



Fall-Nr.: B 2010/193
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.03.2011
Entscheiddatum: 16.03.2011

Urteil Verwaltungsgericht, 16. 03. 2011

Baurecht, Art. 16a, Art. 24d Abs.1 RPG (SR 700); Art. 34 Abs. 5 RPV (SR 700.1); Art. 130 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Qualifizierung des Betriebs als Freizeitlandwirtschaft. Verweigerung des Wiederaufbaus eines ausgekernten Wohnhauses in der Landwirtschaftszone, das nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dient und entgegen der erteilten Umbaubewilligung und entgegen den Auskünften der massgeblichen Behörden vorsätzlich vollständig ausgehöhlt wurde. Der Abbruch der teilsanierten Aussenhülle und angefangenen Bauarbeiten erweisen sich als verhältnismässig (Verwaltungsgericht, B 2010/193).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungs-
richter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer,
lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle;
Gerichtsschreiber lic. iur. S. Schärer

In Sachen

M. H., Dr. med.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A.,

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde F.,

Beschwerdegegnerin,

und

P.,

Beschwerdebeteiligter,

betreffend

Baugesuch, Wiederherstellungs- und Abbruchverfügung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Dr. M. H. erwarb am 23. Juni 2006 im abgelegenen Gebiet V. das knapp 5,5 ha grosse Grundstück Nr. xy, Grundbuch F., das sich gemäss Zonenplan der Gemeinde F. vom 25. November 1994 in der Landwirtschaftszone befindet. Nach dem kantonalen Richtplan ist das betroffene Gebiet als "Lebensraum bedrohter Arten - Schongebiet" ausgeschieden, wo gleichzeitig die Schutzziele für Landschaftsschutzgebiete gelten.



St.Galler Gerichte

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude, einer Remise und einem Stall überbaut. Knapp ein Drittel der Fläche ist bewaldet.

B./ Am 24. Januar 2007 bzw. 27. Dezember 2007 ersuchte der Grundeigentümer um Bewilligung für die Abparzellierung des Wohnhauses. Das Landwirtschaftsamt bewilligte am 7. Januar 2008 die Zerstückelung bzw. Abtrennung des 966 m² grossen Grundstücks Nr. xy mit der Begründung, das Wohnhaus und das Nebengebäude würden zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe mehr gehören.

C./ Am 26. Juli 2007 reichte der Grundeigentümer beim Bauamt F. ein Gesuch für die Sanierung des Wohnhauses und den Abbruch der ehemals ohne Baubewilligung erstellten Remise ein. Das Baugesuch hatte die Isolation des Gebäudes mit einer neuen Schalung, neue Fenster, eine neue Schleppgaube und die Isolation bzw. neue Eindeckung des Dachs zum Inhalt. Den Bauplänen war zu entnehmen, dass unter anderem die Ost- und Westfassade verändert werden sollten. Im Erdgeschoss war vorgesehen, die Küche in den Anbau zu verlegen und die Kellerräume neu einzuteilen. Im Obergeschoss sollte unter anderem der ehemalige Holzschopf in ein Badezimmer und einen WC-Raum umgebaut und das Dachgeschoss komplett ausgebaut werden. Gegen das Bauvorhaben gingen während der Auflage keine Einsprachen ein.

Das Amt für Raumentwicklung (heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, abgekürzt AREG) erteilte am 27. September 2007 seine Zustimmung, wobei es ausdrücklich festhielt, dass der Pächter des Grundstücks Nr. xy den entsprechenden Landwirtschaftsbetrieb von seinem eigenen Hof aus bewirtschaftete, dass das Wohnhaus deshalb nicht mehr für die Landwirtschaft gebraucht werde, es sich beim Baugesuch folglich um ein zonenfremdes Vorhaben handle. Damit gelange Art. 24d Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) zur Anwendung. Die entsprechende Ausnahmegewilligung setze voraus, dass sich die statisch wichtigen Teile des Gebäudes insgesamt noch in einem guten Zustand befinden und nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein würden. Dies gelte insbesondere für das Fundament, die tragenden Wände, die Böden und die Dachkonstruktion. Eine Auskernung der Gebäudehülle sei ausgeschlossen. Konkret werde das Erdgeschoss sanft umgebaut, das Obergeschoss teilweise erneuert, Böden oder Decke würden aber nicht ersetzt. Einzig über der heutigen Stube und Nebenstube werde der Boden



St.Galler Gerichte

geöffnet, damit eine Galerie entstehe. Das Dachgeschoss werde zwar ausgebaut, das Dach bleibe aber erhalten. Das Wohnhaus werde an die Gemeindekanalisation angeschlossen.

Das Amt für Umweltschutz (heute Amt für Umweltschutz und Energie, abgekürzt AFU) untersagte mit Verfügung vom 5. September 2007, das häusliche Abwasser weiterhin landwirtschaftlich zu entsorgen. Der Grundeigentümer reichte darauf ein Baugesuch für eine Abwassereinzelreinigungsanlage ein, dem das AREG am 3. Dezember 2007 zustimmte.

Der Gemeinderat F. erteilte am 10. Januar 2008 gestützt auf die beiden Zustimmungsverfügungen des AREG die Baubewilligung und ordnete den Grundbucheintrag "Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung nach Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV)" an.

D./ Am 4. Juli 2008 stellte der Gemeinderat fest, dass der Grundeigentümer am Stall, wofür kein Baugesuch gestellt war, bewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen hatte, worauf er einen Baustopp erliess und den Bauherrn aufforderte, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Das Untersuchungsamt Uznach büsste den Bauherrn deswegen am 5. August 2008 wegen Widerhandlung gegen das Baugesetz (sGS 731.1, abgekürzt BauG). Das nachträgliche Gesuch datiert vom 25. Juli 2008 und beinhaltet die Sanierung des Stalls für die Haltung von drei bis vier Pferden und acht bis zehn Ziegen, Umgebungsgestaltungen, den Bau einer Photovoltaikanlage, den Rückbau des Futtersilos und die Erstellung einer Mistgrube. Zudem war geplant, das Nebengebäude als Hobby- und Grillhaus umzubauen, eine Quelle zu fassen, ein oberirdisches Gewässer zu erstellen und einen Teich zu verlegen. Innert Auflagefrist vom 7. bis 21. August 2008 erhoben der ehemalige Eigentümer des Hofes und die Organisation P., Einsprache. In der Folge verweigerte das AREG seine Zustimmung mit Teilverfügung vom 11. Juni 2009 und lud die Baubehörde ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen.

E./ Mit Beschluss vom 19. Januar 2009 erliess der Gemeinderat einen weiteren Baustopp, diesmal wegen nichtbewilligten Bauarbeiten am Wohnhaus. Der Bauherr reichte am 23. Februar 2009 das Baugesuch für die ohne Bewilligung vorgenommenen



St.Galler Gerichte

Bauarbeiten, d.h. für den Ersatz des seitlichen Kellergeschossanbaus samt neuer Treppe, die vollständige Auskernung des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie den Ersatz der Nord-, Ost- und Südfassaden nach. Während der Auflage wurde wiederum Einsprache erhoben. Auch dafür verweigerte das AREG mit Verfügung vom 11. Juni 2009 seine Zustimmung. Dementsprechend wies der Gemeinderat das nachträgliche Baugesuch für die Sanierung des Stalls samt Umgebungsarbeiten sowie den Ersatzbau für das Wohnhaus am 29. Juni 2009 ab, während es die öffentlich-rechtlichen Einsprachen guthiess. Mangels anderer Möglichkeiten ordnete er den ersatzlosen Abbruch des ausgehöhlten Wohnhauses und des veränderten Stalls an.

F./ Gegen den Bauabschlag und die Abbruchverfügung erhob der Bauherr am 3. Juli und 13. Juli 2009 beim Baudepartement des Kantons St. Gallen Rekurs mit dem Antrag, die Verfügungen kostenpflichtig aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventuell sei das (angepasste) Baugesuch unter Auflagen zu bewilligen. Mit Rekursergänzung vom 31. August 2009 beantragte er zusätzlich, die Veräusserung der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung sei zu ermöglichen oder es sei ein Nutzungsverbot für nichtlandwirtschaftliche Zwecke zu verfügen. Zur Begründung brachte er vor, er sei landwirtschaftlicher Selbstbewirtschafter. Er plane mit acht hochwertigen, rein ägyptisch gezogenen Araberstuten Pferde zu züchten, Spezialpflanzen mit medizinisch kosmetischen Wirkstoffen zu kultivieren sowie eine Kompostproduktion zu betreiben. Falls sein Betrieb wider Erwarten nicht als zonenkonform beurteilt werden könne, müsse ihm eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c oder 24d RPG erteilt werden. Wenn auch diese Möglichkeiten verneint würden, sei vom Abbruch der Gebäude aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen abzusehen. Mit Schreiben vom 29. September 2009 erklärte der ehemalige Eigentümer ausdrücklich sein Desinteresse am Ausgang des Verfahrens. Am Rekursaugenschein vom 1. Dezember 2009 änderte der Bauherr die Anzahl der Tiere nochmals und führte aus, er werde voraussichtlich elf Pferde halten, dafür aber auf die Ziegenhaltung verzichten.

Das Baudepartement wies die Rekurse am 7. Juli 2010 mit der Begründung ab, dass im Bewilligungsverfahren eine zonenkonforme Beurteilung des Wohnhauses in keinem Zeitpunkt zur Diskussion gestanden habe. Die Behörden seien auf Grund der eingereichten Unterlagen und des Verhaltens des Bauherrn zu Recht lediglich von einer



St.Galler Gerichte

zonenfremden Nutzung ausgegangen. Mit dem nachgereichten Betriebskonzept sei kein im Haupt- oder Nebenerwerb geführter Landwirtschaftsbetrieb nachgewiesen. Folglich müsse von einer nichtzonenkonformen Freizeitlandwirtschaft ausgegangen werden. Die eigenmächtig vorgenommene komplette Erneuerung des Wohnhauses und Sanierung des Stalls könnten nicht mit einer nachträglichen Ausnahmegewilligung legalisiert werden. Der Abbruch der beiden Gebäude sei verhältnismässig und liege im öffentlichen Interesse. Die Hoffnung des Rekurrenten, die betroffene Liegenschaft könne veräussert und durch einen neuen Eigentümer zonenkonform genutzt werden, sei bei einem Landwirtschaftsbetrieb von lediglich 3,5 ha hügeligem Wiesland (Magerwiese) unrealistisch. Auch ein vorübergehendes Nutzungsverbot könne daran nichts ändern.

F./ Gegen diesen Rekursentscheid liess M. H. am 20. August 2010 durch seinen Rechtsvertreter mit folgenden Anträgen beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde erheben:

- "1. Der Entscheid Nr. 39/2010 des Baudepartementes des Kantons St. Gallen vom 7. Juli 2010 sei aufzuheben.
Die Sache sei zu neuer Entscheidung an die Gemeinde F., eventuell an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- 2. Das angepasste Baugesuch betreffend Grundstück Nr. xy sei eventuell (wenn keine Rückweisung erfolgt), subeventualiter unter Auflagen, zu bewilligen.
Das Baugesuch betreffend Grundstück Nr. 988 sei eventualiter (wenn keine Rückweisung erfolgt), subeventualiter unter Auflagen, zu bewilligen.
- 3. Subsubeventualiter sei die Veräusserung der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen; subsusubeventualiter ein Nutzungsverbot für nichtlandwirtschaftliche Zwecke nach Art. 16a RPG zu verfügen.
- 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

In erster Linie beharrt der Beschwerdeführer darauf, dass sein Bauvorhaben zonenkonform sei. Dazu lässt er vorbringen, die Erstinstanz habe in Missachtung des



St.Galler Gerichte

Untersuchungsgrundsatzes und des Fairnessgebots sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihm, einem juristischen Laien, keine Gelegenheit gegeben habe nachzuweisen, dass er den Hof zonenkonform bewirtschaften werde. Es sei aber von Anfang an behördenbekannt gewesen, dass er eine landwirtschaftliche Pferdezucht aufbauen wolle. Auch sei ihm zugestanden worden, das Wohnhaus im Minergie-Standard umzubauen. Daraus habe er schliessen dürfen, dass die vorgenommenen Eingriffe rechtmässig seien, zumindest solange er an gleicher Stelle wiederum gleiches Material einbaue. Im Rekursverfahren habe er die zonenkonforme Nutzung mit einem Betriebskonzept nachgewiesen. Statt dieses in der nötigen Breite und Tiefe zu prüfen und abzuklären, ob die Nutzung bewilligungsfähig sei, sei die Rekursinstanz auf die erstinstanzlich eingespurte Ausnahmegewilligung fixiert geblieben, womit auch keine pro forma-Heilung des erstinstanzlich verweigerten Gehörsanspruchs stattgefunden habe. Da der Verwaltung aber habe klar sein müssen, dass er eine ertragsorientierte Pferde- und Pflanzenzucht habe nachweisen wollen, hätte sie das eingereichte Betriebskonzept nicht einfach als ungenügend abtun dürfen, sondern ihm aufzeigen müssen, wie er dieses zu ergänzen habe, damit sein Gesuch bewilligt werden könne. Seinen Antrag auf ein unabhängiges Gutachten habe die Vorinstanz willkürlich übergangen.

G./ Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 21. September 2010, die Beschwerde abzuweisen, und macht dabei geltend, dass der Beschwerdeführer allein aus der Tatsache, dass er die landwirtschaftliche Liegenschaft habe kaufen können und im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGG) als Selbstbewirtschaftler gelte, nichts zu seinen Gunsten ableiten könne. Während im Zeitpunkt des ursprünglichen Baugesuchs einzig die Sanierung des nichtlandwirtschaftlichen Wohnhauses Gegenstand des Baugesuchs gewesen sei, habe der Beschwerdeführer nach dem Baustopp im Rahmen der nachträglichen Bewilligungsverfahren angegeben, er werde drei bis vier Pferde und einige Ziegen halten. Im Rekursverfahren sei erstmals von einem professionellen Pferde- und Pflanzenzuchtbetrieb die Rede gewesen. Nebst dem, dass der landwirtschaftliche Grundbesitz des Beschwerdeführers die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe damit offensichtlich nicht erfülle, sei das Wohnhaus auf sein Bestreben aus dem Geltungsbereich des BGG entlassen worden. Zudem befinde sich die Tierhaltung erst in der Aufbauphase und die Pferdehaltung werde auch nach



St.Galler Gerichte

seinem eigenen Betriebskonzept die für die Erreichung eines landwirtschaftlichen Gewerbes erforderliche Mindestgrösse von einer Standardarbeitskraft selbst nach einer fünfjährigen Aufbauphase nicht annähernd erreichen. Damit erübrigten sich nähere Ausführungen zum ebenso arbeits- wie kostenintensiven und nicht weniger als vier vollständig verschiedenartige Betriebszweige umfassenden Betriebskonzept sowie den übrigen Voraussetzungen, insbesondere der Unentbehrlichkeit und Notwendigkeit von Wohnraum auf dem Landwirtschaftsbetrieb und der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs.

H./ Der Gemeinderat verzichtet mit Schreiben vom 7. Oktober 2010 auf eine Stellungnahme. Pro Natura beantragt mit Stellungnahme vom 8. Oktober 2010, die Teilprojekte "Zuschüttung des Feuerweihers, Erstellung neuer Teiche, Bachumlegungen" abzuweisen, falls diese überhaupt noch Gegenstand dieses Verfahrens seien. Der Beschwerdeführer habe am 22. August 2010 (richtig 2008) an der Zuschüttung des Weihers und den Bachumlegungen festgehalten, ohne die Unterlagen zu ergänzen, so dass dieses Teilprojekt gar nicht beurteilt werden könne. Das Teilprojekt "Terrassierung" habe er zwar zurückgezogen, stattdessen aber um einen Forstweg ergänzt. Auch dieses Bauvorhaben könne ohne detailliertes Bauprojekt nicht beurteilt werden.

I./ Der Beschwerdeführer macht mit Eingabe vom 9. November 2010, geltend, er sei als landwirtschaftlicher Selbstbewirtschafter befähigt, er habe Anspruch auf Direktzahlungen und sein Betrieb sei mittlerweile auch als landwirtschaftlicher Betrieb anerkannt. Die rein formale Abparzellierung habe lediglich zum Zweck gehabt, den Landwirtschaftsbetrieb besser finanzieren zu können. Am Umstand, dass sich das Wohnhaus weiterhin in der Landwirtschaftszone befinde, ändere die Zerstückelung des Grundstücks aber nichts. Er habe keine widersprüchlichen Angaben gemacht, sondern lediglich sein Betriebskonzept im Verlauf des Verfahrens präzisiert.

Am 15. Dezember 2010 reichte er zudem einen Vorvertrag betreffend Pacht eines 175 Aren grossen Grundstücks in Mels nach, wo er nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrags am 31. März 2013 Reben anbauen und einen Weinertrag von 1'200 Litern erzielen will.



J./ Auf die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer ist Adressat des abschlägigen Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 20. August 2010 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer rügt, die Bewilligungsbehörden hätten ihm nicht aufgezeigt, welche Angaben er hätte liefern müssen, damit sein Bauvorhaben hätte bewilligt werden können. Damit sei sein rechtliches Gehör verletzt worden, auch wenn er selbst nicht ausdrücklich eine landwirtschaftliche bzw. landwirtschaftsnahe Nutzung geltend gemacht habe.

2.1. Das rechtliche Gehör besagt, dass Personen und Behörden, gegen die sich eine Eingabe richtet, grundsätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Verfügungen, die erheblich belasten, sind nur zulässig, wenn die Betroffenen den wesentlichen Sachverhalt kennen und Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Ausgenommen sind Veranlagungen von Steuern, Taxen und Gebühren (Art. 15 Abs. 1 und 2 VRP, Art. 29 der Bundesverfassung, SR 101, abgekürzt BV).

2.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist einerseits ein persönlichkeitsbezogenes Verfahrensrecht der Beteiligten, das vor Herabminderung zum blossen Verfahrensobjekt schützt. Andererseits ist es ein Mittel der Sachaufklärung. Es dient der optimalen Aufarbeitung der relevanten Entscheidungsgrundlagen und ermöglicht im Rahmen des Verfahrensrechts die Einführung der Sicht der Betroffenen. Der Anspruch ergibt sich allein aus dem Verfahren heraus und gilt vorbehaltlos. Inhalt und



Umfang des Gehörsanspruchs sind nicht abstrakt zu umschreiben, sondern am Anspruch auf wirksame Mitwirkung anhand konkreter tatsächlicher und rechtlicher Gegebenheiten nach Fallgruppen und im Einzelfall zu konkretisieren. Voraussetzung der Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs ist eine entsprechende Orientierung der Betroffenen. Sie bezieht sich auf den zu treffenden Entscheid wie auf den Beizug von Unterlagen und Gutachten und schliesst geheim geführte Verfahren aus. Das Recht auf rechtliches Gehör räumt den Betroffenen sodann die Möglichkeit ein, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern. Mit dem Anspruch auf effektive Mitwirkung korrespondiert, dass die Behörde die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich hört, prüft und berücksichtigt und ihre Entscheide vor diesem Hintergrund begründet (G. Steinmann, in: St. Galler Kommentar zur Bundesverfassung, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2008, Rz. 21 ff. zu Art. 29 BV).

2.3. Im Verwaltungsverfahren gilt zudem der beschränkte Untersuchungsgrundsatz. Das heisst, dass die Verwaltungs- und Justizbehörden den Sachverhalt grundsätzlich von Amtes wegen abklären (Art. 12 Abs. 1 VRP). An der Verteilung der materiellen Beweislast bzw. an der Regelung der Folgen der Beweislosigkeit ändert der Untersuchungsgrundsatz aber nichts. Die erwähnte Beschränkung hat zur Folge, dass - sofern zur Wahrung der öffentlichen Interessen keine besonderen Erhebungen nötig sind - bereits auf der untersten Ebene des Verwaltungsverfahrens nur die von den Verfahrensbeteiligten angebotenen und leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen abzunehmen sind (Art. 12 Abs. 2 VRP). Das Untersuchungsprinzip findet seine Grenzen mit anderen Worten an der Mitwirkungspflicht der Parteien.

Im streitigen Verwaltungsverfahren wird der Untersuchungsgrundsatz noch weiter relativiert, indem die Behörden den Sachverhalt nicht weiter abklären, sondern sich damit begnügen können, die Stichhaltigkeit der Parteivorbringen zu überprüfen. Weitere Sachverhaltsermittlungen sind zwar möglich, aber nicht erforderlich. Dazu kommt, dass die Behörden nicht an die Beweisofferten der Parteien gebunden sind (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2006, Rz. 1623 ff.).

2.4. Für das Baubewilligungsverfahren bedeutet das, dass der Bauherr den Verfahrensgegenstand mit seinem Gesuch festlegt. Liegt die Bewilligung nicht



ausnahmsweise im öffentlichen Interesse, muss der Gesuchsteller das tatsächliche Fundament seines Begehrens weitgehend selber behaupten und die Beweise dafür anbieten. Insofern besteht bereits im erstinstanzlichen Verfahren eine Substanziierungslast bzw. eine gewisse Begründungspflicht des Gesuchstellers (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 604 f.). Zur vorgängigen Abklärung wichtiger Baufragen kann der Baubewilligungsbehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden (Art. 91 Abs. 1 BauG). Der Bauherr kann sich damit Klarheit über die Rechtslage verschaffen und Projektierungskosten ersparen (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1020). Ist das Gesuch aber einmal eingereicht, besteht die Aufgabe der Behörde in erster Linie darin, dieses auf seine Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Darüber hinaus ist es nicht an der Verwaltung, den Gesuchsteller anwaltlich zu beraten und ihm von seinem Gesuch abweichende Bedürfnisse und Voraussetzungen aufzuzeigen, die - anders als seine - zu einer Bewilligung führen würden.

2.5. Konkret waren die kommunalen und kantonalen Baubewilligungs- und Zustimmungsbehörden einzig mit dem Umbau eines Wohnhauses für einen praktizierenden Arzt konfrontiert, der ihnen mehrfach mitgeteilt hatte, dass die bisherige Tierhaltung des vorgängigen Landwirtschaftsbetriebs eingestellt worden sei. Anzeichen für eine künftige berufsmässige Pferdehaltung, die über das Ausmass einer Freizeitbeschäftigung hinausgehen sollte, bestanden entgegen seiner Behauptungen weder im ordentlichen noch im nachträglichen Bewilligungsverfahren. Der Beschwerdeführer machte im Gegenteil geltend, dass er bloss drei bis vier Pferde und acht bis zehn Ziegen halten werde, was zweifelsohne auf eine hobbymässige Tierhaltung schliessen liess, wie das bei zahlreichen anderen Nichtlandwirten der Fall ist, die ein ehemaliges Bauernhaus in der Landwirtschaftszone erwerben und bewohnen wollen. Mangels Indizien für eine gewerbsmässige Pferdezucht bzw. Ziegenmilchwirtschaft bestand für die Behörden keinerlei Anlass, vom Gesuchsteller ein landwirtschaftliches Betriebskonzept zu verlangen. Dies gilt umso mehr, als der Beschwerdeführer gleichzeitig mit dem Baugesuch darum ersucht hatte, das Wohnhaus des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs aus dem Geltungsbereich des BGGB zu entlassen, weil es zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe mehr gehöre. Sein im Beschwerdeverfahren nachgeschobenes Argument, er habe das Wohnhaus lediglich zum Zweck der besseren Finanzierbarkeit abparzellieren lassen, stellt für einen



Landwirtschaftsbetrieb keinen "gewöhnlichen Vorgang" dar, wie der Beschwerdeführer behaupten lässt. Das Gesetz will dies im Gegenteil gerade verhindern. Sinn und Zweck des BGGB ist es nämlich, dass lebensfähige Betriebe als Ganzes erhalten bleiben. Aus diesem Grund sollen landwirtschaftliche Grundstücke nur beschränkt belastet, gehandelt und grundsätzlich nicht geteilt werden (Art. 11 ff. und Art. 58 ff. BGGB).

2.6. Dem ursprünglichen Baugesuch ging ein förmliches Bauermittlungsverfahren voraus. In diesem Zusammenhang fand zwischen dem Grundeigentümer und seinem Planer sowie den Vertretern des kommunalen Bauamtes und des Amtes für Bauen ausserhalb der Bauzone des AREG am 6. Februar 2007 eine Besprechung statt. Bei dieser Gelegenheit wurden denkbare Umnutzungsmöglichkeiten diskutiert und geklärt. Dabei stand aufgrund der Angaben des Beschwerdeführers einzig eine zonenfremde Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses zur Diskussion. Das AREG hielt diese Erkenntnis im Schreiben vom 3. Mai 2007 fest, wobei es ausdrücklich darauf hinwies, dass für die geplante Sanierung lediglich eine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 24d Abs. 1 RPG in Frage komme, wonach weder Eingriffe in die tragende Substanz noch eine vollständige Auskernung zulässig seien. Die Zustimmungsbehörde führte dabei wörtlich aus, dass die blosser Beibehaltung des Dachs und der Fassade bei gleichzeitiger Aushöhlung und "Neufüllung" des Gebäudes mit einem Neubau nicht möglich sei. Es zeigte sodann anhand einer genauen Flächenberechnung auf, dass mit der vorgesehenen zonenwidrigen Erweiterung die nötige Identität des Wohnhauses nicht gewahrt bleibe, weshalb es dem Beschwerdeführer empfahl, das Projekt zu verkleinern.

Der Beschwerdeführer erklärte sich mit dieser Beurteilung einverstanden und gab zusammen mit der Kurath Holzbau AG, F., ein entsprechend redimensioniertes Projekt ein. Das verkleinerte Vorhaben wurde in der Folge ausdrücklich als zonenwidriges Bauvorhaben beurteilt und unter dem Hinweis auf die entsprechenden Einschränkungen bewilligt. Vom Ausbau des Stalls oder einer zonenkonformen Nutzung war entsprechend dem Baugesuch keine Rede. Mithin bestand für die Bewilligungsbehörde - wie die Vorinstanz zu Recht ausführt - keinerlei Anlass dafür, das Gesuch lediglich pro forma auch noch unter dem Aspekt einer nie zur Diskussion gestandenen zonenkonformen Nutzung zu prüfen. Die Bewilligungsbehörde hat ihrer Begründungspflicht insofern Genüge getan, als sie das Gesuch - wie im



Bauermittlungsverfahren besprochen und angekündigt - einzig unter dem Aspekt der Ausnahmebewilligung geprüft und das dafür geltende Recht angewendet hat (vgl. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1632). Die Verwaltung verhielt sich somit zu jeder Zeit loyal und vertrauenswürdig (vgl. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 622 ff).

2.7. Der Grundsatz von Treu und Glauben gilt aber nicht nur für die Behörden. Der Private ist ebenso verpflichtet, sich im Rechtsverkehr mit den staatlichen Stellen an den Grundsatz von Treu und Glauben zu halten (Art. 5 Abs. 3 BV, Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 712). In diesem Zusammenhang macht die Vorinstanz zu Recht geltend, dass der Beschwerdeführer im Verlauf des Verfahrens immer wieder neue und sich widersprechende Angaben gemacht und sich dabei widersprüchlich verhalten habe. Tatsächlich wäre er wohl nicht einverstanden gewesen, sein ursprüngliches Projekt im Hinblick auf eine restriktive Ausnahmebewilligung zu verkleinern, wenn er von Anfang an einen zonenkonformen Zuchtbetrieb hätte aufbauen wollen, wofür er eine erheblich komfortablere ordentliche Baubewilligung erhalten hätte. Der Beschwerdeführer erklärte sich im Gegenteil sogar noch damit einverstanden, dass mit der Ausnahmebewilligung eine entsprechende Beschränkung der Nutzungserweiterung im Grundbuch eingetragen wurde. Wenn er unter diesen Umständen nun nachträglich geltend macht, er wäre damals gar nicht beschwert gewesen, die erteilte Bewilligung anzufechten, und gleichzeitig rügt, die Behörden hätten schon damals eine zonenkonforme Nutzung bewilligen müssen, verhält er sich offensichtlich widersprüchlich, was keinen Rechtsschutz findet (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 712). Daran ändert auch nichts, dass er im Bewilligungsverfahren nicht anwaltlich vertreten war. Die ausführlich und unmissverständlich begründete Bewilligung konnte selbst ein "juristischer Laie" nicht derart missverstehen, dass das Wohnhaus im Hinblick auf den angestrebten Minergie-Standard gleichwohl komplett ausgehöhlt werden dürfe, sofern am gleichen Ort wiederum gleiches Material eingebaut werde. Beim Beschwerdeführer handelt es sich zudem um einen lebensgewandten Akademiker, der das Baugesuch zusätzlich mit einem erfahrenen Bauunternehmen gestellt hatte. Diesem Baufachmann musste ohne weiteres klar sein, dass hier keine zonenkonforme Nutzung zur Diskussion stand und die massiven Abweichungen von der erteilten Baubewilligung eine raumplanerische Bewilligung voraussetzen würden. Das entsprechende Fachwissen des Bauunternehmers hat sich der Beschwerdeführer



vollumfänglich anrechnen zu lassen (VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008 E. 3.5.1.4., in: www.gerichte.sg.ch).

2.8. Vor Rekursinstanz brachte der Beschwerdeführer erstmals vor, er wolle einen zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb mit ganz unterschiedlichen Betriebszweigen führen. Sein Vorbringen untermauert er mit einem Betriebskonzept, das er zwischenzeitlich in Zusammenarbeit mit Dr. sc. techn. M. B., Dipl. Ing. Agr. ETH, ausgearbeitet hatte. Damit macht er in sechs Jahren nach Aufnahme der Pferdezucht einen Betriebsgewinn geltend. Der Beschwerdeführer bemängelt nun, dass die Vorinstanz von dieser Erfolgsrechnung abgewichen ist, ohne darüber eine unabhängige Begutachtung erstellen zu lassen, wie er beantragt hatte. Zudem macht er geltend, dass der Verwaltung habe klar sein müssen, dass er einen zonenkonformen Betrieb habe nachweisen wollen. Daraus folge, dass die Behörden ihm hätten genau aufzeigen müssen, welche Angaben und Unterlagen er dafür hätte nachliefern müssen.

2.8.1. Der Anspruch der Parteien, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind, leitet sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ab. Keine Gehörsverletzung liegt vor, wenn das Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, seine Überzeugung würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 6B_751/2010 vom 11. Januar 2011 E. 2.5 mit Hinweisen).

2.8.2. Vorliegend war die Vorinstanz auf Grund der Unterlagen, der fachkundigen Stellungnahme des Amtes für Bauen ausserhalb der Bauzone, des vorgenommenen Augenscheins und ihres eigenen Fachwissens in der Lage zu beurteilen, ob mit dem eingereichten Konzept eine zonenkonforme Nutzung nachgewiesen werde. Sie begründete zudem, dass der Beschwerdeführer von seinem fehlenden landwirtschaftlichen Spezialwissen abgesehen nicht dargelegt habe, wie er als praktizierender Humanmediziner die arbeitsintensiven, praktischen Tätigkeiten als Züchter von Pferden und Heilpflanzen sowie Kompost- und Stromproduzent bewältigen wolle. Auch wendet sie mit Blick auf seine Mitwirkungspflicht und den



bisherigen Verfahrensablauf zu Recht ein, dass es am Beschwerdeführer gewesen wäre, die wesentlichen Aufwendungen wie Investitions- und Kapitalkosten für den Aufbau des Pferde- und Spezialpflanzenzuchtbetriebs sowie die Maschinen-, Personal-, Betriebs- und Gebäudeunterhaltskosten aufzuzeigen, ohne die der prognostizierte Betriebsgewinn offensichtlich nicht plausibilisiert werden konnte. Nachdem für die Vorinstanz klar war, dass die Parteivorbringen nicht stichhaltig waren und eine zonenkonforme Nutzung augenscheinlich nicht ausgewiesen war, musste sie keine weiteren Sachverhaltsermittlungen mehr tätigen. Unter diesen Umständen war sie insbesondere nicht gehalten, dem Rekurrenten abermals Gelegenheit zu geben, die behauptete zonenkonforme Nutzung weiter zu belegen.

2.9. Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz den Sachverhalt korrekt ermittelt und das Recht ohne Willkür angewendet und insbesondere keine Verletzung des rechtlichen Gehörs oder des Untersuchungsgrundsatzes begangen hat, auch wenn sie in antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichtet hatte, weitere Abklärungen zu treffen und das eingereichte Betriebskonzept von einem unabhängigen Experten begutachten zu lassen. Der Rechtsstreit war auf Grund der Unterlagen und den getroffenen Feststellungen entscheidreif, weshalb zu Recht darauf verzichtet wurde, weitere Angaben oder Beweise nachzufordern bzw. abzunehmen. Aus dem gleichen Grund kann auf die im Beschwerdeverfahren wiederum verlangte Einholung von Expertisen verzichtet werden.

3. Der Beschwerdeführer verlangt 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, a.a.O., Rz. 966).

Umstritten ist in erster Linie, ob die geplante Nutzung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs zonenkonform sei und die vorgenommenen Bauarbeiten nachträglich bewilligt werden können. Die ausgeführten Arbeiten am Wohnhaus und am Stall sind protokolliert und fotografisch dokumentiert. Die Tatsache, dass das Wohnhaus weitgehend ausgekernt wurde und dass die ebenfalls teilweise ersetzte Gebäudehülle durch provisorische Holzstützen und Stahlträger abgestützt werden



muss, ist unbestritten. Beim Stall ist unstreitig, dass dieser mit einem vorspringenden Unterstand erweitert, der Erdgeschossboden und das Fundament erneuert sowie grosse Teile der Fassaden und des Balkengerüsts ersetzt worden sind. Ob die beiden Gebäude damit räumlich, flächenmässig oder äusserlich eine relevante Umgestaltung erfahren haben, lässt sich somit ohne weiteres auf Grund der Verfahrensakten beurteilen. Das Gleiche gilt für die Frage, ob mit dem geplanten Zuchtbetrieb und den drei weiteren beabsichtigten Betriebszweigen eine zonenkonforme Nutzung ausgewiesen sei. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins ist folglich zu verzichten.

4. Die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass der geplante Bau dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entspricht (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG).

4.1. Das hauptsächlich zur Diskussion stehende Wohnhaus und der Stall liegen wie gesagt in der Landwirtschaftszone. Diese Zone dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich; sie soll ihren verschiedenen Funktionen entsprechend von Überbauungen weitgehend frei gehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG). In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen somit zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 20 Abs. 2 BauG). Die Voraussetzungen dafür sind streng auszulegen und auf Verordnungsstufe näher umschrieben. Allfällige Neubauten sind auf das Nötigste zu beschränken (Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des RPG, BBl 1996 II, S. 513 ff., S. 531 f.). Ein Pferdezuchtbetrieb mit überwiegender eigener Futtergrundlage ist in der Landwirtschaftszone grundsätzlich zonenkonform (GVP 1995 Nr. 12 S. 35, Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamtes für Raumentwicklung, S. 9 ff.).

4.2. Nach Art. 34 Abs. 4 RPV darf eine ordentliche Baubewilligung in der Landwirtschaftszone nur erteilt werden, wenn die Baute für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist, dieser am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegen stehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Damit soll sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone keine



unnötigen neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die bereits nach kurzer Zeit wieder leer stehen (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2002, S. 175). Demnach kann es sinnvoll sein, vom Gesuchsteller ein je nach Vorhaben mehr oder weniger detailliertes Betriebskonzept zu verlangen. Wirtschaftliche Rentabilität und Existenzsicherung setzen somit ein Betriebskonzept und eine gewisse Grösse des Betriebs voraus (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 28 zu Art. 16a RPG; BGE 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 5.1). Als nicht zonenkonform gelten Bauten der Freizeitlandwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV). Diese Bestimmung bezweckt, der Landwirtschaft ausreichende Flächen geeigneten Kulturlandes zu sichern. Die Unterscheidung zwischen Berufs- und Freizeitlandwirtschaft dient dem an Bedeutung gewinnenden Interesse, die Berufslandwirtschaft vor der Konkurrenzierung durch andere Formen der Bodennutzung zu schützen, die auf keine ertragsorientierte oder wenigstens kostendeckende Ausübung angewiesen sind. Sie hält sowohl vor der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) als auch vor der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 BV) stand (BGE 1A.64/2007 vom 7. November 2006 E. 2.2 mit Hinweis).

4.3. Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Betrieb mit zonenwidriger Freizeitlandwirtschaft bzw. um einen zonenkonformen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt, ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen. Die zonenkonforme Bewirtschaftung unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft in erster Linie durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang. Der zeitliche Aufwand für Freizeitbeschäftigungen kann dabei durchaus beträchtlich sein, ohne dass bereits eine berufliche Tätigkeit vorliegt (BGE 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 3.2, mit Hinweis). Auf starre Grenzwerte wurde jedoch bewusst verzichtet, damit einzelfallgerechte Lösungen möglich bleiben (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterung zur RPV, Bern 2001, E. 2.3.1., S. 32). Selbst die Ausrichtung von Direktzahlungen lässt nicht automatisch auf das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinn von Art. 16a RPG schliessen. Das RPG stellt auf andere Kriterien ab. Der Anspruch auf Direktzahlungen sagt weder etwas darüber aus, ob der Betrieb längerfristig bestehen kann, noch dass ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit gerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang geleistet wird (BGE 1A.184/2006 vom 15. Februar



St.Galler Gerichte

2007 E. 2.3, mit Hinweisen; BGE 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3.1, mit Hinweisen). Fehlt es an der Wirtschaftlichkeit des zu beurteilenden Betriebs und damit an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Baubewilligung in der Landwirtschaftszone, ist es auch nicht relevant, ob es sich dabei um einen Betrieb im Sinn der Landwirtschaftsgesetzgebung handelt (BGE 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 3.3 mit Hinweis).

4.4. Davon abgesehen, dass der Beschwerdeführer bereits einige Pferde besitzt, besteht der angestrebte Landwirtschaftsbetrieb mit seinen zahlreichen Betriebszweigen noch nicht. Der Beschwerdeführer rechnet denn auch mit einer längeren Aufbauphase und will erstmals in sechs Jahren einen Betriebsgewinn von Fr. 56'000.-- ausweisen. Die Zeit bis dahin sowie den Aufbau des Betriebs will er aus Eigenkapital finanzieren. Dass deshalb keinerlei Fremdkapitalzinsen anfallen sollen, ist unter den vorliegenden Umständen aber unglaubwürdig. Das Ehepaar H.-C. verfügte für das Jahr 2005, also kurz bevor der Beschwerdeführer die Landwirtschaftsparzelle zum öffentlich beurkundeten Kaufpreis von Fr. 300'000.-- erworben hatte, über kein steuerbares Vermögen. Das jährliche Einkommen betrug damals Fr. 127'000.--, wobei der Beschwerdeführer nach eigenen Angaben allein für den Unterhalt seiner seit langem getrennt lebenden Ehefrau und seiner drei Töchter über Fr. 125'000.-- aufgewendet haben will (vgl. VerwGE B 2010/253 vom 22. Februar 2011 betreffend Staats- und Gemeindesteuern E. 3.2.2. und 3.4., zur Publikation vorgesehen in: www.gerichte.sg.ch). Dass sich seine finanziellen Verhältnisse seither fundamental geändert haben sollen, macht der Beschwerdeführer nicht geltend und ist auch sonst nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der zahlreichen, für den geplanten Betrieb nötigen Investitionen und Anschaffungen wie Einrichtungen, Geräte, Fahrzeuge, betriebsnotwendige Maschinen, sonstige Geräte, Setzlinge und Dünger weist die Erfolgsrechnung nichts aus bzw. lediglich Fr. 6'000.-- Abschreibungskosten für Geräte/Photovoltaik. Daran ändert nichts, dass bereits eine Mähmaschine und ein Heuwagen vorhanden sind. Dazu kommt, dass für den geplanten Zuchtertrag der Bestand der Zuchtstuten noch erheblich erhöht werden müsste, was in der Erfolgsrechnung ebenfalls keinen Niederschlag findet. Ausgeklammert sind sämtliche Kosten für die noch nötigen baulichen Massnahmen beim Wohnhaus und Stall sowie für die Erstellung eines



befestigten Ganzjahresauslauf- und eines Ausbildungsplatzes, einer Geschirrkammer sowie der Mist-, Kompostier- und Photovoltaikanlage.

4.5. Personalkosten sollen nach Angaben des Beschwerdeführers ebenfalls keine anfallen, weil er den Landwirtschaftsbetrieb allein zusammen mit seiner Frau und seinen drei Töchtern aufbauen und dereinst führen will. Diese Absichtserklärung genügt aber mitnichten als Nachweis dafür, dass er den Pferde- und Heilpflanzenzuchtbetrieb längerfristig existenzsichernd wird betreiben können. Zum einen lebt das Ehepaar H.-C. bereits seit siebzehn Jahren getrennt, wobei die Ehefrau an ihrem Wohnort in Zürich einer eigenen selbständigen Tätigkeit als Kauffrau nachgeht (VerwGE B 2010/253 vom 22. Februar 2011 E. 3.2.7., zur Publikation vorgesehen in: www.gerichte.sg.ch). An den damit aufkommenden erheblichen Zweifeln, dass seine Ehefrau den abgelegenen Hof dereinst zusammen mit dem Beschwerdeführer bewirtschaften wird, ändern weder die Tatsache etwas, dass sie seit Mitte des Jahres 2008 Gesellschafterin und Geschäftsführerin der H. GmbH ist, die laut Handelsregisterauszug zum Zweck hat, Arztpraxen, Gastronomie- und Generalunternehmungen für Bausanierungen zu führen, beim Aufbau und Betrieb von landwirtschaftlichen Anwesen und namentlich bei der Zucht von Rassenpferden mitzuwirken, noch die eingereichten Unterlagen, wonach sie ein halbjähriges Praktikum absolviert hat, bei welchem sie Hausarbeiten verrichtet und Tiere gefüttert habe bzw. sich für einen Bäuerinnenfachkurs anmelden will, wobei die ins Recht gelegte Anmeldung von der Schule nicht bestätigt ist. Zum anderen sind die drei Töchter, die bei ihrer Mutter in Zürich aufgewachsen sind, mittlerweile volljährig, weshalb nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie künftig auf unbestimmte Zeit gratis auf dem Betrieb ihres Vaters arbeiten werden. Von einem reinen Familienbetrieb kann somit keine Rede sein. Folglich geht es nicht an, in der Erfolgsrechnung des mehrere arbeitsintensive Sparten umfassenden Betriebs keinerlei Personalkosten einzusetzen. Dazu kommt, dass der Beschwerdeführer bereits 62-jährig ist und folglich nach der geplanten Aufbauphase von sechs Jahren nahezu 70 Jahre alt sein wird. Schon von daher ist klar, dass der auf den Beschwerdeführer zugeschnittene, aber körperlich anspruchsvolle Landwirtschaftsbetrieb nicht auf Dauer angelegt sein kann.

4.6. Von den fehlenden Investitions-, Kapital- und Personalkosten abgesehen, erweisen sich aber auch die geschätzten Einnahmen von Fr. 98'000.-- auf der Ertragsseite als rein spekulativ. Weder die Angaben zum Verkauf von vier Jungpferden und einem



Fohlen noch der erhoffte Erlös aus den Spezialkulturen und der Kompost- und Stromproduktion werden durch konkrete Angaben untermauert. Der behauptete Betrag wird einzig mit allgemeingültigen Aussagen begründet, dass für ein dreijähriges Araberpfersd beispielsweise je nach Qualität Fr. 15'000.-- bis Fr. 30'000.-- bezahlt werde. Der Kräutcranbau soll deshalb wirtschaftlich interessant sein, weil unter anderem die Hälfte der Produktion in der Schweiz von der Firma Ricola abgenommen werde. Solche unbestimmten und theoretischen Hinweise sagen aber nichts über den längerfristigen Erfolg eines konkreten, erst noch aufzubauenden Betriebs aus, der sich erschwerend im Berggebiet befindet, wo die Produktionsbedingungen besonders anspruchsvoll sind. Dazu kommt, dass es sich beim künftigen Betriebsleiter um einen Quereinsteiger handelt, der sich gemäss seiner Homepage www.xy.ch noch nie mit professioneller Landwirtschaft beschäftigt hat. Er war im Gegenteil im kaufmännischen Bereich und nach seinem Studium in den 70er Jahren als Mediziner tätig. In Bezug auf die Pferdezucht ist er erst daran, sich das entsprechende Fachwissen anzueignen. Bezüglich der Spezialpflanzen, die er für die Heilkunde und Kosmetik produzieren will, wird er sich die nötigen Erfahrungen wohl erst im Verlauf der Zeit aneignen, womit es ebenfalls rein spekulativ ist, dass er in sechs Jahren aus dem Verkauf von Heilkräutern einen Erlös von Fr. 20'000.-- erwirtschaften wird. Zu den eingesetzten Direktzahlungen von Fr. 22'000.-- ist zu sagen, dass er in drei Jahren das 65. Altersjahr erreichen und damit gemäss Art. 19 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (SR 910.13) als Alleinbewirtschafter keine Direktzahlungen mehr erhalten wird, wovon mit Blick auf die vorerwähnten Ausführungen auszugehen ist.

4.7. Aus dem Gesagten folgt, dass der Beschwerdeführer weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht hat, dass der geplante Betrieb längerfristig existieren und die nötigen Investitionen getragen werden können, noch dass begründete Erwartungen auf einen durchschnittlichen Betriebsgewinn bestehen. Die Vorinstanz ist unter diesen Umständen zu Recht zur Erkenntnis gelangt, dass der angestrebte Betrieb lediglich als zonenwidrige Freizeitlandwirtschaft beurteilt werden könne. Folglich muss nicht näher geprüft werden, ob für den Betriebszweig Pferdezucht ausreichende betriebseigene Futtergrundlagen vorhanden sind. Am fehlenden Nachweis eines gewinnorientierten Landwirtschaftsbetriebs ändert auch nichts, dass der Beschwerdeführer darüber hinaus auch noch Reben kultivieren und Wein produzieren will, wie er im Beschwerdeverfahren erstmals geltend macht. Auch bezüglich dieses, nunmehr fünften



Betriebszweiges macht er keinerlei überprüfbaren Angaben. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht entschieden, dass für den Wiederaufbau des Wohnhauses und die ausgeführte Sanierung des Stalls keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden kann.

5. Der Grundtatbestand für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone findet sich in Art. 24 RPG. Diese Bestimmung kommt subsidiär zu den Tatbeständen über die erleichterte Ausnahmegewilligung zum Zug. Somit ist als erstes zu prüfen, ob eine solche Bewilligung nach den Bestimmungen von Art. 24a RPG bis Art. 24d RPG und Art. 37a RPG erteilt werden kann (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 13 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG).

5.1. Die Grundnorm für die erleichterte Ausnahmegewilligung findet sich in Art. 24c RPG. Sie konkretisiert die Besitzstandsgarantie für alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 14 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG). Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; in jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesrecht ([BGE 127 II 215 neues Fenster E. 3b S. 219](#) mit Hinweisen).

5.1.1. Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV; vgl. [BGE 127 II 209 neues Fenster E. 2c](#)). Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erstreckt sich damit nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist ([BGE 1C_279/2008](#) vom 6. Februar 2009 E. 2.3; R. Muggli, Kommentar



zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Rz. 6 und 14 zu Art. 24c RPG; P. Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24d RPG, System der neuen Regelung, in: ZBI 102/2001 S. 291, 296 f.). "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden sind, d.h. vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971 am 1. Juli 1972, mit welchem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde. Dieser Stichtag vermeidet schwer erklärbare Widersprüche zur bundesgerichtlichen Praxis, gemäss der das Ausmass zulässiger Änderungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone aufgrund der Entwicklung seit dem 1. Juli 1972 zu beurteilen ist ([BGE 129 II 396 neues Fenster E. 4.2.1](#)). Solche Widersprüche sind namentlich deshalb zu vermeiden, weil der Begriff der teilweisen Änderung bzw. der massvollen Erweiterung durch die Gesetzesrevision nicht verändert worden ist ([BGE 127 II 215 neues Fenster E. 3](#)). Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen namentlich dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten, oder wenn sie zwischen dem 1. Juli 1972 und dem Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 in einem Gebiet errichtet wurden, für welches keine Bauzone ausgeschieden war, welches aber innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekts lag ([BGE 129 II 396 neues Fenster E. 4.2.1](#) mit Hinweisen; Karlen, a.a.O., S. 297).

5.1.2. Demgegenüber fallen Bauten, die rechtmässig bewilligt und im Moment der geplanten Veränderungen immer noch zonenkonform sind, aber nicht mehr gemäss ihrem zonenkonformen Zweck genutzt werden sollen, nicht unter Art. 24c RPG. Das trifft vor allem für die grosse Zahl der als Folge des Strukturwandels funktionslos gewordenen landwirtschaftlichen Wohnhäuser zu. Für sie gilt die Ausnahmeregelung des Art. 24d RPG. Art. 24c RPG betrifft also nicht diejenigen zonenkonformen Bauten, die ihre landwirtschaftliche Funktion nach dem 1. Juli 1972 verloren haben ([BGE 1C_101/2009 vom 11. Dezember 2009 E. 2.3](#)).

5.1.3. Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt und seither weiterhin landwirtschaftlich genutzt wurden, gelten somit als zonenkonform. Umgekehrt bedeutet dies, dass nur jene landwirtschaftlichen Bauten in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen, die vor der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet für landwirtschaftliche



Zwecke bewilligt worden waren und nachweisbar vor dem 1. Juli 1972 nicht landwirtschaftlich genutzt wurden (R. Muggli, a.a.O., Rz. 14 zu Art. 24c RPG). Bei der Beurteilung der Frage, was als landwirtschaftliche Nutzung zu gelten hat, ist dabei nicht auf den heutigen Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes, wie er in Art. 7 BGGB umschrieben ist, abzustellen. Vielmehr ist zu prüfen, was am 1. Juli 1972 als landwirtschaftliche Nutzung galt. Damals galt das Bedürfnis für einen Neu- oder Umbau ausserhalb der Bauzonen bzw. des durch das generelle Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebietes als sachlich begründet, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude oder eine Anlage dringend angewiesen war und deren abgelegener Standort durch ihre Zweckbestimmung bedingt oder im öffentlichen Interesse erwünscht war. Darauf, ob die Landwirtschaft im Haupt- oder im Nebenberuf und ausschliesslich oder vorwiegend aus ökonomischen oder ideellen Gründen (aus Liebhaberei, zu Forschungszwecken) betrieben wurde, kam es damals nicht an. Damit ein landwirtschaftliches Gewerbe, insbesondere wenn Vieh gehalten wurde, in gehöriger Weise betrieben werden konnte, war aber erforderlich, dass sich die Wohnung des Betriebsinhabers auf dem Gehöft oder doch in dessen unmittelbarer Nähe befand ([BGE 100 Ib 86 neues Fenster E. 5](#)). Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Frage, ob der Betrieb damals aufgrund mangelnder Existenzfähigkeit gemäss dem damals geltenden Gewässerschutzgesetz als Neubau nicht bewilligungsfähig gewesen und somit am massgeblichen Stichtag zonenwidrig geworden sei, weil es vorliegend nicht um die Bewilligung eines Neubaus ausserhalb der Bauzone sondern um eine Ersatzbaute geht. Insofern kann der Beschwerdeführer auch nichts zu seinen Gunsten aus dem angeführten [BGE 103 Ib 110 neues Fenster](#) ableiten, weil dort die Zulässigkeit eines Neubaus und nicht eines Ersatzbaus zu beurteilen war. Entscheidend für die Beurteilung der Anwendbarkeit von Art. 24c RPG ist die landwirtschaftliche Zweckbestimmung der Baute im Moment der massgeblichen Änderung (Ch. Dupré, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Rz. 8 zu Art. 24b RPG). Nicht massgebend ist, ob der Baute im landwirtschaftlichen Produktionsprozess eine Haupt- oder Nebenfunktion zukam. Sogar Wohnungen, die im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung von Nichtlandwirten bewohnt waren, für die aber grundsätzlich noch landwirtschaftlicher Bedarf bestand, erfüllen das Kriterium der nicht landwirtschaftlichen Nutzung nicht. Erst recht muss dies für Bauten gelten, die im Moment der massgeblichen Rechtsänderung noch im Dienste der



landwirtschaftlichen Nutzung standen, selbst wenn zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für die entsprechenden Bauten und Anlagen nicht gegeben gewesen wären (BGE 1C_101/2009 vom 11. Dezember 2009 E. 2.5).

5.1.4. Der vorliegende Landwirtschaftsbetrieb war seit dem Jahr 1956 im Eigentum der Familie des Veräusserers und wurde sowohl am 1. Juli 1972 als auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RPG am 1. Januar 1980 von dieser selber landwirtschaftlich bewirtschaftet. Daraus folgt, dass die zwischenzeitlich eingetretene Zonenwidrigkeit nicht durch eine Rechtsänderung entstanden ist, sondern allein durch die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs, d.h. aufgrund eines tatsächlichen Verhaltens (Waldmann/Hänni, a.a.O., N. 4 zu Art. 24c RPG). Dabei spielt es keine Rolle, dass seit dem 1. September 2000 in Art. 34 Abs. 5 RPV ausdrücklich festgehalten wird, dass Freizeitlandwirtschaft in der Landwirtschaftzone nicht zonenkonform sei und dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung des Hofs V. lediglich noch fünf Kühe, ein Pony, vier Esel, zehn Schafe, ein Widder und acht Jungschafe gehalten wurden. Die Vorinstanz hat somit zutreffend erkannt, dass die vorgenommenen und noch geplanten Bauarbeiten nicht ausnahmsweise gestützt auf Art. 24c RPG bewilligt werden können.

5.2. Nach Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

5.2.1. Art. 24d RPG erlaubt die Umnutzung von nicht benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, sofern - nebst anderen Voraussetzungen - die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG). Sinn und Zweck dieser Bestimmung besteht darin, eine sinnvolle, auch mit Blick auf Raum und Landschaft vertretbare Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz zu erreichen (BBI 1996 III S. 541). Dabei wird vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten bleibt, also die bisherige Bausubstanz weiter genutzt wird (BBI 1996 III S. 537 und 545). Dementsprechend schliesst Art. 24d RPG einen vollständigen Abbruch der Wohnbaute mit anschliessendem Wiederaufbau grundsätzlich aus (BGE 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003 E.



5.4; Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Art. 42a RPV, Version vom 23. August 2004, S. 4). Für dieses Verständnis spricht unter dem Gesichtspunkt der systematischen Auslegung auch, dass Art. 42a Abs. 3 RPV einen Wiederaufbau im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG – im Sinne einer Erleichterung - (nur) nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässt.

5.2.2. Zur Zerstörung durch höhere Gewalt zählt insbesondere das Abbrennen infolge Blitzschlags oder die Zerstörung durch Sturmwinde. Keine solche Zerstörung liegt dagegen vor, wenn das Gebäude vorsätzlich oder eventualvorsätzlich durch den Eigentümer oder mit dessen ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung abgebrochen wird (Bundesamt für Raumentwicklung, a.a.O., S. 4 f.; VerwGE B 2006/119 vom 30. November 2006 E. 3 c) cc), in: www.gerichte.sg.ch, bestätigt in BGE 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 E. 3.2).

5.2.3. Der Beschwerdeführer liess das Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie Teile der Gebäudehülle aus bautechnischen bzw. energetischen Gründen abbrechen. Die ersetzten Teile des Stalls waren baufällig bzw. für die geplante Nutzung nicht brauchbar. Die beiden Bauten wurden mit anderen Worten nicht durch Naturgewalten, sondern von Menschenhand zerstört, um sie neu wieder aufzubauen. Dazu kommt, dass das Wohnhaus abweichend von einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG abgebrochen wurde, mit welcher der Beschwerdeführer unmissverständlich darüber informiert war, dass eine solche Ausnahmegewilligung nur für gut erhaltene Gebäude zulässig sei, wobei die bauliche Grundstruktur im wesentlichen erhalten bleiben müsse und das Gebäude insbesondere nicht ausgehöhlt werden dürfe. Daran vermag sein nachträglicher Einwand betreffend angebliche technische Notwendigkeiten für den angestrebten Minergie-Standard nichts zu ändern. Der Minergie-Standard ist ein freiwilliger Baustandard, den der Beschwerdeführer im Rahmen des Baugesuchs zwar erwähnt hat. Die Frage, ob das angestrebte Qualitätslabel mit den nachgesuchten und bewilligten Eingriffen je erreicht werden könne, war aber nicht Gegenstand der Baubewilligung nach Art. 24d RPG. Davon abgesehen hätte ein entsprechender Energienachweis bzw. das provisorische Minergie-Zertifikat laut Baugesuchsformular bis spätestens vor Baubeginn vorliegen und eingereicht werden müssen.



5.2.4. Auf Grund des Gesagten steht fest, dass der Beschwerdeführer die Abbruchsarbeiten ohne Bewilligung durchführen liess und die Voraussetzungen für einen zulässigen Wiederaufbau nicht erfüllt sind, nachdem das Wohnhaus Schritt für Schritt ausgekernt wurde und in der Folge bis auf die ausgehöhlte und ebenfalls zum Teil eigenmächtig erneuerte Aussenhülle wiederaufgebaut werden muss. Jeder dieser Schritte beruhte auf einer selbständigen Entscheidung, die im Widerspruch zur erteilten Baubewilligung stand. Die bereits durchgeführten und noch anstehenden Wiederaufbauarbeiten kommen einem Neubau des Wohnhauses gleich. Die Voraussetzungen für einen Wiederaufbau sind aber nicht gegeben, nachdem das Wohnhaus nicht durch höhere Gewalt zerstört worden ist.

5.2.5. Beim Stall kämen zwar nach Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG grundsätzlich bauliche Massnahmen zur hobbymässigen Tierhaltung in Frage. Nachdem der Beschwerdeführer das dafür notwendige nahe gelegene Wohnbaute aber zerstört hat und dieses nicht mehr wiederaufgebaut werden darf, können die eigenmächtig durchgeführten Arbeiten am Stall ebenfalls nicht mehr bewilligt werden.

5.3. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass vorliegend eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen nach Art. 24a RPG, ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b RPG und eine zonenfremde gewerbliche Baute oder Anlage ausserhalb von Bauzonen gemäss Art. 37a RPG nicht zur Diskussion stehen.

5.4. In Frage käme somit einzig eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG, die aber voraussetzt, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordern würde (lit. a). Dem steht entgegen, dass sich bei landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen der Begriff der Zonenkonformität im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit deckt (BGE 125 II 281, 121 II 310), weshalb bei Verneinung der Zonenkonformität auch die Standortgebundenheit verneint werden muss. Wie bereits die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, ergäbe es auch keinen Sinn, wenn unter diesem Titel landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig sein sollten, die unter dem Titel der Zonenkonformität nicht möglich sind. Wohnraum für einen bestehenden Betrieb, der in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden ist, kann niemals standortgebunden sein (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 15 zu Art. 24 RPG). Bauten, die der hobbymässigen



St.Galler Gerichte

Landwirtschaft dienen, sind ausserhalb der Bauzone grundsätzlich nicht standortgebunden (ZBI 96 [1995] S. 178). Dies gilt insbesondere für die hobbymässige Pferdehaltung (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 15 zu Art. 24 RPG), was für die hobbymässige Pferdezucht gleichermassen gilt.

6. Nach dem Gesagten steht fest, dass für die Bauvorhaben des Beschwerdeführers, den begonnenen Wohnhausneubau und den sanierten Stall, weder eine ordentliche Baubewilligung gemäss Art. 16a RPG noch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Die Bauten sind mit dem materiellen Baurecht nicht vereinbar. Das Gleiche gilt folglich für die ebenfalls geplanten Geländeänderungen, die Bach- und Weiherverlegungen.

7. Der Beschwerdeführer wehrt sich schliesslich gegen die erlassene Abbruchverfügung betreffend Wohnhaus und Stall und macht dabei geltend, die Liegenschaft könne wiederum an einen Landwirt verkauft oder verpachtet werden. Zudem stehe der Abbruchbefehl mit Art. 16b RPG im Widerspruch.

7.1. 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).

7.2. 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).

7.3. Die Vorinstanz hat zutreffend dargelegt, dass weder die praktisch vollständige Auskernung des Wohnhauses und der Ersatz des überwiegenden Teils der Aussenwände noch die Erneuerungen des Stalls als geringfügige Abweichung von der Baurechtsordnung bezeichnet werden können. Die eigenmächtigen Bauarbeiten ausserhalb der Bauzone und innerhalb eines Schongebietes sind vielmehr als eine grobe Verletzung der planungs- und baurechtlichen Ordnung zu qualifizieren. Da die Bausubstanz insbesondere des Wohnhauses endgültig verloren gegangen ist, ist es unmöglich, im Rahmen eines Wiederaufbaus denjenigen Zustand zu erzielen, der dem dazumal bewilligten Baugesuch entsprechen würde (VerwGE B 2006/94 vom 14. September 2006 E. 3. e) bb), in: www.gerichte.sg.ch).

7.3.1. 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 Erstellung von Bauten ausserhalb der Bauzone über das zulässige Mass hinaus läuft diesem hohen öffentlichen Interesse diametral entgegen, indem dadurch der Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet wird. Im vorliegenden Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass die in Frage stehenden Bauten in einem Schongebiet für bedrohte Arten liegen. 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. Dabei ist entgegen der Auffassung



des Beschwerdeführers nicht von entscheidender Bedeutung, ob die rechtswidrig erstellten Bauarbeiten von aussen 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.

7.3.2. Das Verwaltungsgericht verkennt nicht, dass die Ablehnung des Baugesuchs und namentlich die Verweigerung des Wiederaufbaus des Wohnhauses für den Beschwerdeführer schwerwiegende Folgen nach sich ziehen wird. Dies hat er sich mit seinem eigenmächtigen Verhalten wider besseres Wissen aber selber zuzuschreiben. Finanzielle Nachteile macht er denn auch zu Recht nicht geltend. Insbesondere die getätigten Investitionen sind ohne Belang. Aufgrund der vorausgegangenen Besprechung zwischen ihm, seinem Bauvertreter und den Behörden im Vorfeld der Bewilligung für das Bauprojekt sowie der unmissverständlichen und ausführlich begründeten Ausnahmegewilligung musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass er ohne Bewilligung der kommunalen und kantonalen Behörden weder das Wohnhaus auskern noch den Stall komplett sanieren durfte. Derjenige, der ohne vorgängige Baubewilligung und damit auf eigenes Risiko und eigene Gefahr hin baut, nimmt vielmehr in Kauf, dass er die Baute wieder abreißen muss.

7.3.3. Der Beschwerdeführer bringt vor, er werde das Grundstück an einen Bauern verkaufen oder verpachten können, der die Liegenschaft wiederum zonenkonform benutzen werde. Es ist unbestritten, dass sich für die Wiesenflächen ein Käufer oder Pächter finden lässt, der diese seinem (bestehenden) Betrieb zuschlagen wird. Demgegenüber muss der Vorinstanz insofern beigeplantet werden, als sich angesichts des Strukturwandels und des zunehmenden Wettbewerbs in der Landwirtschaft für einen Betrieb mit nur gerade 5,5 ha, dessen Fläche zu einem Drittel bewaldet ist und der sich überdies im schwer bewirtschaftbaren, hügeligen Berggebiet befindet, kein Landwirt mehr finden lässt, der damit sein längerfristiges und existenzsicherndes Fortkommen wird sichern können. Dies war übrigens mit ein Grund, weshalb das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus auf Gesuch des Beschwerdeführers hin abparzelliert werden konnte. Damit ist es nötig, dass das Wohnhaus, bzw. dessen ausgehöhlte und teilsanierte Aussenhülle ebenfalls abgebrochen und die angefangenen Bauarbeiten im Unter- und Erdgeschoss zurückgebaut werden. Eine mildere



Massnahme ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat den vollständigen Abbruch des ehemaligen Wohnhauses somit zu Recht als verhältnismässige und mit dem Vertrauensschutz vereinbare Massnahme beurteilt.

7.3.4. Anders ist die Sachlage in Bezug auf den illegal sanierten Stall zu beurteilen. Im Gegensatz zum ehemaligen Wohnhaus ist es hier nicht unwahrscheinlich, dass dieser dereinst wieder bestimmungsgemäss genutzt wird. Tatsächlich kann ein neuer Eigentümer oder Pächter das rund 3,5 ha grosse Wiesland wiederum zonenkonform bewirtschaften und folglich im illegal sanierten Stall weidende Rinder einstellen oder Futter bzw. landwirtschaftliche Geräte einlagern oder einstellen. Unter dem Verhältnismässigkeitsaspekt rechtfertigt es sich deshalb, auf den Abbruch des sanierten Stallgebäudes Vers.-Nr. 60 zu verzichten und stattdessen hinsichtlich der zonenwidrigen Nutzung, insbesondere für die hobbymässige Tierhaltung, ein Benutzungsverbot nach Art. 60b Abs. 1 RPG zu erlassen. Dieses wird entfallen, sobald der Stall wieder zonenkonform genutzt werden sollte. Die entsprechende Eigentumsbeschränkung ist gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RPV im Grundbuch einzutragen.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass sich die Beschwerde im Wesentlichen als unbegründet erweist. Als unberechtigt erweisen sich insbesondere die Einwände, beim geplanten Betrieb handle es sich um ein zonenkonformes Vorhaben, weshalb die durchgeführten bzw. noch geplanten Bauarbeiten ordentlich bewilligt werden müssten. Ebenfalls nicht gefolgt werden kann dem Beschwerdeführer bei seiner Behauptung, die geplanten Sanierungen könnten ausnahmsweise bewilligt werden und auf den Abbruch der noch vorhandenen Teile des Wohnhauses sei zu verzichten. Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen. Dagegen ist sie insoweit gutzuheissen, als gerügt wird, dass auch der illegal erneuerte Stall abgebrochen werden müsse. In diesem Zusammenhang erweist sich ein Nutzungsverbot als eine mögliche mildere Massnahme, die aber im Grundbuch einzutragen ist. In diesem Punkt ist der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben.

9. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Obsiegt eine Partei nur teilweise, werden die Kosten praxismässig anteilmässig verlegt. Dabei sind die für den Prozessausgang wesentlichen Punkte zu gewichten. Massgebend ist in erster Linie



der materielle Gehalt des Hauptantrags, während die formale Übereinstimmung des Wortlauts mit dem Hauptantrag und Dispositiv von untergeordneter Bedeutung ist. Die Begründung, mit der ein bestimmter Entscheid getroffen wurde, spielt keine Rolle für die Kostenverlegung (Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen, S. 96).

9.1. Der Beschwerdeführer hat zu Recht gerügt, dass der Stall abgebrochen werden müsse. Bezüglich der Bewilligung des Wohnhauses, des Stalls und der Umgebungsarbeiten sowie des Abbruchs des Wohnhauses unterliegt er aber. Damit rechtfertigt es sich, ihm die amtlichen Kosten zu vier Fünfteln und der Beschwerdegegnerin zu einem Fünftel zu überbinden. Das Gemeinwesen wird zwar grundsätzlich nicht kostenpflichtig, wenn im Verfahren zwei Private mit entgegengesetzten Interessen beteiligt sind (Hirt, a.a.O., S. 79). Vorliegend hat sich Pro Natura aber einzig zu den ebenfalls umstrittenen Geländeänderungen und Gewässerverlegungen geäußert und darüber hinaus keine Anträge gestellt. Damit rechtfertigt es sich, ihm hinsichtlich des geänderten Entscheids betreffend den Abbruch des Stalls keine Kosten aufzuerlegen. Der Gemeinderat seinerseits beantragt, ihm seien keinerlei Kosten zu überbinden, weil es lediglich seine Aufgabe gewesen sei, den negativen Zustimmungsentscheid des AREG zu eröffnen. Dies ist aber nicht der Fall. Zwar hat die zuständige Gemeindebehörde das AREG vor Erteilung der Bewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen anzuhören bzw. für Bewilligungen für zonenwidrige Bauvorhaben deren Zustimmung einzuholen (Art. 87^{bis} BauG). Entscheide über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands liegen aber auch ausserhalb der Bauzonen in ihrem Zuständigkeitsbereich. Angemessen ist eine Entscheidgebühr von Fr. 5'000.-- (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss wird mit seinem Anteil in gleicher Höhe verrechnet. Auf die Erhebung des Kostenanteils bei der Beschwerdegegnerin ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Dementsprechend ist der Kostenspruch des vorinstanzlichen Entscheids abzuändern. Die amtlichen Kosten von Fr. 3'000.-- sind analog dem Beschwerdeverfahren zu vier Fünfteln vom Rekurrenten und zu einem Fünftel von der Politischen Gemeinde F. zu bezahlen. Dem Anteil des Rekurrenten ist der geleistete Kostenvorschuss anzurechnen, während auf die Erhebung des Anteils der Gemeinde zu verzichten ist.



9.2. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf Ersatz der Parteikosten (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRRP; Hirt, a.a.O., S. 183). Der Beschwerdebeteiligte hat keinen Kostenantrag gestellt. Damit hat es sein Bewenden (Hirt, a.a.O., S. 149).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, indem die Ziff. 1 des Entscheids der Vorinstanz vom 7. Juli 2010 insofern aufgehoben wird, als damit der Abbruch des Stalls bestätigt wurde. Dementsprechend wird auch Ziff. 3 des Beschlusses des Gemeinderats F. vom 29. Juni 2009 betreffend Stallumbau aufgehoben. Im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2./ Zur Sicherung des Verbots, den Stall zonenwidrig zu nutzen, insbesondere für die hobbymässige Tierhaltung, wird das Grundbuchamt F. angewiesen, zu Lasten des Grundstücks Nr. xy folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen:

"Verbot für zonenwidrige Nutzung nach RPV".

3./ a) An die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 5'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer vier Fünftel und die Beschwerdegegnerin einen Fünftel. Der vom Beschwerdeführer im Betrag von Fr. 4'000.-- geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet. Auf die Erhebung des Kostenanteils bei der Beschwerdegegnerin wird verzichtet.

b) An die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Rekurrent vier Fünftel bzw. nach Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 1'000.-- noch Fr. 1'400.--. Ein Fünftel bezahlt die Politische Gemeinde F., wobei auf die Erhebung verzichtet wird.



4./ Ausseramtliche Kosten werden weder im Beschwerde- noch Rekursverfahren entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. A.
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegnerin
- den Beschwerdebeteiligten
- das Grundbuchamt F. (im Dispositiv)

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. 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.