dispositionen getroffen worden, die nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten. Damit kann auch auf die von den Beschwerdeführern beantragte Zeugenbefragung des ehemaligen Mitarbeiters des AREG verzichtet werden.



3.5.3. Demnach hat die Vorinstanz die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu Recht als verhältnismässige, mit dem Vertrauensschutz vereinbare Massnahme beurteilt.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 5'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 3'000.-- wird angerechnet.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98<sup>bis</sup> VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### **zu Recht erkannt:**

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 5'000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'000.--.
- 3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Die

Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:



## St.Galler Gerichte

- die Beschwerdeführer
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- das Bundesamt für Raumentwicklung

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. Bundesgerichtsgesetz (SR 173.110, abgekürzt BGG) geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.