



<b>Fall-Nr.:</b>	B 2015/100
<b>Stelle:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Rubrik:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Publikationsdatum:</b>	25.05.2016
<b>Entscheiddatum:</b>	25.05.2016

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 25.05.2016**

**Baurecht. Wiederaufbau einer Baute ausserhalb der Bauzone. Art. 24c RPG (SR 700). Art. 42 Abs. 1 und 42 Abs. 3 RPV (SR 700.1). Interpretation des Begriffs dertemporär bewohnten Baute im Sinn von Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV. Aus der offensichtlichen Sanierungsbedürftigkeit des Hauses, der Anbringung von Metallstützen und dem Schimmelbefall der Grundmauern resultierten Zweifel an der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der Baute (vgl. Art. 24c Abs. 1 RPG und Art. 42 Abs. 4 RPV), weshalb die Sache zur Klärung dieses Punktes an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde. Prüfung der Frage (aus prozessökonomischen Gründen), ob die mit dem Wiederaufbau verbundenen Erweiterungen und Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder die Einpassung der Liegenschaft in die Landschaft verbessern (vgl. Art. 24c Abs. 4 RPG). Bejahung dieser Frage durch das Verwaltungsgericht. Insbesondere auch mit Blick auf die Darlegungen des AREG war das Kriterium der Notwendigkeit der geplanten Erweiterung/ Veränderung für eine zeitgemässe Wohnnutzung im konkreten Fall als erfüllt zu erachten. Auch seine weitere Feststellung, dass mit dem Ersatzbau zudem eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft erfolge, begründete das AREG nachvollziehbar und überzeugend (Verwaltungsgericht, B 2015/100). Entscheid vom 25. Mai 2016**

Besetzung

Vizepräsident Linder; Verwaltungsrichter Heer, Bietenharder, Zindel; Ersatzrichterin Gmünder; Gerichtsschreiber Schmid



## St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

**K.X. und L.X.,**

**Beschwerdeführerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, Rorschacher Strasse 107,  
9000 St. Gallen,

gegen

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

**Vorinstanz,**

**WWF Schweiz,** Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich,

**Beschwerdegegnerin,**

vertreten durch WWF Sektion St. Gallen, Merkurstrasse 2, Postfach 2341, 9001 St.  
Gallen,

**Politische Gemeinde A.,** Gemeinderat,

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Baubewilligung und Einspracheentscheid (Abbruch und Neubau des Wohnhauses,  
Teilabbruch der Garage)**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.**



## St.Galler Gerichte

a. K.X. und L.X. sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. 0000 und 0001, Grundbuch A. Diese sind gemäss Zonenplan der Gemeinde A. vom 31. Dezember 1997 der Landwirtschaftszone zugeteilt. Auf dem Grundstück Nr. 0001 steht ein eingeschossiges Haus mit flachem Giebeldach und rückversetztem Anbau, welches seit dem Erwerb am 20. Juli 2010 von Familie K.X. und L.X. als Wohnhaus genutzt wird. Grundstück Nr. 0000 ist mit einem Maschinen- und Autounterstand bebaut. Die Erschliessung beider Grundstücke erfolgt von B. her über ein schmales, einspurig befahrbares Strässchen, welches im unteren Teil gut ausgebaut ist und im oberen Teil teils als unbefestigte Naturstrasse, teils als befestigte Betonstrasse verläuft. Das letzte Teilstück auf Grundstück Nr. 0001 ist unbefestigt und nicht befahrbar.

Der Gemeinderat A. hatte am 16. Juli 1964 dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 0001 (als Teil des ehemaligen Grundstücks Nr. 002) den Bau eines zweigeschossigen Ferienhauses mit steilem Giebeldach und eines zurückversetzten Flachdachbaus bewilligt (act. G 9/15). Mit Verfügung vom 16. Mai 2006 bewilligte der Gemeinderat den Neubau des erwähnten Maschinen- und Autounterstandes auf dem heutigen Grundstück Nr. 0000. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) stimmte dem Vorhaben mit raumplanerischer Teilverfügung vom 8. Mai 2006 als Erweiterung des bestehenden Ferienhauses gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu.

b. Am 7. November 2013 reichten K.X. und L.X. ein Baugesuch für den Abbruch des Ferienhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses sowie für den Teilabbruch des Maschinen- und Autounterstandes und das Entfernen der bestehenden Wände ein. Der projektierte Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses beinhaltet eine Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) von 81 m<sup>2</sup> auf 104 m<sup>2</sup> und eine Vergrösserung des sichtbaren Volumens von 364.6 m<sup>3</sup> auf 459.9 m<sup>3</sup> (act. G 9/7/1). Gegen das in der Folge öffentlich aufgelegte Baugesuch erhob unter anderen die Stiftung WWF Schweiz Einsprache (act. G 9/7/11). Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 10. Oktober 2014 bewilligte das AREG das Baugesuch mit verschiedenen Auflagen und Bedingungen (act. G 9/7/35). Gestützt hierauf erteilte der Gemeinderat A. mit Beschluss vom 6. November 2014 die Baubewilligung und wies gleichzeitig die Einsprache der Stiftung WWF ab (act. G 9/7/39 und 40). Den hiergegen erhobenen Rekurs (act. G 9/1 und 9/3) hiess das Baudepartement des Kantons St.



Gallen, nachdem es mit den Verfahrensbeteiligten am 26. März 2015 einen Augenschein durchgeführt hatte (act. G 9/16), mit Entscheid vom 22. Mai 2015 im Sinn der Erwägungen gut und hob den Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 6. November 2014 sowie die Teilverfügung des AREG vom 10. Oktober 2014 auf (act. G 2/1).

### **B.**

**a.** Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, St. Gallen, für K.X. und L.X. am 4. Juni 2015 Beschwerde mit dem Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben und die Erteilung der Baubewilligung vom 6. November 2014 gestützt auf die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 10. Oktober 2014 zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 6. Juli 2015 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter das gestellte Rechtsbegehren (act. G 5).

**b.** In der Vernehmlassung vom 21. Juli 2015 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und nahm ergänzend Stellung zu den Ausführungen in der Beschwerde (act. G 8). Die Beschwerdebeteiligte beantragte in der Vernehmlassung vom 12. August 2015 Gutheissung der Beschwerde (act. G 13). Mit Eingabe vom 11. September 2015 ersuchte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer um vordringliche Behandlung der Streitsache (act. G 17). Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Eingabe vom 18. September 2015 Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung verwies sie auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid und nahm ergänzend Stellung (act. G 18).

**c.** Mit Replik vom 6. Oktober 2015 bestätigten die Beschwerdeführer ihren Standpunkt (act. G 20).

**d.** Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



### Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. (...).

2.

**2.1.** Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil ihnen weder die Akten des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), welche mit der Vernehmlassung des AREG vom 13. Februar 2015 (act. G 9/12) eingereicht worden seien, noch die Vorakten der Beschwerdebeteiligten und die Baubewilligung vom 10. Juni/17. Juli 1964 (act. G 9/15) zugestellt worden seien. Eine Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids aus formellen Gründen liege jedoch nicht im Interesse der Beschwerdeführer. Dem Umstand, dass ihnen das rechtliche Gehör verweigert worden sei, sei jedoch im Beschwerdeverfahren mindestens bei der Feststellung des Sachverhalts - behauptete Abweichung von den bewilligten Bauplänen - zu berücksichtigen (act. G 5 S. 5 f.). - Hinsichtlich der Akten des AREG und der Beschwerdebeteiligten ist vorweg festzuhalten, dass diese in den - den Beschwerdeführern am 26. Februar 2015 (act. G 9/13) zugestellten - Vernehmlassungen vom 23. Dezember 2014 (act. G 9/7) und vom 13. Februar 2015 (act. G 9/12) als Beilagen erwähnt wurden. Die Beschwerdeführer hätten diese Akten somit zur Einsichtnahme anfordern können. Eine Verpflichtung zur unaufgeforderten Zustellung derselben bestand für die Vorinstanz nicht. Von den durch die Beschwerdebeteiligte am 25. und 26. März 2015 (act. G 9/14, 9/15) nachgereichten Unterlagen - insbesondere der Baubewilligung von 1964 - erhielten die Beschwerdeführer nach ihren Darlegungen erst im Beschwerdeverfahren Kenntnis.

**2.2.** Nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) haben die Parteien in einem Verwaltungsverfahren Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung; andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur



Sache zu äussern und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. statt vieler BGE 127 I 56 mit Hinweis). Trotz Gehörsverletzung bleibt es grundsätzlich der Partei überlassen, auf der vollumfänglichen Wahrnehmung des Gehörsanspruchs zu beharren, wenn ihr daran mehr liegt als an der beförderlichen Erledigung des Verfahrens, oder aber darauf zu verzichten; insoweit hat nicht die Verwaltungs- oder Gerichtsinstanz das letzte Wort darüber, ob das Gebot des raschen Verfahrens oder dasjenige der Gehörsgewährung vorgeht. Rechtsprechungsgemäss kann dann auf eine Rückweisung aus Gründen der Gehörsverletzung verzichtet werden, wenn dies zu einem formalistischen Leerlauf und zu einer unnötigen Verzögerung des Verfahrens führt (vgl. VerwGE B 2012/102 vom 21. August 2013, E. 3.2.2).

Im Protokoll des Augenscheins vom 26. März 2015 wurde unter anderem vermerkt, dass das Gebäude Vers.-Nr. 0003 am 16. Juli 1964 als Ferienhaus bewilligt worden sei. Nach den damaligen Plänen sei ein zweigeschossiges, mit einem steilen Giebeldach ausgestattetes Gebäude mit einem Anbau genehmigt worden. Beim heute bestehenden Gebäude handle es sich demgegenüber um einen eingeschossigen Bau mit flachem Giebeldach, an dessen westlicher Fassade sich ein von den Giebelfassaden zurückversetzter, unter dem Dach des Hauptbaus angegliederter Anbau befinde (act. G 9/16 S. 3). Somit wurde die Baubewilligung von 1964 im Augenscheinprotokoll, welches den Beschwerdeführern vor Erlass des Rekursentscheids zur Stellungnahme zugestellt worden war und zu welchem sie sich auch äusserten (act. G 9/18, 9/19), explizit erwähnt. Die Beschwerdeführer nahmen jedoch zu diesem Punkt keine Stellung (act. G 9/19) und verzichteten auch darauf, die Baubewilligung von 1964 anzufordern. Wenn sie angesichts dieser Verhältnisse erst im Beschwerdeverfahren einen Gehörsangel geltend machen, obschon der Mangel - soweit ein solcher vorlag - schon im Rekursverfahren hätte festgestellt und vorgebracht werden können, so steht dies mit Treu und Glauben nicht im Einklang (vgl. VerwG B 2014/48 vom 28. Juli 2015, E. 2.1.2 am Schluss mit Hinweis; [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Ein Anlass, den angefochtenen Entscheid aus formellen Gründen aufzuheben, läge dementsprechend - selbst wenn die Beschwerdeführer dies verlangen würden - nicht vor.

### 3.



**3.1.** 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 (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 13 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG). Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG, dessen Marginale und Formulierung in der Fassung vom 1. November 2012 (vgl. Art. 24c Abs. 1, 2 und 5) unverändert blieben, konkretisiert die Besitzstandsgarantie für alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 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 (Art. 24c Abs. 5 RPG). Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesrecht (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219 mit Hinweisen). Art. 24c Abs. 2 RPG gilt gemäss dem auf den 1. November 2012 neu eingefügten Art. 24c Abs. 3 RPG auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG).

Nach Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) gilt die Änderung einer altrechtlichen Baute als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare



Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV). Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen (Art. 42 Abs. 4 RPV).

**3.2.** 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 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. "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 950). Mit diesem Gesetz wurde erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen. 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 (BGer



1C\_279/2008 vom 6. Februar 2009 E. 2.3; R. Muggli, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 2010, Rz. 6 und 14 zu Art. 24c RPG; P. Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24d RPG, in: ZBI 102/2001 S. 291, 296 f.).

4. Die Vorinstanz hielt hinsichtlich der Interpretation des Begriffs der temporär bewohnten Baute im Sinn von Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV unter anderem fest, dass darunter vorab im Sommer bewohnte bzw. bewohnbare Alphütten (Maiensässe) fallen würden, nicht jedoch Bauten, die ursprünglich nur zu Ferienzwecken genutzt worden seien (act. G 2 S. 9 mit Hinweis auf NR-Kommissionsbericht in BBI 2011 S. 7089 und 7099). Verhindert werden solle, dass abgelegene, bescheiden ausgestattete Hütten eigentlichen Wohnbauten mit entsprechender Infrastruktur weichen würden. Die Gesetzesrevision stehe jedoch einer Nutzungsänderung von ursprünglich nur zu Ferienzwecken genutzten, objektiv aber ganzjährig bewohnbaren Gebäuden zu Dauerwohnbauten nicht entgegen (act. G 2 S. 9). Objektiv betrachtet sei das heute bestehende Gebäude für eine ständige Wohnnutzung geeignet. Es verfüge über Strom und Trinkwasser, eine hinreichende Zufahrt sowie einen Kanalisationsanschluss. Die Änderung von einer Ferienhaus- zu einer ständigen Wohnnutzung habe keine völlig andere Zweckbestimmung zur Folge. Auch werde die ursprüngliche Nutzung nicht wesentlich intensiviert. Das Gebäude befinde sich unweit des Siedlungsgebiets auf einer Höhe von 895 m über Meer. Es seien keine klimatischen, topographischen oder anderen Gründe erkennbar, die nur eine eingeschränkte Nutzung als Ferienhaus zulassen würden. Die Bewilligung vom 16. Juli 1964 enthalte keine Auflagen betreffend eine eingeschränkte Nutzung als Ferienhaus. Die teilweise Zweckänderung zu einer ganzjährig bewohnten Baute sei zulässig (act. G 2 S. 10).

Von diesen nachvollziehbar und überzeugend begründeten Feststellungen, welche auch durch die Stellungnahme des AREG vom 13. Februar 2015 (act. G 9/12; vgl. nachstehende E. 7.4) bestätigt werden, ist nachstehend auszugehen. Zu Recht weist der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer im Übrigen darauf hin, dass die Umwandlung von Ferienhäusern zu ganzjährig bewohnten Häusern der Zielsetzung von Art. 75b BV (SR 101; Beschränkung des Anteils von Zweitwohnungen) entspricht (act. G 20 S. 9). Sodann ist die ganzjährige Bewohnung der bestehenden Bausubstanz ohne weiteres mit den „wichtigen Anliegen der Raumplanung“ im Sinn von Art. 24c Abs. 5 RPG vereinbar.



### 5.

**5.1.** Die Vorinstanz war im angefochtenen Entscheid mit Bezug auf die Feststellungen im Augenscheinprotokoll (act. G 9/16) zum Schluss gekommen, dass das heute bestehende Gebäude nicht den bewilligten Plänen (Baubewilligung vom 16. Juli 1964) entspreche. Deshalb falle eine Bewilligung des geplanten Abbruchs und Wiederaufbaus nicht in Betracht, setze doch die Berufung auf die Bestandesgarantie eine rechtmässig bewilligte Baute voraus. Daran fehle es, weil das bestehende Gebäude von den bewilligten Plänen abweiche und damit formell nicht bewilligt sei (act. G 2 S. 18). Die Beschwerdeführer bringen in materieller Hinsicht vor, dass das vorhandene Gebäude ihres Wissens seit jeher in der heutigen Form bestanden habe. Unbekannt sei, weshalb es nicht den bewilligten Plänen entspreche. Es müsse wohl davon ausgegangen werden, dass Korrekturpläne bewilligt worden seien. Das Gebäude sei vor 1972 erstellt worden und habe entsprechend seither Bestand, ohne dass irgendwelche Hinweise auf eine unrechtmässige Erstellung vorlägen (act. G 5 S. 3).

**5.2.** Vorliegend fehlt es zwar an Anhaltspunkten bzw. Belegen dafür, dass im Nachgang zur Baubewilligung vom 16. Juli 1964 Korrekturpläne bewilligt worden wären. Jedoch kann hieraus nicht ohne Weiteres geschlossen werden, dass für die bestehende Baute keine gültige Baubewilligung erteilt worden war. Dies umso weniger, als das BauG, welches die Baubewilligungspflicht gesetzlich verankerte, erst im Jahr 1972 in Kraft trat (vgl. ABI 1970, 1273 ff., 1282). Der im Jahr 1964 erstellte Bau geniesst, selbst wenn er nicht bewilligten Plänen entsprechen würde bzw. materiell rechtswidrig wäre, Bestandesschutz (vgl. dazu VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011), zumal der Bestand zwischenzeitlich nie in Frage gestellt wurde. Auf einen allfälligen bewilligungslosen Zustand wurden die Beschwerdeführer, welche die Liegenschaft im Jahr 2010 erwarben, unbestritten zu keinem Zeitpunkt hingewiesen. Sie durften somit auf den rechtmässigen Bestand der Baute vertrauen.

**6.** Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass das bestehende Gebäude nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar (vgl. Art. 24c Abs. 1 RPG und Art. 42 Abs. 4 RPV) sei (act. G 18 S. 5). Bestimmungsgemäss nutzbar im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG ist eine Baute dann, wenn der Eigentümer durch einen



angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (BGer 1C\_356/2010 vom 21. Februar 2011, E. 2.3 mit Hinweisen). Im Protokoll des Rekurs-Augenscheins vom 26. März 2015 wurde bestätigt, dass die Beschwerdeführer mit ihren zwei Kindern das Gebäude seit November 2010 bewohnen. Sodann findet sich darin ein ausführlicher Beschrieb sämtlicher Räume des Hauses. Zur Frage der grundsätzlichen Betriebstüchtigkeit lassen sich dem Protokoll keine Ausführungen entnehmen (act. G 9/16). Jedoch ergeben sich aufgrund der von den Beschwerdeführern selbst bestätigten offensichtlichen Sanierungsbedürftigkeit des Hauses, der Anbringung von Metallstützen wegen des teilweisen Einstürzens des Bodens der Wohnräume und dem Schimmelbefall der (morschen bzw. zerfallenden) Grundmauern (vgl. nachstehende E. 7.2) erhebliche Zweifel, ob die tragenden Konstruktionen noch mehrheitlich intakt und dem Haus noch eine bestimmungsgemässe Nutzbarkeit attestiert werden kann. Ob diese Wiederaufbau-Voraussetzung zu bejahen ist oder nicht, und je nachdem die Garantien von Art. 24c RPG Platz greifen, lässt sich anhand der dem Gericht vorliegenden Aktenlage nicht abschliessend beantworten. Die Abklärung dieses Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht - durch Augenschein - fällt nicht in Betracht, weil für die Beurteilung bauliches Fachwissen erforderlich erscheint und weil den Verfahrensbeteiligten keine Instanz mehr zur Verfügung stünde, um die allenfalls unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts zu rügen. Die Sache ist deshalb unter teilweiser Gutheissung der Beschwerde und Aufhebung des angefochtenen Entscheids an die Vorinstanz zur Abklärung der Frage der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit zurückzuweisen.

## 7.

**7.1.** Aus prozessökonomischen Gründen ist auf die streitige Frage einzugehen, ob die mit dem Wiederaufbau verbundenen Erweiterungen und Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder die Einpassung der Liegenschaft in die Landschaft verbessern (vgl. Art. 24c Abs. 4 RPG). Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, eine Volumenerweiterung nach aussen sei nach ihrer Praxis



insbesondere dann zulässig, wenn fehlende Küchen- oder Sanitäreinrichtungen erstellt werden müssten oder das Gebäude aufgrund nicht mehr zeitgemässer Raumhöhen erhöht werden müsse. Dabei komme es nicht auf die individuellen Wohnbedürfnisse an, sondern es sei ein genereller Massstab anzulegen. Um den generellen Massstab festzulegen, würden die vom Bundesamt für Statistik (Gebäude- und Wohnungsstatistik, GWS) erhobenen Durchschnittswerte zu den einzelnen Wohnungsgrössen herangezogen. Diese Werte seien ein gewichtiges Indiz dafür, was von der Bevölkerung zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse als erforderlich angesehen werde, auch wenn dort nicht zwischen Wohnflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden werde. Denn was innerhalb der Bauzone an Wohnfläche genutzt werde, sei auch ausserhalb derselben für eine zeitgemässe Wohnnutzung angemessen. Die verwendeten statistischen Durchschnittswerte würden als Basis die Wohnungsflächen von Neu- und Altbauten, Kleinwohnungen, Villen und luxuriösen Appartements beinhalten und damit sämtlichen Wohnbauten Rechnung tragen. Bei Vorhandensein einer bereits überdurchschnittlichen Wohnfläche sei eine Erweiterung über das bestehende Volumen hinaus für eine zeitgemässe Wohnnutzung unnötig. Mit Art. 24c Abs. 4 RPG solle der Gefahr vorgebeugt werden, dass der regionaltypische Charakter verloren gehe, wenn landwirtschaftliche Wohnbauten abgebrochen und neu aufgebaut werden dürften. Dieses Kriterium schliesse jedoch nicht jede Veränderung aus. Das Abstellen auf Durchschnittswerte für die Bestimmung dessen, was für ein zeitgemässes Wohnen nötig sei, sei zwar grosszügig, aber unter Berücksichtigung der damit geschaffenen Rechtssicherheit zweckmässig, vertretbar und praxistauglich. Auch werde dem regionaltypischen Charakter der Landschaft zureichend Rechnung getragen (act. G 2 S. 11 f. mit Hinweis auf Juristische Mitteilungen [Jumi] 2014/IV/3 des Baudepartements St. Gallen).

Mit dem am 1. Juli 2003 erlassenen Art. 42a RPV habe der Bundesrat die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 24d Abs. 1 RPG jener nach Art. 24c RPG etwas annähern, jedoch auch zum Ausdruck bringen wollen, dass die vom Kanton St. Gallen in Art. 77quinquies des Baugesetzes (BauG; sGS 731.1) vollzogene Gleichsetzung der Erweiterungs- und Wiederaufbaumöglichkeiten nach Art. 24c und Art. 24d RPG mit dem Bundesrecht nicht in Einklang stehe. Die neuste Revision (2012) dehne die Möglichkeiten von Abbruch und Wiederaufbau sowie von Erweiterungen ausserhalb des Bestehenden auch auf Bauten aus, die im Jahr 1972 noch landwirtschaftlich



bewohnt gewesen seien. Mit der Einschränkung, dass Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sein müssten, sollten unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Aus der Entstehungsgeschichte lasse sich nicht ableiten, dass Erweiterungen nach aussen nur zulässig seien, wenn das Gebäude stehen bleibe. Mit der Einfügung von Art. 42a RPV sei beabsichtigt gewesen, die Erweiterungsmöglichkeit für die unter Art. 24d Abs. 1 RPG fallenden Gebäude auszuweiten, indem neben der Zweckänderung auch für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgängliche Erweiterungen ausserhalb des Gebäudes erlaubt worden seien. Dementsprechend sei bei einer geplanten Wohnbaute ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht nur auf die rechtmässig vorbestehende anrechenbare Wohnfläche abzustellen. Zusätzlich sei auch die Anzahl der Zimmer (im Sinn der GWS des Bundesamtes für Statistik) zu erheben. Hierauf sei zu beurteilen, ob die bereits bestehende Wohnfläche dem statistischen Durchschnittswert für eine Wohnung mit der erhobenen Zimmerzahl entspreche. Sei dies nicht der Fall, sei auch künftig eine Erweiterung der Wohnfläche ausserhalb des Gebäudevolumens bis zu maximal diesem Durchschnittswert zulässig. Sei der Durchschnittswert dagegen eingehalten oder bereits überschritten, sei eine Erweiterung der Wohnfläche über das bestehende Gebäudevolumen hinaus für eine zeitgemässe Wohnnutzung regelmässig unnötig. In diesem Fall sei höchstens noch eine Volumenausweitung in Form einer Gebäudeerhöhung denkbar, falls die bestehenden Raumhöhen für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht ausreichen würden (act. G 2 S. 13-15 mit Hinweis auf Jumi 2014/IV/3 E. 3.1.5 bzw. S. 17 f.).

Anlässlich des Augenscheins (act. G 9/16) habe festgestellt werden können, dass das bestehende Gebäude über ein Bad, eine eingebaute Küche, ein Schlafzimmer sowie einen Wohnraum und einen als Garderobe und Waschraum genutzten Eingangsbereich (Anbau) verfüge. Gemäss Anhang zur GWS 2012 würden als Zimmer Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw. gelten. Nicht gezählt würden Küche, Badzimmer, Dusche, Toilette, Reduits, Korridore, halbe Zimmer, Veranden sowie zusätzliche separate Wohnräume ausserhalb der Wohnung. Davon ausgehend sei beim bestehenden Gebäude maximal von einer Dreizimmerwohnung auszugehen. Nach der GWS 2012 habe im Kanton St. Gallen eine Dreizimmerwohnung eine durchschnittliche Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup>. Das heutige Wohnhaus weise eine aBGF von 81 m<sup>2</sup> auf. Folglich sei eine Erweiterung der Wohnfläche über das bestehende Gebäudevolumen



hinaus für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig. Gegen eine Erweiterung spreche überdies, dass mit dem Bauvorhaben ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden solle. Das sei zwar angesichts der Familiensituation der Beschwerdeführer verständlich, aber als rein subjektives Bedürfnis unbeachtlich. Gemäss Merkmalskatalog zum eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (herausgegeben vom Bundesamt für Statistik, Neuenburg 2012; [www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen); nachstehend: Merkmalskatalog) seien dort, wo keine genaue Fläche ermittelt werden könne, Schätzwerte (Länge mal Breite der Wohnung) erfasst, was grundsätzlich der (geschätzten) aBGF entspreche. Dort, wo Netto- und Bruttowohnflächen verfügbar seien, seien ausdrücklich die Bruttowerte anzugeben (Merkmalskatalog S. 62). Die Flächenangaben, auf denen die massgeblichen Durchschnittswerte beruhen würden, entsprächen daher grundsätzlich den aBGF. Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsflächen sei mit der Art der Erhebung der aBGF ausserhalb der Bauzonen unter diesen Umständen vergleichbar. Ausserhalb der Bauzone werde bei der Berechnung der flächenmässig zulässigen Erweiterung nach Art. 24c Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 42 RPV weder auf die Nettowohnfläche noch auf die anrechenbare Geschossfläche nach Art. 61 Abs. 2 BauG abgestellt. Von Bundesrechts wegen sei ausschliesslich die aBGF einschliesslich der Mauerquerschnitte massgebend (vgl. Erläuterungen des ARE, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Anhang 1 S. 21; [www.aren.admin.ch/themen/recht](http://www.aren.admin.ch/themen/recht), und AREG, Vollzugshandbuch Bauen ausserhalb der Bauzonen, S. 89). Das Abstellen auf die Nettogeschosfläche für die Beurteilung, ob eine Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sei, und auf die aBGF für die Beurteilung, ob eine Erweiterung das flächenmässig zulässige Mass einhalte, hätte zwei unterschiedliche Berechnungsweisen zur Folge, was schon aus Praktikabilitätsgründen nicht zweckmässig wäre. Auch deshalb sei bei der Berechnung der für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötigen Wohnfläche von der aBGF auszugehen; diese sei mit den statistischen Durchschnittswerten nach der GWS 2012 in Beziehung zu setzen (act. G 2 S. 16 f.).

Eine gestalterische Verbesserung der Einpassung (Änderung Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachform usw.) und die energetische Sanierung (Dämmung usw.) seien auch ohne erhebliche Volumenvergrösserung möglich. Die Anhebung der Raumhöhen um einige Zentimeter habe nur eine geringfügige Volumenerweiterung zur



Folge. Für die geplanten Veränderungen mit Erhöhung der Wohnräume über die bestehenden 2.1 m hinaus, mit energetischer Sanierung und besserer Einpassung in das Landschaftsbild sei damit offensichtlich keine Vergrösserung des sichtbaren Volumens um rund 26 % erforderlich; eine solche Volumenerweiterung lasse sich nicht rechtfertigen. Zusammenfassend seien die Flächen- und Volumenerweiterung und damit einhergehenden Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes weder für eine zeitgemässe Wohnnutzung noch für eine energetische Sanierung nötig. Sie seien auch nicht darauf ausgerichtet, die Einpassung in das Landschaftsbild zu verbessern (act. G 2 S. 17 f.).

**7.2.** Die Beschwerdeführer legen unter anderem dar, im heutigen mit Wohnzimmer/ Küche bezeichneten Raum von 37 m<sup>2</sup> (vgl. Plan in der zur Baueingabe gehörenden Dokumentation Bestand vom 28. Oktober 2013) habe ein weiteres sehr kleines Schlafzimmer von ca. 6 m<sup>2</sup> bestanden, welches durch die Beschwerdeführer entfernt worden sei. Das bestehende Gebäude weise keine Feuchtigkeitssperren zwischen Mauerwerk und Holz auf, weshalb die Grundmauern morsch und zerfallen seien. Metallstützen hätten einzig deshalb angebracht werden müssen, weil der Boden der Wohnräume teilweise eingestürzt sei. Alle Grundmauern seien vom Schimmel befallen und würden verrotten. Weder Dach noch Wände seien dicht. Die sichtbaren, 7 cm dicken Holzwände seien die Grundmauern des Hauses. Sowohl die Westseite des Hauses als auch das Dach wiesen keinerlei Isolation auf. Die vorhandene Raumhöhe von maximal 2.1 m verunmögliche das Aufstellen von aktuellen Möbeln in der üblichen Höhe von 2.2 m. Die Warmwasseraufbereitung wie auch die Küche würden aus dem Jahr 1964 stammen. Täglich seien nur maximal 40 Liter warmes Wasser für die vierköpfige Familie verfügbar. Durch den teilweisen Rückbau der Nebenbaute (Garage) auf dem Grundstück Nr. 0000 gehe eine Kompensation für die (insbesondere für das Anbringen von Isolationen nötige) Volumenvergrösserung des Wohngebäudes einher (act. G 5 S. 4 f.). Mit der Revision des RPG per 1. November 2012 sei keine Verschärfung der bisherigen Regelung verbunden. Aus den Materialien zur RPG-Revision 2012 ergebe sich das grundsätzliche Ziel der Revision, die baulichen Möglichkeiten für vor 1972 erstellte und nach 1972 umgenutzte landwirtschaftliche Wohnbauten zu verbessern, ohne die Erweiterungsmöglichkeiten für altrechtliche zonenfremde Wohnbauten einzuschränken. Sodann ergebe sich daraus, dass der Erhalt des Erscheinungsbildes rein ästhetische Zwecke habe, nämlich den Erhalt des



typischen traditionellen Landschaftsbildes, und dass eine Veränderung des Erscheinungsbildes erst gegeben sei, wenn traditionelle landwirtschaftliche Wohnbauten durch zeitgemässe Wohnbauten ersetzt werden sollen. Schliesslich handle es sich bei der Wahrung des äusseren Erscheinungsbildes nicht um eine Voraussetzung, sondern um eine Anforderung für eine Erweiterung. Hierin liege ein gradueller Unterschied. Eine „Anforderung“ verlange nach einer Beurteilung im Einzelfall im Rahmen der nach Art. 42 RPV für alle Änderungen von altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erforderlichen „Würdigung der gesamten Umstände“. Sei aufgrund der Materialien davon auszugehen, dass Art. 24c Abs. 4 RPG nur zur Anwendung gelange, wenn traditionelle landwirtschaftliche Wohnbauten durch zonenfremde Wohnbauten in einem untypischen Baustil ersetzt würden, könne vorliegend grundsätzlich nicht von einer Veränderung des Erscheinungsbildes ausgegangen werden. Werde ein zonenfremdes Wohnhaus durch ein neues zonenfremdes Wohnhaus ersetzt, das den Baustil des alten Wohnhauses übernehme, liege keine Veränderung des Erscheinungsbildes vor. Selbst wenn es zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes käme, wären die Voraussetzungen für eine Bewilligungserteilung erfüllt. Die Volumenerweiterung bzw. die nach dem Neubau bestehende anrechenbare Geschossfläche von 104.5 m<sup>2</sup> seien für eine zeitgemässe Wohnnutzung durch eine vierköpfige Familie erforderlich. Das simple Abstellen auf die GWS sei nicht sachgerecht. Das zulässige Mass für Erweiterungen werde durch Art. 42 Abs. 3 RPV vorgegeben. Warum die Vorinstanz eine zusätzliche Begrenzung festlegen wolle, sei nicht nachvollziehbar. Ferner verkenne sie, dass 1972 eine Dreizimmerwohnung ohne Weiteres als Familienwohnung gegolten habe, heute jedoch eine solche Wohnung häufig nur noch Ein- oder Zweipersonenhaushalten diene. Schliesslich sei nicht nachvollziehbar, wie die aus heutiger Sicht sehr zurückhaltenden Wohnbedürfnisse von 1972 mit multifunktionalen Räumen auf die heutige Wohnungsstatistik mit monofunktionalen Räumen umgerechnet werden könne. Die Ermittlung der zeitgemässen Wohnnutzung über durchschnittliche Wohnungsgrössen sei somit von Anfang an untauglich. Die Volumenerweiterung sei sodann für eine bessere Einfügung in die Landschaft erforderlich, weil die Sanierung der bestehenden Wohnbaute die vorhandenen ästhetischen Defizite noch verschärfen würde. Erst durch den Neubau könne eine gute Einfügung in die Landschaft erreicht werden. Nicht nachzuvollziehen sei, dass ausgerechnet der Kanton St. Gallen, der die



Standesinitiative eingereicht habe, und die Vorinstanz, welche die Standesinitiative unterstützt habe, bei der Auslegung des revidierten Bundesrechts die bei landwirtschaftlichen Wohnbauten erzielte Lockerung in eine Verschärfung für altrechtliche zonenfremde Wohnbauten umdeute (act. G 5 S. 13-24).

### 7.3.

**7.3.1.** Im Rahmen des Rekursverfahrens hatte die Vorinstanz mit den Verfahrensbeteiligten einen Augenschein an Ort durchgeführt und die dort gewonnenen Erkenntnisse in den angefochtenen Entscheid vom 22. Mai 2015 einfließen lassen. Die Beschwerdeführer verlangen auch in diesem Verfahren die Durchführung eines Augenscheins (act. G 5 S. 4, G 20 S. 8 f.). 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, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Umstritten ist vorliegend wie erwähnt, ob die mit dem Wiederaufbau verbundenen Erweiterungen und Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild der Baute für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder die Einpassung der Liegenschaft in die Landschaft verbessern. Die in diesem Zusammenhang relevanten Umstände wurden aufgrund des vorinstanzlichen Augenscheins protokolliert und die Liegenschaft umfassend fotografisch dokumentiert (act. G 9/16 und 9/17). Bei diesen Gegebenheiten ist kein konkreter Anlass für die Durchführung eines weiteren Augenscheins ersichtlich.

**7.3.2.** Der Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates zur Standesinitiative „Bauen ausserhalb der Bauzone“ vom 22. August 2011 (Bericht UREK-N; BBI 2011, 7083 ff.) hält unter anderem fest, in der Regel seien es die landwirtschaftlichen Bauten, welche die Landschaft auf eine für die Region typische Art prägen. Wenn landwirtschaftliche Wohnbauten abgebrochen und neu aufgebaut werden dürften, bestehe die Gefahr, dass der regionaltypische Charakter der Landschaft verloren gehe. Dem solle mit Art. 24c Abs. 4 RPG vorgebeugt werden. Demnach müssten Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein,



die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Damit würden künftig faktisch auch höhere Anforderungen für die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens gelten. Dies entspreche der Tendenz, Erweiterungen insbesondere auf das bestehende Gebäudevolumen zu konzentrieren (BBI 2011, 7090). Im erläuternden Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012 (erläuternder Bericht ARE) wurde zu Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV festgehalten, verschiedene Revisionen von RPG und RPV hätten in die Richtung gezielt, Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erleichtern und solche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erschweren. Mit der Teilrevision des RPG vom 23. Dezember 2011 sei diesbezüglich mit Art. 24c Abs. 4 RPG ein weiterer Schritt erfolgt (erläuternder Bericht ARE S. 9). Als Grundregel für alle Vorhaben gilt wie bis anhin, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV; Erfordernis der Identität oder Wesensgleichheit). Wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt ist, so befreit dies im Grundsatz nicht vom Erfordernis der Wesensgleichheit. Ist hingegen keiner der drei Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt, so sind mehr als geringfügige Änderungen am äusseren Erscheinungsbild an sich nicht mehr zulässig, selbst wenn die Identität gewahrt bleibt. Dies ist vor allem für die Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens von praktischer Bedeutung. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV stellt ausdrücklich klar, dass solche Erweiterungen nur unter der Voraussetzung von Art. 24c Abs. 4 RPG möglich sind. Dies führt gegenüber dem früheren Recht zu einer Verschärfung, die auch beabsichtigt ist, weil neu sehr viel mehr altrechtliche Bauten von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren (vgl. R. Muggli/M. Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in: VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 1/2013, S. 12-14).

Die drei Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG sind alternativ zu verstehen. Sowohl die historische Auslegung als auch die unterschiedlichen Wortlaute von Art. Art. 42a Abs. 1 RPV („unumgänglich“) und Art. 24c Abs. 4 RPG („nötig“) legen nahe, dass die beiden Bestimmungen nicht gleich zu verstehen sind und dass daher die Praxis zu Art. 42a Abs. 1 RPV nicht eins zu eins auf die Vorschrift von Art. 24c Abs. 4 RPG übertragen werden kann. Trotzdem rechtfertigt sich ein enges Verständnis. Als für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig können Änderungen qualifiziert werden, wenn sie erforderlich sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu



bringen. In jedem Fall bleibt das Identitätserfordernis zu beachten. Aus einem Bauernhaus soll keine Villa gemacht werden können. Im Zusammenhang mit notwendigen energetischen Sanierungen darf das Erscheinungsbild ebenfalls geändert werden. Das Anbringen einer Aussenisolation nach Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV gilt dabei als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Erlaubt sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sodann, wenn sie darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Bauten, deren Erscheinungsbild die Landschaft eher gestört haben, sollen nicht wieder gleich aufgebaut werden müssen (R. Muggli/M. Pflüger a.a.O., S. 18 f.).

**7.3.3.** Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass Art. 24c Abs. 4 RPG - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (act. G 5 S. 18) - nicht nur dann zur Anwendung kommt, wenn traditionelle landwirtschaftliche Wohnbauten in einem untypischen Baustil ersetzt werden sollen. Aus den Baugesuchsplänen (act. G 7 Beilagen 3-5) und der Fotodokumentation des Augenscheins (act. G 17) ist klar ersichtlich, dass der geplante Abbruch mit Wiederaufbau eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes zur Folge hat. Eine solche Veränderung ist dann zulässig, wenn eine der drei in Art. 24c Abs. 4 RPG aufgeführten Voraussetzungen gegeben ist. Hierbei ist bei einem Abbruch und Wiederaufbau für die Berechnung des zulässigen Volumens des Wiederaufbaus die Privilegierung des Anbringens einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des Volumens (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV) nicht anwendbar (vgl. Art. 42 Abs. 4 Sätze 2 und 3 RPV).

**7.4.** In der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 10. Oktober 2014 hatte das AREG festgehalten, das 1965 erstellte Wohn- bzw. Ferienhaus entspreche offensichtlich nicht mehr den Bedürfnissen einer Familie mit Kindern als dauerhafter Wohnsitz. Auch energetische bauliche Massnahmen würden heute mehr Fläche und Raum beanspruchen. Es sei deshalb nachvollziehbar, wenn mit dem Bauvorhaben eine zeitgemässe Wohnnutzung im Ergebnis eines zusätzlichen Schlafzimmers und einer Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 23.5 m<sup>2</sup> (=29%) sowie einer Erweiterung des sichtbaren Volumens um 26.2% auf 459.9 m<sup>3</sup> verbunden sei. Es bewirke auch in architektonischer Hinsicht und aufgrund der Materialisierung (durchgehende unbehandelte Naturholzfassaden) und des Wegfalls einer freistehenden Nebenbaute eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft. Entsprechend der



Vorgabe in Art. 42 Abs. 4 Satz 2 RPV werde das Gebäudevolumen nur soweit wieder aufgebaut, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen könne. Der Ersatzbau der Wohnbaute überschreite den durch die Identität und die zulässigen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild abgesteckten Rahmen nicht. Entgegenstehende wichtige Anliegen der Raumplanung seien nicht ersichtlich. Die Zustimmung könne erteilt werden (act. G 9/7/35). In der Stellungnahme vom 13. Februar 2015 bestätigte das AREG, nach der Praxis sei im Rahmen der Bestandes- und Erneuerungsgarantie betreffend Wohnbauten ausserhalb der Bauzone nie zwischen einer Nutzung als Dauerwohnsitz oder zu Ferienzwecken unterschieden worden. Dies gelte auch nach der auf 1. November 2012 geänderten Fassung von Art. 24c RPG. Mit der Einführung von Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV betreffend bauliche Änderungen von ursprünglich bloss zeitweilig bewohnten Bauten sei den Befürchtungen bezüglich Umbau von Maiensässen und Rustici zwecks objektiv möglicher ganzjähriger Nutzung Rechnung getragen worden. Zu keinem Zeitpunkt sei jedoch zur Diskussion gestanden, bezüglich der Anwendung von Art. 24c RPG in der seit 1. November 2012 geltenden Fassung zwischen als Erst- oder als Zweitwohnungen genutzten Bauten unterscheiden zu wollen. Auf die bisherige Nutzungsintensität des Wohnhauses - zu Ferienzwecken statt als Dauerwohnsitz - komme es demnach nicht an. Die bloss „Umnutzung“ von temporärem zu dauerhaftem Wohnen sei von Art. 24c RPG nicht erfasst und nicht bewilligungspflichtig. Die Neuerstellung mit Erweiterung des Wohnhauses um ein Schlafzimmer mit einer künftigen aBGF von 104.5 m<sup>2</sup>, einer Gesamtfläche (aBGF und Bruttonebenfläche) von 187.5 m<sup>2</sup> und einem sichtbaren Volumen von 459.9 m<sup>3</sup> sei für eine vierköpfige Familie nötig. Die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild lägen innerhalb des zulässigen Rahmens. Mit dem Ersatzbau erfolge zudem eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft (act. G 9/12).

### 7.5.

**7.5.1.** Die Beschwerdegegnerin wendet ein, in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 10. Oktober 2014 gebe das AREG die anrechenbare Wohnfläche im Untergeschoss fälschlicherweise mit 13.5 m<sup>2</sup> (statt mit 19 m<sup>2</sup>) an und scheine dabei ausser Acht zu lassen, dass bei der anrechenbaren Wohnfläche die interne Erschliessung hinzuzuzählen sei. Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen,



dass die Grenzen der flächenmässigen Erweiterung eingehalten seien. Die anrechenbare Wohnfläche werde von 80 m<sup>2</sup> auf rund 121 m<sup>2</sup> und damit um mehr als 30 % vergrössert (act. G 18 S. 2 f.). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer bestätigt diesbezüglich, dass im Rahmen des Projekts beabsichtigt sei, einen Teil des Wohnraumes zur Gewinnung zusätzlicher Raumhöhe in das Untergeschoss zu verlegen und im Erdgeschoss einen „Luftraum“ zu realisieren. Die zu diesem Wohnraum führende Treppe müsse aber entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin nicht zweimal (EG und UG), sondern nur einmal (im EG) gezählt werden. Demgemäss werde die anrechenbare BGF nicht von 80 m<sup>2</sup> auf 121 m<sup>2</sup>, sondern von 81 m<sup>2</sup> auf 104.5 m<sup>2</sup> erhöht (act. G 20 S. 7). Die Vorbringen der Beschwerdeführer werden durch die Grundrisse der Baueingabe und die Berechnung des AREG bestätigt (vgl. act. G 9/7/4 und 9/7/35 S. 4). Anhaltspunkte, welche die auf den Berechnungsvorgaben des AREG (vgl. Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001 [nachstehend: Vollzugsempfehlung 2001 des AREG]), S. 46 oben; Vollzugshilfe „Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen“, Ziff. 3.3) beruhenden Feststellungen des AREG in Frage zu stellen vermöchten, sind nicht ersichtlich. Die Berechnung stellt dementsprechend auf die aBGF (nutzbare Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte) und die Bruttonebenflächen (BNF) ab. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Erweiterung der Wohnbaute - Vergrösserung der Bruttogeschossfläche und der Bruttonebenfläche [aBGF+BNF] von 145 m<sup>2</sup> auf 187.5 m<sup>2</sup> (d.h. um 42.5 m<sup>2</sup> bzw. um 29.3%; vgl. act. G 9/7/35 S. 4 f.) - die zulässigen Höchstmasse gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV einzuhalten vermag. Diese Vergrösserung trägt insofern den hier zur Diskussion stehenden Umständen im Sinn von Art. 42 Abs. 3 RPG (zu den weiteren Aspekten vgl. nachstehende E. 5.5.2) angemessen Rechnung und sprengt das Identitätserfordernis nicht. Zu beachten ist überdies, dass die geplante Volumenerweiterung des Wohngebäudes zu einem erheblichen Teil unterirdisch erfolgt (vgl. Grundriss Untergeschoss in act. G 9/7/4) und somit nicht sichtbar in Erscheinung tritt.

**7.5.2.** Die Vorinstanz stützte sich für ihren Entscheid wie dargelegt nicht auf den Standpunkt des AREG (vorstehende E. 7.4) bzw. wich im Ergebnis davon ab und stellte für die Beantwortung der Frage, welche Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung notwendig seien (Art. 24c Abs. 4 RPG), zusätzlich



auf statistische Werte von Wohnungsflächen gemäss GWS ab. Vorliegend blieb unbestritten, dass ein Badezimmer von 3.5 m<sup>2</sup>, eine Küche von 8 m<sup>2</sup> und ein Schlafzimmer für vier Personen von 12.5 m<sup>2</sup>, wie sie in dem aktuell bestehenden Gebäude zur Verfügung stehen (act. G 5 S. 18 f.), keine zeitgemässe Wohnnutzung für vier Personen ermöglicht. Mit der Vorinstanz (act. G 8 S. 5) ist andererseits festzuhalten, dass eine Bemessung des Wohnraumbedarfs nach der konkreten Anzahl Personen, welche in dem neuerstellten Gebäude wohnen werden, insofern keinem objektivierten Ansatz entspricht, als die individuelle familiäre Situation der Beschwerdeführer (zwei Erwachsene, zwei Kinder) nicht eine allgemeine Gültigkeit beanspruchen kann. Fraglich ist jedoch, ob ausschliesslich von einem solchen objektivierten Ansatz auszugehen ist, oder ob nicht vielmehr auch die konkrete Situation der Baugesuchsteller berücksichtigt werden darf. Während sich dem Wortlaut von Art. 24c Abs. 4 RPG hierzu nichts entnehmen lässt, hält Art. 42 Abs. 3 RPV explizit fest, dass die Frage der Wahrung der Identität der Baute unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen sei. Der erwähnte erläuternde Bericht des ARE verweist diesbezüglich (auf S. 8 unten) auf die Vollzugsempfehlung des ARE von 2001. In letzterer wird festgehalten, dass die Frage, ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe, auf Grund einer Gesamtbetrachtung zu beantworten sei. In Betracht zu ziehen seien dabei insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem. Die auf Verordnungsstufe (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV) vorgenommene Präzisierung schaffe keinen absoluten Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Wenn beispielsweise die Identität der Baute durch die in Frage stehende (maximale) Erweiterung massgeblich verändert würde, dürfe diese nicht oder zumindest nicht im anbegehrten Mass bewilligt werden. Ausserdem müsse jede Erweiterung, selbst wenn die Identität der Baute an sich gewahrt bliebe, mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung - die bereits von Gesetzes wegen in jedem Fall vorbehalten bleiben (vgl. Art. 24c Abs. 2 RPG) - vereinbar sein (Vollzugsempfehlung 2001 a.a.O., S. 45).

**7.5.3.** Gemäss GWS 2014 nehmen heute zwei Personen unterschiedlichen Geschlechts mit minderjährigen Personen im Kanton St. Gallen statistisch 4.8 Zimmer



## St.Galler Gerichte

in Anspruch (Bundesamt für Statistik, GWS, Durchschnittliche Zimmerzahl der bewohnten Wohnungen nach Haushaltszusammensetzung, nach Kanton [T 9.3.2.3.1] 2014). Wenn die Vorinstanz auf die statistischen Flächengrößen gemäss GWS (Durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl und Kanton [T 9.2.2.1.14]) abstellen möchte und auf dieser Grundlage für eine Dreizimmerwohnung eine Fläche von 78 m<sup>2</sup> (Tabellenwert für den Kanton St. Gallen) unterstellt, so müsste in gleicher Weise auch die vorerwähnte, ebenfalls im Rahmen der GWS erhobene statistische Zimmerzahl pro Person für den Entscheid in angemessener Weise berücksichtigt werden. Eine unbesehene Übernahme von statistischen Werten erscheint insofern problematisch, als die statistischen Wohnflächen gemäss GWS - wie auch im vorinstanzlichen Entscheid bestätigt wird (act. G 2/1 S. 16 unten) - teilweise auf Schätzungen beruhen, woraus mit Bezug auf die statistischen Werte Unwägbarkeiten und Unsicherheiten resultieren, welche deren Brauchbarkeit als Entscheidungshilfe erheblich mindern. Letzteres wird auch durch den Umstand bewirkt, dass die GWS nicht auf den Begriff der Bruttogeschossfläche abstellt (aBGF; vgl. dazu vorstehende E. 7.5.1 und Aufzählung in Art. 61 Abs. 2 BauG), sondern auf die in pauschaler Weise umschriebene „bewohnbare Fläche der Wohnung, mithin die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Abstellräume, Gänge, Veranden etc. einer Wohnung“ (vgl. Bundesamt für Statistik, Merkmalskatalog zum Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister, 2012, S. 61 Ziff. 2.3.3). Die Wohnfläche gemäss GWS von 78 m<sup>2</sup> lässt sich somit - mangels zuverlässig feststellbarer inhaltlicher Übereinstimmung - nicht mit der aBGF (im Sinn von Art. 61 Abs. 2 BauG) von 81 m<sup>2</sup> des bestehenden Wohnhauses vergleichen.

Bei diesem Sachverhalt erweist sich das isolierte und schematische Abstellen auf statistische Flächenwerte von Wohnungen, ohne Einbezug von weiteren Messdaten desselben Statistik- und Themenbereichs (z.B. der durchschnittlichen Zahl der von der jeweiligen Personengruppe bewohnten Zimmer), insgesamt als zu wenig aussagekräftig und damit als unzulässig. Ausgehend von den vorstehenden Darlegungen muss beim vorliegenden Entscheid vom Grundsatz her - entgegen der Auffassung der Vorinstanz - auch die konkret von den Beschwerdeführern als Baugesuchsteller vorgesehene Nutzung und unter anderem der aus dem Wiederaufbau resultierende Komfortgewinn für die Bewohner in angemessener Weise in die Beurteilung einfließen können. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (act. G 18 S. 7) endet dies insofern



## St.Galler Gerichte

nicht in einer willkürlichen Rechtsanwendung, als im Sinn einer Obergrenze in jedem Fall die Höchstmasse gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV einzuhalten sind (vorstehende E. 7.5.1). Die Tatsache, dass der Baubewilligungsbehörde bzw. dem AREG (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG) - unter Beachtung der erwähnten Kriterien - ein Beurteilungsspielraum zukommt, solange die erwähnte Obergrenze eingehalten ist, lässt sich nicht beanstanden.

Das Vorbringen der Beschwerdegegnerin, wonach der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als wichtiges Anliegen der Raumplanung im Sinn von Art. 24c Abs. 5 RPG zu beachten sei (act. G 18 S. 8), trifft zu. Nur kann der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet dann nicht als verletzt gelten, wenn der Entscheid der Baubewilligungsbehörde sowohl Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV als auch die weiteren einschlägigen Bestimmungen einzuhalten vermag. Zum Einwand der Beschwerdegegnerin, wonach für die Beurteilung der Identität auch die ursprüngliche Zweckbestimmung (temporäre Feriennutzung) und Nutzungsintensität zu berücksichtigen sei (act. G 18 S. 6), ist festzuhalten, dass wie dargelegt die Nutzungsänderung von ursprünglich nur zu Ferienzwecken genutzten, objektiv aber ganzjährig bewohnbaren Gebäuden zu Dauerwohnbauten möglich und bereits das heute bestehende Gebäude für eine ständige Wohnnutzung geeignet ist (vorstehende E. 4). Eine ins Gewicht fallende Erhöhung der Nutzungsintensität ist von daher nicht belegt, zumal bereits das ursprüngliche Ferienhaus soweit ersichtlich für vier Personen konzipiert war. Wenn die Beschwerdegegnerin überdies festhält, vor 1972 erstellte und zonenfremd genutzte Bauten seien - als Bestandteil einer älteren, historisch gewachsenen landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur mit eigenen, regionaltypischen Bebauungsmustern - in keiner Weise vergleichbar mit der Entwicklung der Wohnräume innerhalb der Bauzonen (act. G 18 S. 7), so ist festzuhalten, dass die konkret bestehende Wohnbaute sich mit Blick auf ihr Erscheinungsbild kaum als Bestandteil einer landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur mit regionaltypischem Bebauungsmuster interpretieren lässt. Hieraus lässt sich für das vorliegende Verfahren nichts ableiten.

Das weitere Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach ein Raum von 6 m<sup>2</sup> aufgehoben und dem heutigen Wohnzimmer zugeschlagen worden sei, weshalb von einer (vorbestehenden) Vierzimmerwohnung auszugehen sei (act. G 5 S. 19 unten), braucht unter den geschilderten Umständen nicht mehr untersucht zu werden. Dies gilt



auch für die Erklärung der Beschwerdeführerin am Rekursaugenschein, es seien keine Grundrissänderungen vorgenommen worden (act. G 9/16 S. 5 f.).

**7.5.4.** Unter den vorstehend geschilderten Umständen, insbesondere auch mit Blick auf die Darlegungen des AREG, ist das Kriterium der Notwendigkeit der geplanten Erweiterung/Veränderung für eine zeitgemässe Wohnnutzung im konkreten Fall als erfüllt zu erachten. Seine weitere Feststellung, dass mit dem Ersatzbau zudem eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft erfolge, begründete das AREG nachvollziehbar und überzeugend (act. G 9/12 und G 9/7/35 S. 7 oben). Soweit diese Feststellung im vorinstanzlichen Entscheid in Frage gestellt wird (act. G 2/1 S. 18 E. 4.4), fehlt es an einer entsprechenden Begründung. Mangels Anhaltspunkten, aufgrund welcher sich ein gegenteiliger Schluss aufdrängen würde, ist somit davon auszugehen, dass der Ersatzbau im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Sodann ist ein Teil der Volumenerweiterung allein für eine energetische Sanierung erforderlich, zumal das bestehende Gebäude unbestritten über keine thermische Isolation verfügt (act. G 5 S. 22). Ihre Feststellung, wonach die durch die energetische Sanierung und Vergrösserung der Raumhöhen bedingten Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes offensichtlich keine Vergrösserung des sichtbaren Volumens um rund 26 Prozent benötige (act. G 2/1 S. 17), begründete die Vorinstanz ebenfalls nicht und belegte sie insbesondere nicht mit konkreten Zahlenwerten. Hierauf kann somit nicht abgestellt werden. Nachdem die drei Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG wie erwähnt alternativ zu verstehen sind (vorstehende E. 7.3.2 zweiter Absatz), rechtfertigen zusätzlich auch die verbesserte Einpassung der Baute in die Landschaft und die energetische Sanierung Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG und damit eine Erweiterung im Sinn von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV.

## 8.

**8.1.** Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 22. Mai 2015 teilweise gutzuheissen. Die Angelegenheit ist zur Abklärung der Frage der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der bestehenden Baute und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit bleibt



einstweilen auch offen, ob es bei der Teilverfügung des AREG vom 10. Oktober 2014 sowie der Baubewilligung der Beschwerdebeteiligten und dem Einspracheentscheid vom 6. November 2014 bleibt oder nicht (act. G 9/7/39 f.). Damit ist auch nicht auf die Einwendungen der Beschwerdegegnerin hinsichtlich Kostenentscheid im Einspracheentscheid einzugehen, mit welchem ihr eine anteilmässige (hälftige) Entscheidgebühr von Fr. 600.-- auferlegt worden war (act. G 18 S. 8).

**8.2.** Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens je hälftig zulasten der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.-- (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Die Beschwerdegegnerin hat somit Fr. 1'750.-- zu bezahlen. Den Beschwerdeführern wird der von ihnen geleistete Kostenvorschuss (Fr. 3'500.--) auf ihren Kostenanteil (Fr. 1'750.--) angerechnet. Der restliche Kostenvorschuss von Fr. 1'750.-- wird ihnen zurückerstattet.

Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'500.-- sind ebenfalls der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdeführern je hälftig (Fr. 1'750.--) aufzuerlegen.

**8.3.** Bei diesem Verfahrensausgang (kein mehrheitliches Obsiegen einer Verfahrenspartei) besteht kein Anspruch der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Die Beschwerdebeteiligte hat keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 829).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:**

**1.** Die Beschwerde wird unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 22. Mai 2015 teilweise gutgeheissen. Die Angelegenheit wird zur Abklärung der Frage der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der bestehenden Baute und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen.



**2.** Die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin bezahlen amtliche Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens von je 3'500.--. Den Beschwerdeführern wird der verbleibende Kostenvorschuss des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'750.-- zurückerstattet.

**3.** Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Vizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Linder

Schmid