



Fall-Nr.: B 2015/131
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 30.05.2017
Entscheiddatum: 30.05.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 30.05.2017

Baubewilligung. Dachsanierung LKW-Garage und Werkstatt ausserhalb der Bauzone. Art. 82 Abs. 3 und 83 Abs. 3 BauG (sGS 731.1). Art. 12b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Die Frist des Rechtsmittels gegen die Baubewilligung begann für die Beschwerdegegnerin erst mit Zustellung der relevanten Unterlagen zu laufen und wurde mit der Rekurseingabe gewahrt. Art. 37a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Art. 43 RPV (SR 700.1). In materieller Hinsicht zu klären war, ob die Feststellung der Rechtmässigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977 in der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 bzw. der Teilverfügung vom 24. April 2013 zu Recht erfolgt war. Das Verwaltungsgericht verneinte dies und erkannte, dass die Vorinstanz mit der Gutheissung des Rekurses „im Sinn der Erwägungen“ die Nichtigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977 zu Recht bestätigt habe. Dies hatte zur Folge, dass an der rechtswidrig bestehenden Remise keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen (Dachsanierung) möglich waren (Verwaltungsgericht, B 2015/131).

Besetzung

Vizepräsident Linder; Verwaltungsrichter Heer, Bietenharder, Zindel; Ersatzrichter Engeler; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

W.O.

Beschwerdeführer,



St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Frei, 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 X., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Dachsanierung LKW-Garage und Werkstatt)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:



A.

a. W.O. ist seit 1975 Eigentümer des Grundstücks Nr. 000, Grundbuch X. Es ist nach dem Zonenplan der Gemeinde X. vom 29. April 1999 der Landwirtschaftszone zugewiesen, wobei der östliche Bereich als Wald ausgeschieden ist. Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, einer Garage, einer grossen Remise (Vers. Nr. 0001) sowie einem Kleintierstall überbaut. An der südöstlichen Ecke des Wohnhauses befindet sich eine überdachte Pergola. Der Gartenbereich westlich der Pergola ist mit einer Rasenfläche, befestigten Wegen, einer Kiesrondelle, Bepflanzungen (Büsche und Bäume), einem Maschendrahtzaun sowie als Sichtschutz einbetonierten Betonplatten gestaltet. In diesem Gartenteil befindet sich ein mit einem Runddach überdecktes Aussenschwimmbad.

Am 6. Februar 1973 hatte der Gemeinderat X. - ohne die kantonale Zustimmung einzuholen - auf dem Grundstück Nr. 000 einen Anbau mit einer Brutto-Nebenfläche von 183 m² an der Ostseite der Remise bewilligt (nachstehend: Baubewilligung von 1973). Am 6. Januar 1976 erteilte der Gemeinderat - wiederum ohne eine kantonale Zustimmung einzuholen - die Baubewilligung für einen Umbau mit Erweiterung des Wohnhauses. Dabei wurden das Ober- und das Dachgeschoss der am Wohnhaus angebauten Scheune zu Wohnraum mit einer anrechenbaren Brutto-Geschossfläche von 112 m² und einer Brutto-Nebenfläche von 84 m² umgebaut. Zudem wurde ein neues Untergeschoss erstellt. Am 10. Oktober 1977 erteilte der Gemeinderat - ohne eine kantonale Zustimmung einzuholen - die Baubewilligung für den Neubau einer Garage mit einer Grundfläche von 69 m² Brutto-Nebenfläche (nachstehend: Baubewilligung von 1977), und am 30. April 1981 erteilte er - wiederum ohne eine kantonale Zustimmung einzuholen - die Baubewilligung für den Neubau eines Kleintierstalls mit einer Grundfläche von 9 m² Brutto-Nebenfläche. Am 30. Juni 1983 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für den Neubau eines Aussenschwimmbads mit einer Grundfläche von 49 m² Brutto-Nebenfläche, wobei das damals zuständige kantonale Amt für Wasser- und Energiewirtschaft (AWE) diesem Bauvorhaben am 27. Juni 1983 zugestimmt hatte. Am 4. März 1991 erteilte der Gemeinderat eine Baubewilligung für einen nordseitigen Wohnhausanbau. Das Umbau- und Erweiterungsvorhaben sah ausserhalb des Gebäudevolumens eine Erweiterung der anrechenbaren Brutto-Geschossfläche um 69 m² und der Brutto-Nebenfläche um



85,69 m² vor. Das damals zuständige Amt für Umwelt (AFU) erteilte am 28. Januar 1991 die kantonale Zustimmung. Für dasselbe Bauvorhaben stellte W.O. ein Korrekturgesuch, wonach die ausserhalb des Gebäudevolumens geplante Erweiterung der anrechenbaren Brutto-Geschossfläche anstatt 69 m² neu 77,62 m² betragen sollte. Dieses Korrekturgesuch genehmigte der Gemeinderat am 27. Mai 1991, nachdem das AFU diesem zugestimmt hatte.

b. Am 29. Mai 2006 stellte W.O. bei der Gemeinde X. ein nachträgliches Baugesuch für den Umbau des rund 75 m² grossen, nordöstlichen Bereichs des Wohnhaus-Erdgeschosses in eine "Wellness-Quelle" sowie für die Abparzellierung des Grundstücks. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 17. Juli 2007 verweigerte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die Zustimmung. Es stellte fest, das Wohnhaus sei vor dem 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden (Ziff. 1) und es sei formell und materiell rechtswidrig (Ziff. 3). Die Zustimmung zur Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses werde im Sinne der Erwägungen verweigert (Ziff. 4). Das AREG stellte weiter fest, die Remise (Vers.-Nr. 0001), die Garage sowie der Kleintierstall seien formell und materiell rechtswidrig (Ziff. 3); die nachträgliche Zustimmung zu den Baubewilligungen des Gemeinderates von 1973 (Anbau an der Ostseite der Remise), 1976 (Umbau der am Wohnhaus angebauten Scheune zu Wohnraum), 1977 (Neubau einer Garage) und 1981 (Neubau eines Kleintierstalls) werde im Sinne der Erwägungen verweigert (Ziff. 2). Schliesslich verfügte das AREG, zur Sicherung des Verbots der baulichen Nutzungserweiterung werde als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Grundstücks Nr. 000 ein Verbot der baulichen Nutzungserweiterung nach der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) angeordnet (Ziff. 5a). Diese Eigentumsbeschränkung sei zulasten des Grundstücks Nr. 000 mit "Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen nach RPV" im Grundbuch anzumerken (Ziff. 5b). Die zuständige Gemeindebehörde sei beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung im Grundbuch anzumelden (Ziff. 5c), und sie habe nach Art. 130 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, BauG) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen (Ziff. 6). Das AREG führte zur Begründung aus, die vom Gemeinderat zugestandenen Erweiterungen am Wohnhaus, der Anbau an der Ostseite der Remise, die Garage und der Kleintierstall seien formell und materiell rechtswidrig; die fraglichen Bauten würden das nach damaligem Recht zulässige Erweiterungskontingent von 25 Prozent deutlich überschreiten, und auch das nach



heutigem Recht zulässige Kontingent von 30 Prozent oder 100 m² werde überschritten. Das AREG wies darauf hin, der Ausbau des Erdgeschosses im Wohnhaus sei nicht Gegenstand des Bauvorhabens gewesen, das der Gemeinderat am 6. Januar 1976 bewilligte; der damalige Projektplan habe im Bereich der "Wellness-Quelle" einen Stall bzw. ein Futterlager ausgewiesen. Ein gewerblicher Vorbestand sei nicht nachweisbar. Die nun vorgenommene vollständige Zweckänderung in eine "Wellness-Quelle" sei nicht mehr mit dem Kriterium der teilweisen Änderung vereinbar, weshalb hierfür keine nachträgliche Zustimmung erteilt werden könne. Auf einen Rückbau des Wohnhauses und der Remise sowie auf einen Abbruch der Garage könne verzichtet werden, da die Frist für ein nachträgliches baupolizeiliches Einschreiten 30 Jahre betrage. Die zuständige Gemeindebehörde werde jedoch den Rückbau der "Wellness-Quelle" anzuordnen haben. Mit Beschluss vom 5. November 2007 verweigerte die Baukommission X. unter Hinweis auf die Teilverfügung des AREG vom 17. Juli 2007 die nachträgliche Bewilligung für die Umnutzung und den Umbau der Räume im Erdgeschoss des Wohnhauses in eine "Wellness-Quelle". Sie erwog, die kantonale Beurteilung vom 12. Dezember 2006, die am 19. Juli 2007 eröffnet worden sei, bilde einen Bestandteil des Entscheids; sie beinhalte die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 17. Juli 2007 sowie die Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen des AFU vom 23. August 2006 (lit. A, Abs. 1). Das Verbot der baulichen Nutzungserweiterung sei als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken und werde mit dem Entscheid angemeldet (lit. A, Abs. 2). Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes des Erdgeschosses des Wohnhauses Vers.-Nr. 000 werde eine Frist bis längstens 1. Dezember 2008 gesetzt (lit. B, Ziff.

Mit Entscheid vom 23. Dezember 2008 wies das Baudepartement den von W.O. erhobenen Rekurs gegen lit. A des Dispositivs im Beschluss der Baukommission vom 5. November 2007 ab und hiess den gegen lit. B. 1. gerichteten Rekurs gut (Ziff. 1). Es hob lit. B. 1. des Dispositivs auf und wies die Streitsache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück (Ziff. 2). Diesen Rekursentscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2009/4 vom 13. April 2010 in materieller Hinsicht und korrigierte die Aufteilung der amtlichen Kosten des Rekursverfahrens. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.



c. Am 19. November 2010 reichte W.O. ein Baugesuch für den Ersatz des Wellblech-Dachs einer Dachhälfte der Remise Vers.-Nr. 0001 durch ein neues Blechdach ein (act. G 10/11/2). Während der öffentlichen Auflage des Gesuchs gingen keine Einsprachen ein. Mit Teilverfügung vom 24. April 2013 stellte das AREG fest, dass die Baubewilligungen von 1973 und 1977 für die Erweiterungen der Remise in formelle Rechtskraft erwachsen seien (Ziff. 1) und die Remise seit jeher nichtlandwirtschaftlich genutzt werde (Ziff. 2). Die Zustimmung zur Baubewilligung werde erteilt (Ziff. 3; act. G 10/11/12). Unter Hinweis auf diese Teilverfügung erteilte die Baukommission X. mit Beschluss vom 27. Mai 2013 die Bewilligung für die Dachsanierung der Remise (Ziff. 1). Gleichzeitig stellte sie fest, dass die Baubewilligungen von 1973 und 1977 in formelle Rechtskraft erwachsen seien (Ziff. 2) und die Remise seit jeher nichtlandwirtschaftlich genutzt werde (Ziff. 3; act. G 10/11/15).

Am 5. Oktober 2013 reichte W.O. ein weiteres Baugesuch ein, welches den teilweisen Abbruch der LKW-Garage und der Werkstatt (Nr. 0001) sowie die Übertragung der gewerblichen Nutzung der LKW-Garage auf die gewerbliche Nutzung des Wohnhauses zum Gegenstand hatte. Die Stiftung WWF Schweiz erhob am 18. November 2013 Einsprache gegen das Bauvorhaben (act. G 10/12/4). Sodann erhob sie am 31. März 2014 Rekurs beim Baudepartement mit dem Antrag, es sei Ziff. 1 der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 24. April 2013 sowie Ziff. I.A.2 der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 aufzuheben (act. G 10/1 und 10/9). Mit Entscheid vom 18. Juni 2015 hiess das Baudepartement den Rekurs im Sinn der Erwägungen gut (Ziff. 1) und hob die Baubewilligung vom 27. Mai 2013 mitsamt der Teilverfügung des AREG vom 23. April 2013 auf (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Markus Frei, St. Gallen, für W.O. Beschwerde vom 9. Juli 2015 mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1), es seien die Rechtsbegehren gemäss Rekursantwort vom 27. Mai/24. Oktober 2014 zu schützen und die Erteilung der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 gestützt auf die Teilverfügung des AREG vom 24. April 2013 zu bestätigen; eventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2), unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter zulasten des



St.Galler Gerichte

Staates (Ziff. 3; act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 28. August 2015 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers die gestellten Rechtsbegehren (act. G 5).

b. In der Vernehmlassung vom 21. September 2015 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und nahm ergänzend zu Vorbringen in der Beschwerde Stellung (act. G 9). Die Beschwerdegegnerin stellte in der Vernehmlassung vom 10. November 2015 das Rechtsbegehren, die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers (act. G 16). Die Beschwerdebeteiligte verzichtete auf eine Stellungnahme (vgl. act. G 18).

c. Mit Eingabe vom 14. Dezember 2015 bestätigte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seine Rechtsbegehren und Ausführungen (act. G 21).

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. Baugesuch und Unterlagen sind während vierzehn Tagen zur Einsicht aufzulegen (Art. 82 Abs. 3 des Baugesetzes, sGS 731.1, BauG). Allfällige Einsprachen sind innert der erwähnten Frist schriftlich und mit Begründung der zuständigen Gemeindebehörde einzureichen (vgl. Art. 83 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 12b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) müssen Verfügungen und Gesuche den beschwerdeberechtigten Organisationen durch schriftliche Mitteilung oder durch Veröffentlichung im Bundesblatt oder im kantonalen Publikationsorgan zur Kenntnis gebracht werden. Sinn und Zweck von Art. 12b NHG ist es sicherzustellen, dass das



Verbandsbeschwerderecht effektiv gewährleistet ist (BGer 1C_630/2014 vom 18. September 2015, E. 2.3.2, in: URP 2016 S. 25). Die Veröffentlichung muss so gefasst sein, dass sich die Organisationen ein Bild von Art und Tragweite des geplanten Vorhabens machen können (BGer 1C_301/2016 vom 4. Januar 2017, E. 3.5 mit Hinweisen).

2.2. In der Rekursvernehmlassung vom 11. Juli 2014 hatte das AREG ausgeführt, selbst nach Kenntnisnahme der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 24. April 2013 sowie der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 im Rahmen einer Akteneinsichtnahme im Jahr 2013 und auch nach Zustellung derselben durch den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers Ende 2013 habe die Beschwerdegegnerin kein Rechtsmittel ergriffen. Offensichtlich erst aufgrund ihres Desinteresses an einer einvernehmlichen Lösung im Rahmen des aktuellen Baugesuchs (vom 5. Oktober 2013) betreffend Rückbau und Verlegung der Gewerberäumlichkeiten habe sie den Rekurs eingereicht. Mangels Einhaltung der Rekursfrist sei auf den Rekurs nicht einzutreten (act. G 10/14). Die Vorinstanz hielt hierzu im angefochtenen Entscheid fest, die Beschwerdebeteiligte habe der Beschwerdegegnerin die Bauanzeige vom 6. Dezember 2010 zwar vorschriftsgemäss zugestellt. Die Formulierung in der Bauanzeige („Dachsanierung über LKW-Garage und Werkstatt Vers.-Nr. 0001“) habe es der Beschwerdegegnerin jedoch nicht erlaubt, den eigentlichen Gegenstand des Baugesuchs zu erkennen. Die vom AREG angeführte Akteneinsichtnahme im Jahr 2013 werde von der Beschwerdegegnerin nicht erwähnt. Rückwirkend sei aber weder ein genauer Zeitpunkt feststellbar, noch sei ermittelbar, von welchen Dokumenten die Beschwerdegegnerin anlässlich dieser Akteneinsicht tatsächlich Kenntnis erhalten habe. In der Einsprache vom 18. November 2013 (betreffend Baubewilligung „Teilabbruch Gewerbehalle Vers.-Nr. 0001, Therapieräume im Gebäude Vers.-Nr. 000: Umbau/Umnutzung“; act. G 10/12/4) habe die Beschwerdegegnerin hingegen darauf hingewiesen, dass der Nachweis für eine ununterbrochene und rechtmässige gewerbliche Nutzung fehle. Im Nachgang zum Augenschein vom 20. Dezember 2013 habe die Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 29. Januar 2014 und mit Schreiben vom 13. Februar 2014 um Zustellung der Unterlagen betreffend LKW-Garage und Werkstatt Nr. 0001 ersucht. Die Unterlagen - darunter die Teilverfügung vom 24. April 2013 (act. G 10/11/12) und die Baubewilligung vom 27. Mai 2013 (act. G 10/11/15) - seien der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 13. März 2014 (Eingang 17. März 2014)



zugestellt worden. Damit könne offenbleiben, ob die Teilverfügung vom 24. April 2013 bereits mit E-Mail „DOC24121324122013093126.pdf“ - diese Bezeichnung erlaube keine Rückschlüsse auf den Datei-Inhalt - vom 24. Dezember 2014 zugegangen sei. Zudem wäre für die Beschwerdegegnerin allein aufgrund der Teilverfügung vom 24. April 2013 auch nicht feststellbar gewesen, ob die Beschwerdebeteiligte auch die Baubewilligung erteilt habe. Die Rechtsmittelfrist habe somit erst am 17. März 2014 zu laufen begonnen und sei mit dem am 31. März 2014 erhobenen Rekurs eingehalten worden (act. G 2).

2.3. Der Beschwerdeführer bestätigt im vorliegenden Verfahren seinen Standpunkt, dass auf den Rekurs nicht hätte eingetreten werden dürfen, nachdem dieser am 31. März 2014 verspätet erhoben worden sei. Von der Teilverfügung des AREG vom 24. April 2013 habe die Beschwerdegegnerin bereits am 24. Dezember 2013 Kenntnis erhalten. Als Beweismittel reicht der Beschwerdeführer einen USB-Stick ein (act. G 6.1). An der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 habe sich die Beschwerdegegnerin zu Recht gar nie gestört (act. G 5 und G 21). Die Vorinstanz vermerkt hierzu, dass der USB-Stick ihr bei Erlass des Entscheids nicht bekannt gewesen sei. Selbst wenn zu Unrecht auf den Rekurs eingetreten worden wäre, wäre die Nichtigkeit der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 und der Teilverfügung vom 24. April 2013 aufsichtsrechtlich festzustellen gewesen. Die erteilte Baubewilligung beruhe auf der nichtigen Feststellung, die Bewilligung der Remise sei formell rechtmässig. Die gesamthafte Aufhebung der Baubewilligung und der Teilverfügung sei eine Folge dieser nichtigen Feststellung. Zudem habe der Beschwerdeführer mit der gesamthaften Aufhebung der Verfügungen rechnen müssen, nachdem ihm die Anträge der Beschwerdegegnerin bekannt gewesen seien (act. G 9).

2.4. Es entspricht einem allgemeinen, aus dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung [BV]; SR 101) abgeleiteten Rechtsgrundsatz, dass einer Partei aus einer mangelhaften Eröffnung kein Nachteil erwachsen darf (BGE 117 Ia 297, E. 2 mit Hinweisen). Allerdings wird von der betroffenen Person verlangt, dass sie ihrerseits nach Treu und Glauben handelt: Sie darf nicht einfach zuwarten, sondern muss verfahrensrechtliche Einwendungen so früh wie möglich, das heisst nach Kenntnisnahme eines Mangels bei erster Gelegenheit, vorbringen. Dies gilt auch bei mangelhafter Publikation oder Anzeige gemäss Art. 12b



NHG (vgl. BGer 1C_630/2014, a.a.O., E. 3.1 mit Hinweisen; BGer 1C_301/2016, a.a.O., E. 3.5.2). Die Zeitspanne, welche die Betroffenen verstreichen lassen dürfen, ohne ihres Vertrauensschutzes verlustig zu gehen, hängt davon ab, wann sie vom missliebigen Entscheid auf andere Weise sichere Kenntnis erhalten haben. Blosser Gerüchte oder vage Hinweise reichen dazu nicht. Erst wenn der Rechtsuchende im Besitz aller für die erfolgreiche Wahrung seiner Rechte wesentlichen Elemente ist, also namentlich auch die Entscheidungsgründe kennt, rechtfertigt es sich, von ihm eine Anfechtung innerhalb der jeweiligen Rechtsmittelfrist zu verlangen (L. Neubühler in: Auer/Müller/Schindler [Hrg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Rz. 11 f. zu Art. 38 VwVG). Der Betroffene darf den Beginn des Fristenlaufs aber nicht beliebig hinauszögern. Wenn er einmal von der ihn berührenden Verfügung Kenntnis erhalten hat, muss er nach Treu und Glauben dafür besorgt sein, den genauen Inhalt der Verfügung zu erfahren. Er hat sich insbesondere danach zu erkundigen, wenn Anzeichen für die Erteilung einer Baubewilligung vorliegen (VerwGE B 2009/71 vom 18. März 2010, E. 2.4.1 mit Hinweis auf GVP 2006, Nr. 125).

2.5.

2.5.1. Zutreffend ist, dass die Formulierung in der Bauanzeige vom 19. November 2010 („Dachsanierung über LKW-Garage und Werkstatt Vers.-Nr. 0001“; act. G 10/11/2) es der Beschwerdegegnerin nicht erlaubte, den eigentlichen Gegenstand des Baugesuchs (d.h. die Sanierung des Dachs einer ausserhalb der Bauzone liegenden Remise mit gleichzeitiger Feststellung der formellen Rechtmässigkeit der Baute selbst) zu erkennen. In solchen Fällen verletzt es nicht Treu und Glauben, erst dann Einsprache zu erheben, wenn Art und Tragweite des Bauvorhabens bekannt sind (vgl. BGer 1C_301/2016, a.a.O., E. 3.5.3). Mit Bezug auf die vom AREG erwähnte Akteneinsichtnahme durch die Beschwerdegegnerin im Jahr 2013 lassen sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz ihr Zeitpunkt und ihr Inhalt eruieren. Das AREG reichte nämlich mit Vernehmlassung vom 11. Juni 2014 ein Schreiben an die Beschwerdegegnerin vom 5. September 2013 ein. Darin werden jedoch die Teilverfügung vom 24. April 2013 und die Baubewilligung vom 27. Mai 2013 nicht erwähnt. Hieraus lässt sich somit für die vorliegend streitige Frage der Fristeinhaltung nichts ableiten. Hingegen reichte der Beschwerdeführer, bezugnehmend auf die Feststellung im vorinstanzlichen Entscheid, wonach die Bezeichnung



DOC2411213-24122013093126.pdf keine Rückschlüsse auf den Inhalt der mit E-Mail vom 24. Dezember 2013 zugestellten Datei erlaube (act. G 2 E. 3.9), einen USB-Stick ein. Das Verwaltungsgericht hat dieses Beweismittel im vorliegenden Verfahren entgegenezunehmen und zu würdigen (vgl. VerwGE B 2013/254 vom 28. Juli 2015, E. 4.2. mit Hinweis auf B 2013/8, B 2013/137 vom 22. Mai 2013, E. 1.5.3, www.gerichte.sg.ch); letzteres jedenfalls soweit, als dies für den Entscheid überhaupt relevant ist.

2.5.2. Die Frage, ob die Zustellung der Teilverfügung vom 24. April 2013 mit E-Mail vom 24. Dezember 2013 aufgrund des nachgereichten Beweismittels als belegt zu gelten hat - die Beschwerdegegnerin bestreitet den Erhalt des Mails (act. G 16 Ziff. 13) -, kann offen bleiben. Denn soweit sich der Rekurs der Beschwerdegegnerin vom 31. März 2014 gegen diese Verfügung richtete, war er nicht verspätet, da das Rechtsmittel hiergegen sich nach dem Gesamtentscheid der Gemeinde, d.h. nach der Baubewilligung, richtet (vgl. Rechtsmittelbelehrung der Teilverfügung). Die Vorinstanz trat daher zu Recht auf den Rekurs ein, zumal nicht dargetan ist, dass für die Beschwerdegegnerin Ende Dezember 2013 auch der Erlass der Baubewilligung am 27. Mai 2013 erkennbar gewesen war; die blosse Möglichkeit einer Erkennbarkeit der Bewilligungserteilung reicht nicht aus. Der materielle (inhaltliche) Einwand des Beschwerdeführers, wonach es der Beschwerdegegnerin offenkundig nur um den Inhalt der Teilverfügung vom 24. April 2013, nicht jedoch um die am 27. Mai 2013 bewilligte Dachsanierung gegangen sei (act. G 5 S. 5 unten), hilft nicht weiter, denn die Beschwerdegegnerin hatte im Rekurs die Bewilligung vom 27. Mai 2013 mit Bezug auf die in Ziff. I.A.2. enthaltene Feststellung der Rechtskraft der Baubewilligungen von 1973 und 1977 explizit und mit formellem Antrag angefochten (act. G 10/1). Die Schlussfolgerung im vorinstanzlichen Entscheid betreffend Rechtswidrigkeit/Nichtigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977 tangierte die Grundlage für die Dachsanierung (Baubewilligung von 2013), auch wenn die Bewilligung der Dachsanierung als solche von der Beschwerdegegnerin im Rekursverfahren nicht angefochten worden war.

Vor dem geschilderten Hintergrund ist festzuhalten, dass die Rechtsmittelfrist gegen die Baubewilligung vom 27. Mai 2013 für die Beschwerdegegnerin erst mit Zustellung der relevanten Unterlagen am 17. März 2014 zu laufen begann und mit der



Rekurseingabe (act. G 10/1) gewahrt wurde. Der Obliegenheit, verfahrensrechtliche Einwendungen so früh wie möglich vorzubringen, ist die Beschwerdegegnerin mit ihrem Rekurs nachgekommen. Als Folge davon ist auch die Teilverfügung vom 24. April 2013 in diesem Verfahren in die materielle Prüfung mit einzubeziehen, zumal die Baubewilligung vom 27. Mai 2013 hinsichtlich der im Rekurs (einzig) angefochtenen Ziff. I.A.2. mit der angefochtenen Ziff. 1 der Teilverfügung vom 24. April 2013 übereinstimmt und in diesem Sinn mit der letzteren ein untrennbares Ganzes bildet.

3.

3.1. In materieller Hinsicht ist zu klären, ob die Feststellung der Rechtmässigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977 in Ziff. I.A.2 der Baubewilligung vom 27. Mai 2013 bzw. Ziff. 1 der Teilverfügung vom 24. April 2013 (act. G 10/1 Beilagen) zu Recht erfolgte oder nicht. Nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids bilden die von der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung (act. G 16) thematisierte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowie das Baugesuch vom 5. Oktober 2015; hierauf ist im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen. Ebenfalls nicht Thema des Beschwerdeverfahrens kann die von den Verfahrensbeteiligten verschiedentlich angeführte, nach Darlegungen des Beschwerdeführers offenbar nicht mehr vorhandene „Wellness-Quelle“ sowie der Vollzug des Verwaltungsgerichtsurteils B 2009/4 vom 13. April 2010 (vgl. act. G 21 S. 4) bilden. Der in diesem Zusammenhang als Beweismittel offerierte Augenschein (act. G 21 S. 5) erübrigt sich somit zum vornherein.

3.2.

3.2.1. Gemäss Art. 37a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Art. 37a RPG ist ausschliesslich auf gewerbliche Bauten und Anlagen anwendbar (R. Muggli, Rz. 7 zu Art. 37a RPG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2009; Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 3 zu Art. 37a RPG), weshalb Bauten eines Landwirtschaftsbetriebs nicht nach Art. 37a RPG



geändert werden können (vgl. Muggli, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 37a RPG; Waldmann/ Hänni, a.a.O., Rz. 3 zu Art. 37a RPG). Ausserdem muss es sich um ein noch aktives Gewerbe handeln (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 3 zu Art. 37a RPG). Gewerbebauten müssen einen eigenständigen Betrieb oder doch einen wesentlichen Betriebsteil beherbergen, um das Privileg des Art. 37a RPG in Anspruch nehmen zu können (vgl. BGE 1A. 186/2004 vom 12. Mai 2005, E. 5.1; Muggli, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 37a RPG; Waldmann/ Hänni, a.a.O., Rz. 3 zu Art. 37a RPG). Unselbständige Lagerräume eines andernorts bestehenden Gewerbebetriebs können nicht nach den erweiterten Möglichkeiten des Art. 37a RPG in ihrem Zweck geändert bzw. erweitert werden, wobei aber für sie gegebenenfalls eine Änderung nach Art. 24c RPG offensteht (Muggli, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 37a RPG). Der Bundesrat hat von der Regelungskompetenz, die ihm Art. 37a RPG gewährt, in Art. 43 RPV Gebrauch gemacht. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (lit. a), keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (lit. b) und die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. c). Art. 43 Abs. 2 RPV bestimmt, dass die zonenwidrig genutzte Fläche um 30 Prozent erweitert werden darf, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden.

3.2.2. Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG, dessen Marginalie 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). 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 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.

Art. 43 RPV geht als Spezialbestimmung dem Art. 24c RPG vor. Wurde mit der Erteilung einer Bewilligung nach Art. 43 RPV das Mass der nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen ausgeschöpft, so kann die neu bewilligte und allenfalls erweiterte Nutzung nicht auch noch nach Art. 24c RPG erweitert werden (VerwGE B 2009/4, a.a.O., S. 21 f. mit Hinweisen).

3.3. Zur Begründung der Teilverfügung vom 24. April 2013 führte das AREG unter anderem aus, die fehlende gewässerschutzrechtliche Anhörung des Amtes für Gewässerschutz bei Erteilung der Baubewilligungen von 1973 und 1977 sei nicht derart schwerwiegend, dass sie die Nichtigkeit der Bewilligungen zur Folge hätte. Schwieriger zu beurteilen sei die Frage, ob die Baubewilligungen von 1973 und 1977 gegen materielles Recht verstossen würden und deshalb ein Widerruf zu prüfen gewesen wäre. Möglicherweise habe die Erweiterung dem Fortbestand des Gewerbebetriebes gedient, um mehr Abstellflächen zu erhalten. Ein besonders schwerer Verstoss gegen materielles Baurecht mit entsprechender Verletzung öffentlicher Interessen sei nicht ersichtlich. Eine kantonale Praxis zu Art. 20 aGSchG (SR 814.20) in Verbindung mit Art. 27 aGSchV (SR 814.201; Vorliegen eines sachlich begründeten Bedürfnisses für Bauten und Anlagen ausserhalb des Kanalisationsbereichs) habe damals zumindest für den 1973 erstellten Anbau nicht existiert. Der 1977 bewilligte Anbau dürfte aufgrund des neuen grösseren Vorbestandes (1973) noch im damals zulässigen Rahmen gelegen haben. Betreffend Abwasser sei eine nach Art. 20 aGSchG i.V.m. Art. 27 Abs. 3 aGSchV konforme Lösung getroffen worden. Im Weiteren sei die dreissigjährige Frist für die Dauer des öffentlichen Interesses an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angesichts des weit über dreissigjährigen Bestandes der Remise erreicht. Damit seien die Voraussetzungen für einen allfälligen Widerruf der Baubewilligungen von 1973 und 1977 nicht gegeben. Sie seien lediglich anfechtbar gewesen und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Rechtskraft erwachsen. Für die geringfügige Änderung



(Ersatz des alten Blechdaches durch ein neues Sandwichelement ohne weitere Eingriffe am tragenden Bauwerk) könne eine Zustimmung nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV erteilt werden (act. G 10/11/12 mit Hinweis auf GVP 1979 Nr. 52). In der Vernehmlassung vom 11. Juli 2014 bestätigte das AREG, dass die Baubewilligungen von 1973 und 1977 in formelle Rechtskraft erwachsen seien. Mit der in der Teilverfügung des AREG vom 17. Juli 2007 verweigerten Zustimmung sei Anfechtbarkeit und nicht Nichtigkeit der Baubewilligungen angenommen worden. Damals habe eine Zustimmung bereits deshalb nicht erteilt werden können, da die Bestimmungen der alten Gewässerschutzgesetzgebung zwischenzeitlich aufgehoben und von denjenigen des Raumplanungsrechts abgelöst worden seien. Aufgrund dessen bleibe Ziff. 2 der Teilverfügung vom 17. Juli 2007 mit Bezug auf die Baubewilligungen von 1973 und 1977 ohne Wirkung. Die Feststellung der formellen Rechtmässigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977 bilde die Grundlage der Annahme einer Bestandesgarantie mit Anwendung von Art. 37a RPG, welche eine Dachsanierung ohne zusätzliche wesentliche Verstärkung des rechtswidrigen Zustandes im Sinn von Art. 77bis Abs. 2 BauG ermöglichen solle. Es liege nicht im Interesse des Staates, wenn Hunderte von Liegenschaften auf seinem Hoheitsgebiet als Folge fehlerhaften Verhaltens von Behördenmitgliedern und Angestellten von Gemeinden (Nichteinholung der kantonalen Zustimmung) raumplanungsrechtlich blockiert und entwertet seien. Nicht zuletzt solche Überlegungen dürften zur Praxis gemäss GVP 1979 Nr. 52 beigetragen haben (act. G 10/14).

3.4. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, soweit das AREG die nachträgliche Zustimmung zu den von der Gemeinde erteilten Ausnahmegewilligungen vom 6. Februar 1973, 6. Januar 1976, 10. Oktober 1977 und 30. April 1981 zu Recht verweigert habe, würden diese Bewilligungen keine Rechtswirkungen entfalten. Die Bewilligungen seien nichtig und die Bauten formell sowie materiell rechtswidrig. Die Beschwerdebeteiligte und das AREG würden übersehen, dass die Frage der Rechtmässigkeit der Remise bereits rechtskräftig entschieden sei. Das AREG bzw. die Beschwerdebeteiligte hätten diesbezüglich nicht erneut verfügen dürfen. Die Verfügungen vom 23. April und 27. Mai 2014 seien daher aufzuheben. Hinsichtlich Unterhaltsmassnahmen an nicht bestandesgeschützten (aber auch nicht zurückzubauenden) Gebäuden hielt die Vorinstanz fest, geringfügige Erhaltungs- und Reparaturmassnahmen, die keinen umfassenden Ersatz oder eine



vollständige Erneuerung einzelner Bauteile vorsehen würden, könnten gerade noch als zulässig erachtet werden. Dagegen wäre etwa der Ersatz des Heizungssystems, das Anbringen einer neuen Isolation, der Ersatz eines Garagentors oder der Einbau eines Fensters in einer nicht bestandesgeschützten Baute nicht zulässig. Das bedeute für den vorliegenden Fall, dass an der rechtswidrigen Remise nicht nur keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen (Dachsanierung), sondern nicht einmal der ordentliche Unterhalt zulässig sei (act. G 2 S. 18-20).

3.5. Der Beschwerdeführer wendet unter anderem ein, eine formelle und materielle Rechtswidrigkeit bedeute keineswegs Nichtigkeit. Für die vor Inkrafttreten des RPG bewilligten Bauten könne in keiner Weise von einer rechtskräftig festgestellten Nichtigkeit gesprochen werden. Dies gelte umso mehr, als er offenkundig gutgläubig gewesen sei und die Liegenschaft sogar erst nach bereits erstellter Remise Vers.-Nr. 0001 erworben habe. Die Argumentation der Vorinstanz, wonach ein Rückkommen auf die Verfügung vom 17. Juli 2007 bzw. auf den verwaltungsgerichtlichen Entscheid (VerwGE B 2009/4) nicht zulässig sei, gehe fehl. Die Verweigerung der nachträglichen Zustimmung zu den Ausnahmbewilligungen von 1973, 1976, 1977 und 1981, welche das Verwaltungsgericht bestätigt habe, beinhalte in keiner Weise eine „Feststellung der Nichtigkeit“ dieser Ausnahmbewilligungen. Es sei vielmehr die damalige Praxis zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer dürfe nicht schlechter gestellt werden, weil seine Liegenschaft erst viel später betrachtet werde. Wäre das AREG im Jahr 2007 von einer Nichtigkeit der Bewilligungen ausgegangen, hätte es auch keine Zustimmung zu verweigern gegeben. Sodann sei die Feststellung, wonach an der Liegenschaft nicht einmal der ordentliche Unterhalt zulässig sei, klar falsch. Würde dies zutreffen, müsste der Beschwerdeführer die Baute, die nicht einmal von ihm selbst erstellt worden sei, „verlottern“ lassen. Ein Abbruch sei ja bekanntlich nicht vorgesehen. Derartige Verhältnisse würden dem öffentlichen Interesse derart krass zuwiderlaufen, dass der angefochtene Entscheid auch diesbezüglich aufzuheben sei (act. G 5 S. 8-12).

4.

4.1.



4.1.1. In der Teilverfügung vom 17. Juli 2007 hatte das AREG bestätigt, dass - ausgehend vom Flächenvorbestand am Stichtag (1. Juli 1972) - die Erweiterung der Remise sowie die zweite Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss und der Neubau der Garage bereits nach damals geltendem Recht nicht mehr als geringfügige Erweiterungen bezeichnet werden konnten und deshalb nicht bewilligungsfähig gewesen seien, weil sie die nach Art. 25 aGSchV höchstzulässige Grenze von 25 % bei Weitem überschritten hätten. Für die in den Jahren 1973, 1976 und 1977 realisierten Wohnhauserweiterungen hätte daher auch kein sachlich begründetes Bedürfnis geltend gemacht werden können. Der Gemeinderat habe damals in rechtswidriger Weise Baubewilligungen erteilt, die sogar - mangels Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz - als nichtig zu betrachten seien. Eine nachträgliche Zustimmung zu diesen Bewilligungen komme nach heute geltendem Recht (Beschränkung des Erweiterungspotentials auf 30% oder maximal 100 m²) ebenfalls nicht in Frage, weil die Bewilligungen von 1973, 1976 und 1977 diesen Rahmen bei Weitem sprengen würden. Die Erweiterungen des Wohnhauses, die Erweiterung der Scheune sowie diejenige der Remise seien und blieben deshalb formell wie materiell rechtswidrig (act. G 10/11/1 S. 5 f.).

4.1.2. Im Entscheid B 2009/4 hielt das Verwaltungsgericht unter anderem fest, die ausschlaggebende Baute für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen einer Transportunternehmung sei die Garage bzw. Remise Vers.-Nr. 0001 gewesen. Bei den Räumen, in denen sich die "Wellness-Quelle" befinde (d.h. in der an das Wohnhaus angebauten Scheune bzw. im Stall und Futterraum), habe es sich demgegenüber zu keinem Zeitpunkt um eine gewerblich genutzte Baute oder Anlage im Sinne von Art. 37a RPG gehandelt (VerwGE B 2009/4, S. 22 bis 24). Sodann habe die Vorinstanz in ihrem Entscheid korrekt festgestellt, das AREG habe die nachträgliche Zustimmung zu den Ausnahmegewilligungen vom 6. Februar 1973, 6. Januar 1976, 10. Oktober 1977 und 30. April 1981 zu Recht verweigert. Der Einbau der "Wellness-Quelle" in das Wohnhaus des Beschwerdeführers erweise sich als planungs- und baurechtswidrig (VerwGE B 2009/4, S. 28).

4.2.



4.2.1. Zu prüfen ist nachstehend, ob die Vorinstanz mit der Gutheissung des Rekurses „im Sinn der Erwägungen“ die Nichtigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977 zu Recht bestätigte. Zu beachten ist dabei, dass die Erwägungen im Rekursentscheid insofern Rechtskraftwirkung haben, als das Dispositiv ausdrücklich auf sie verweist (vgl. VerwGE B 2013/181 vom 19. August 2014, E. 3.2 mit Hinweis). Gemäss Raumplanungsgesetz, welches mehrere Jahre nach Erteilung der Baubewilligungen von 1973 und 1977 (am 1. Januar 1980) in Kraft trat, liegt die Zuständigkeit zum Entscheid über sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bei der kantonalen Behörde (AREG; Art. 25 Abs. 2 RPG; Art. 87bis BauG). Aufgrund von Art. 87^{bis} BauG und Art. 25 Abs. 2 RPG stellt die Zustimmung der kantonalen Behörde ein unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element der Ausnahmegewilligung für zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone dar. Kommunale Ausnahmegewilligungen, die den kantonalen Behörden nicht zur Zustimmung vorgelegt wurden und denen auch nachträglich die Zustimmung nicht erteilt wird, haben aufgrund eines schwerwiegenden Mangels als nichtig zu gelten (VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008, E. 3.5.2.2 zweiter Absatz, mit Hinweis auf BGE 132 II 27 f., E. 3.2.1., und BGE 111 Ib 223, E. 5b).

Für die Beurteilung eines nachträglichen Baugesuchs ist grundsätzlich jenes Recht massgebend, das während des Baus anwendbar war (vgl. BGE 104 Ib 301 E. 5c). Die Bauvorhaben von 1973 und 1977 waren somit nach dem damaligen eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (AS 1972, 950; aGSchG) zu beurteilen. Bereits das damalige Recht enthielt - wie das RPG - ein Zustimmungserfordernis, indem Art. 20 aGSchG für eine Bewilligungserteilung die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz voraussetzte. Nach der gestützt hierauf ergangenen Rechtsprechung (GVP 1979 Nr. 52) bewirkte die fehlende Genehmigung durch die erwähnte Fachstelle zwar in der Regel keine Nichtigkeit der erteilten Bewilligung, sondern nur deren Anfechtbarkeit (vgl. GVP 1979 Nr. 52, E. 7b und E. 8). Der Zweck des Zustimmungserfordernisses ist jedoch sowohl nach GSchG als auch nach RPG derselbe, nämlich die Sicherstellung einer einheitlichen Praxis im Kantonsgebiet. Vor diesem Hintergrund hilft der vorstehend erwähnte intertemporalrechtliche Grundsatz nicht weiter. Massgebend für die Beurteilung der Frage der Nichtigkeit/Anfechtbarkeit bei fehlender kantonomer Zustimmung ist - bei inhaltlich gleicher gesetzlicher Regelung - vielmehr die Rechtsprechung des Bundesgerichts, welche die Nichtigkeit klar bejaht.



Die Praxis gemäss GVP 1979 Nr. 52 erweist sich mithin durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts als überholt. Mit der Vorinstanz ist somit von einer Nichtigkeit der Bewilligungen von 1973 und 1977 auszugehen.

4.2.2. Wie dargelegt wurde im VerwGE B 2009/4 zum einen der - für die Anwendung von Art. 37a RPG vorausgesetzte - gewerbliche Vorbestand der Remise sowie deren Erstellung vor Mitte 1972 bestätigt, andererseits jedoch die - von Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV verlangte - rechtmässige Erstellung bzw. Erweiterung der Remise Vers.-Nr. 0001 (Baubewilligung von 1973) verneint. Letzteres erfolgte im Einklang mit den Feststellungen in der Verfügung des AREG vom 17. Juli 2007, welche die (materielle) Rechtmässigkeit sowohl aufgrund des damals gültigen Rechts als auch des aktuell in Kraft stehenden Rechts geprüft und verneint hatte (vorstehende E. 4.1.1). - Eine erneute Prüfung der Frage des materiell rechtmässigen Bestandes der Remise im vorliegenden Verfahren fällt von daher ausser Betracht. Der mit Bezug auf die Frage der gewerblichen Nutzung der Remise gestellte Antrag auf Durchführung eines Augenscheins (act. G 21 S. 5) ist dementsprechend abzuweisen. Ein Rechtstitel (Wiedererwägung oder Revision; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1178 ff.), welcher es erlaubt hätte, im Rahmen der Verfügungen des AREG vom 24. April 2013 und der Beschwerdebeteiligten vom 27. Mai 2013 auf diese Frage zurückzukommen, wird weder geltend gemacht noch lässt sich ein solcher aufgrund der Akten begründen. Immerhin ist - im Sinn einer Ergänzung - festzuhalten, dass nach Art. 20 aGSchG in Verbindung mit Art. 25 und 27 aGSchV Baubewilligungen für Umbauten und Erweiterungen von Gebäuden und Anlagen nur erteilt werden durften, sofern der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Bedürfnis nachwies. Auch das AREG anerkennt diesbezüglich in der Verfügung vom 24. April 2013, dass aus den Baubewilligungen von 1973 und 1977 nicht ersichtlich sei, inwiefern das Bedürfnis der Gewerberäume objektiv begründet war. Es sei jedenfalls kein Hinweis vorhanden, dass sich Gesuchsteller und Bewilligungsbehörde einer Rechtswidrigkeit bewusst gewesen seien. Zu berücksichtigen sei auch, dass - in Anlehnung an die Rechtsprechung betreffend rechtswidrige Bauten innerhalb der Bauzone - das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dreissig Jahre betrage (act. G 10/11/12 S. 4 f.). Implizit unterstellt somit das AREG auch in der Verfügung vom 24. April 2013 - wie bereits in derjenigen vom 17. Juli 2007 - die fehlende materielle Rechtmässigkeit der Baubewilligungen von 1973 und 1977. Auch von daher besteht



kein Anlass, im vorliegenden Verfahren auf die erwähnte Feststellung in VerwGE B 2009/4 betreffend fehlende materielle Rechtmässigkeit zurückzukommen.

4.2.3. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG setzt voraus, dass die Bauten rechtmässig erstellt worden sind. Art. 41 RPV in der Fassung vom 28. Juni 2000 verlangte, dass die Bauten seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurden (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 4 zu Art. 24c RPG); hieran änderte sich mit der aktuellen Fassung des Art. 41 RPV nichts. Dies bedeutet, dass Bauten materiell rechtmässig sein müssen, um an der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG teilhaben zu können (Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Rz. 6 Fn 1 zu Art. 3). Dies gilt sachgemäss auch mit Bezug auf Art. 43 RPV (gewerbliche Bauten und Anlagen). Der Beschwerdeführer kann sich somit nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen. Die Dachsanierung als ordentliche Unterhaltmassnahme - diese wurde entgegen der Annahme der Beschwerdegegnerin offenbar noch nicht realisiert (act. G 21 S. 7 f.) - erweist sich bei einer nicht von der Besitzstandsgarantie erfassten Baute als nicht zulässig, zumal sie nicht bewilligungsfrei realisiert werden kann (vgl. BGer 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004, E. 2.2.7 mit Hinweisen). Eine Verwirkung der Befugnis der Behörden, den Abbruch anzuordnen (BGE 136 II 359 E. 7 f.) ist sodann vorliegend nicht zu prüfen, zumal ein Abbruch der Baute nicht zur Diskussion steht. Der angefochtene Entscheid, mit welchem der Baubewilligung einschliesslich des nicht angefochtenen Teils betreffend Dachsanierung eine Rechtswirkung versagt worden war (vgl. vorstehende E. 3.4), erweist sich damit als rechtmässig.

5.

5.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Bestätigung des Rekursentscheids vom 18. Juni 2015 abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 und 2 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'500.-- erscheint angemessen. Der in gleicher Höhe vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.



5.2. Nach Art. 98 Abs. 1 VRP besteht im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten, welche den am Verfahren Beteiligten gemäss Art. 98bis VRP nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt werden. Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272, ZPO) über die Parteientschädigung finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP). Die Beschwerdegegnerin hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vollumfänglich obsiegt. Eine Partei, die sich nicht vertreten lässt, hat - mangels eines besonderen Aufwandes - grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Dass ihr gleichwohl Umtriebskosten erwachsen sind, bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Konkret macht die Beschwerdegegnerin keine Angaben über den getätigten (erheblichen) Aufwand. Auch sind die übrigen Voraussetzungen für eine Umtriebsentschädigung nicht erfüllt (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 E. 4.4, www.gerichte.sg.ch). Trotz ihres Obsiegens kann der Beschwerdegegnerin daher keine Entschädigung zugesprochen werden.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'500.--, unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Ausseramtliche Entschädigungen werden nicht zugesprochen.

Der Vizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Linder

Schmid