



Fall-Nr.:	B 2016/125
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	18.01.2018
Entscheiddatum:	18.01.2018

Entscheid Verwaltungsgericht, 18.01.2018

Art. 22 Abs. 2 lit. a und 24a RPG (SR 700). Art. 19 BauG (sGS 731.1).Baubewilligung (Umnutzung Scheune zu Lagerraum für den Skiliftbetrieb). Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, bei den durchgeführten Arbeiten - Ersatz des Scheunentors, Reparatur der Westfassade, Ersatz von Teilen der Scheune sowie der Erneuerung/ Zurückversetzung des Heulagers und seiner Stützen – sei es im Wesentlichen um bewilligungsfreien Unterhalt bzw. um den Ersatz von Teilen der Scheune gegangen, welche - wenn überhaupt - nur zu einem ganz kleinen Teil die Substanz der Baute betroffen hätten. Keinen Eingriff in die Substanz hätten insbesondere der blosse Ersatz eines Bodenbalkens sowie die im Zusammenhang mit dem Wegfall der Tierhaltung stehenden baulichen Veränderungen einschliesslich der Zurückversetzung des Stützbalkens für das ehemalige Strohlager zur Folge gehabt; hierbei handle es sich um geringfügige bauliche Veränderungen im Innern des Gebäudes. Auch habe der Ersatz des Tors als bewilligungsfreie Unterhaltmassnahme zu gelten. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass die Scheune für die vorgenommene Zweckänderung in ihrer Substanz verändert worden sei, erweise sich als nicht begründet. Entgegenstehende wichtige Anliegen der Raumplanung bzw. neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt durch die baulichen Massnahmen seien ebenfalls nicht ersichtlich. Es bestehe kein begründeter Anlass, aufgrund dessen die nachträgliche Bewilligung gestützt auf Art. 24a RPG nicht erteilt werden könnte. Gutheissung der Beschwerde und Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids (Verwaltungsgericht, B 2016/125).Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 27. August 2018 gutgeheissen (Verfahren 1C_131/2018).

Besetzung



St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

Skilift AG Y., vertreten durch A.P.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein, Villa Bianchi,
Brunnenstrasse 27, Postfach 1112, 8610 Uster,

gegen

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

Vorinstanz,

und

B.S.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli, kmb Rechtsanwälte und
Urkundspersonen, Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf,

sowie



Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Umnutzung Scheune zu Lagerraum für den Skiliftbetrieb)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. Die Skilift AG Y., ist Eigentümerin des 60'131 m² grossen Grundstücks Nr. 000G, Grundbuch X., Grundbuchkreis W. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Skiliftanlagen (Y.-lift und Trainerlift) und die Scheune Nr. 001 mit einer Grundfläche 252 m². Das Grundstück ist gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde X. vom 28. Oktober 2004 der Landwirtschaftszone zugeteilt und mit der Zone Skiabfahrts- und Skiübungsgelände überlagert. Die Parzelle Nr. 000G und die Scheune waren während 24 Jahren an den Landwirt B.S. verpachtet. Die Grundeigentümerin löste das Pachtverhältnis per Ende April 2014 auf mit dem Hinweis auf unüberbrückbare Differenzen und voraussichtlichen Eigenbedarf. In der Folge wurde das Grundstück und ein Teil des Untergeschosses der Scheune an den Landwirt C.T. verpachtet. Das Obergeschoss der Scheune nutzt die Grundeigentümerin als Einstellraum für Geräte des Skiliftbetriebs.

b. Mit Baugesuch vom 14. August 2014 ersuchte die Grundeigentümerin um Bewilligung der Umnutzung der Scheune als Lagerraum für Skiliftmaterial (act. G 8/9/1). Gegen das Baugesuch erhob B.S. innerhalb der Auflagefrist Einsprache. Nach Durchführung eines Augenscheins durch das Bauamt X. am 10. November 2014 (act. G 8/9/12) sowie einer Ortsbegehung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 4. Dezember 2014 (vgl. act. G 8/9/14) erteilte das AREG am



St.Galler Gerichte

19. Januar 2015 seine Zustimmung zur temporären Umnutzung des oberen Teils und rund eines Drittels der Fläche im unteren Teil der Scheune (nichtlandwirtschaftlich benötigte Fläche). Bezüglich der Umnutzung von rund zwei Dritteln der Fläche des unteren Teils der Scheune (landwirtschaftlich benötigte Fläche) verweigerte es seine Zustimmung. Es hielt überdies fest, sofern keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen erforderlich seien, dürften aus raumplanungsrechtlicher Sicht auch Pistenfahrzeuge in der Scheune abgestellt werden. Zur Sicherung der Zweckbestimmung ordnete es eine im Grundbuch einzutragende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung „befristete Baubewilligung/Vorbehalt geänderte Verhältnisse“ an (act. G 8/9/18). Mit E-Mail vom 24. März 2015 gab das AREG dem Bauamt bekannt, dass sich seine Zustimmung lediglich auf eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen beziehe. Einer Torverbreiterung habe es nicht zugestimmt. Aufgrund eines gleichentags durchgeführten Augenscheins kam das Bauamt zum Schluss, dass keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten durchgeführt worden seien. Hierauf bestätigte das AREG erneut, dass es der Anbringung eines neuen grossen Tores nicht zugestimmt habe. Bis anhin sei lediglich von einer teilweisen Erneuerung der Bretterverkleidung die Rede gewesen. Die Fläche um die Scheune herum gelte nicht als Lagerplatz (act. G 8/9/24). Die Baukommission der Gemeinde X. bewilligte mit Beschluss vom 30. März 2015 das Baugesuch und wies die Einsprache ab (act. G 8/9/22).

c. Gegen diesen Beschluss erhob B.S., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändle, Altendorf, am 16. April 2015 Rekurs (act. G 8/1). Nach Durchführung eines Augenscheins (act. G 8/18) hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen den Rekurs mit Entscheid vom 23. Mai 2016 gut und hob den Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 30. März 2015 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 19. Januar 2015 auf (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob die Skilift AG Y. (Beschwerdeführerin), vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein, Uster, mit Eingabe vom 7. Juni 2016 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung sei in Bestätigung des Baukommissionsbeschlusses vom 30. März



St.Galler Gerichte

2015 zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, auch für das vorangehenden Rekursverfahren, zulasten des Beschwerdegegners (act. G 1).

b. In der Vernehmlassung vom 14. Juli 2016 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid und nahm zu Vorbringen in der Beschwerde Stellung (act. G 7).

c. Die Beschwerdebeteiligte stellte in ihrer Vernehmlassung vom 2. August 2016 den Antrag, die Beschwerde sei zu schützen und ihr Einspracheentscheid sowie die Baubewilligung seien zu bestätigen (act. G 10). Mit Eingabe vom 5. Dezember 2016 beantragte Rechtsanwalt Dr. Roger Brändle, Altendorf, für den Beschwerdegegners Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin (act. G 21). In der Folge gingen weitere Eingaben der Beschwerdebeteiligten vom 20. Dezember 2016 (act. G 24), der Beschwerdeführerin vom 23. Dezember 2016 (act. G 26) und des Beschwerdegegners vom 27. Dezember 2016 (act. G 27) ein.

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 7. Juni 2016 entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Da der angefochtene Rekursentscheid an die Stelle des Baubewilligungs- und Einspracheentscheids vom 30. März 2015 getreten ist ("Devolutiveffekt", BGE 134 II 142 E. 1.4 und BGer 1C_166/2013 vom 27. Juni 2013



E. 1.1), kann auf die Beschwerde, soweit damit die Bestätigung dieses erstinstanzlichen Entscheids beantragt wird, nicht eingetreten werden.

2.

2.1. Voraussetzung einer ordentlichen Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes, RPG [SR 700]). Der Zweck der Nutzungszonen ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart. Bauten und Anlagen müssen der Nutzung dienen, für welche die Zone bestimmt ist. Zonenkonformität im Sinn des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 359 f.). Ausnahmewilligungen für zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bestimmen sich nach Art. 24 ff. RPG.

Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände werden regelmässig nicht als eigenständige Zonen ausgeschieden, sondern überlagern - wie vorliegend auf dem Grundstück Nr. 000G - lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Landwirtschaftszone (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 30 zu Art. 18 RPG unter Bezugnahme auf Art. 19 des St. Gallischen Baugesetzes [aBauG, in der bis 30. September 2017 gültig gewesenen Fassung; sGS 731.1]). Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz aus, Art. 19 aBauG stelle ausserhalb der Bauzone keine zonenkonforme Nutzungserweiterung von Bauten und Anlagen für den Skisport dar. Dem Skisport dienende Bauten und Anlagen seien trotz Überlagerung mit einer Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und könnten lediglich unter den Voraussetzungen von Art. 24 ff. RPG bewilligt werden. Die vorliegend durchgeführten baulichen Anpassungen zur Einlagerung von Geräten für den Skiliftbetrieb würden dem Zonenzweck widersprechen (act. G 2 S. 10). Von dieser zutreffenden und im vorliegenden Verfahren auch unbestritten gebliebenen Feststellung ist nachstehend auszugehen. Streitig und zu klären ist die Frage, ob für die von der Beschwerdeführerin an der Scheune auf Grundstück Nr. 000G realisierten baulichen Massnahmen eine nachträgliche Bewilligung gestützt auf Art. 24a RPG erteilt werden kann. Die Scheune wird seit April 2014 teilweise durch einen landwirtschaftlichen



St.Galler Gerichte

Pächter (Einstellen von Fahrzeugen und Geräten im unteren Geschoss) und teilweise von der Beschwerdeführerin selbst (Einstellen von Geräten des Skiliftbetriebs im oberen Geschoss) genutzt (act. G 1 S. 5).

2.2. Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins (act. G 1 S. 8, 10, 14). Ob ein solcher durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der entscheidenden Instanz (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Im konkreten Fall stellen sich primär Fragen der rechtlichen Würdigung von konkreten tatsächlichen Gegebenheiten. Letztere sind aus den Akten (auch visuell; vgl. act. G 8/9/6-8, Beilagen zu act. G 8/9/18 und zu G 8/9/24 [erster Augenschein]) sowie aus dem Geoportal (www.geoportal.ch) ersichtlich. Am 23. Oktober 2015 hatte die Vorinstanz sodann eine Augenscheinsverhandlung in Anwesenheit der Beschwerdeführerin, weiterer Verfahrensbeteiligter sowie je eines Vertreters des AREG und des Amtes für Feuerschutz durchgeführt. Die tatsächlichen Feststellungen wurden dabei mit Fotos dokumentiert (vgl. act. G 8/18). Damit fehlt es an einem Anlass für einen erneuten Augenschein. Das Gericht verzichtet deshalb in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung darauf.

2.3.

2.3.1. Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG, so ist gemäss Art. 24a Abs. 1 RPG die Bewilligung zu erteilen, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Nicht bewilligungspflichtig sind bauliche Kleinvorhaben, die zum einen nur ein geringes Ausmass haben und zum anderen weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangieren. Dazu gehören etwa geringfügige bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden bzw. kleinere Arbeiten im Innern einer Baute, die dem Unterhalt dienen (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 12 und N 14 [S. 527] zu Art. 22 RPG).

2.3.2. In der Stellungnahme vom 9. Juli 2015 hielt das AREG unter anderem fest, der Wunsch der Beschwerdeführerin, die Scheune zonenfremd zu nutzen, sei nachvollziehbar und begründet. Solange der Pächter des Grundstücks Nr. 000G für die



zonenkonforme Bewirtschaftung ausserhalb der Bauzone keinen zusätzlichen Raum erstellen wolle, bleibe die künftige Eigennutzung der Scheune raumplanungsrechtlich ohne Folgen. Es seien keine bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen zu beurteilen gewesen. Soweit bauliche Tätigkeiten zur Diskussion gestanden hätten, hätten sich diese mutmasslich im Rahmen des nicht bewilligungspflichtigen gewöhnlichen Unterhalts bewegt (act. G 8/11). Am 12. November 2015 bestätigte das AREG seinen Standpunkt, dass der Ersatz des Scheunentors als bewilligungsfreie Unterhaltsmassnahme durchgehen dürfe. Für die durchgeführten baubewilligungspflichtigen Massnahmen sei ein vervollständigtes Baugesuch nachzureichen (act. G 8/21).

2.3.3. Die Vorinstanz stellt sich im angefochtenen Entscheid demgegenüber auf den Standpunkt, eine bewilligungspflichtige Änderung liege vor, wenn Umbauten oder Erneuerungen vorgenommen würden, die das übliche Mass einer Renovation überschreiten würden. Ein baubewilligungspflichtiger Umbau liege unter anderem vor, wenn das Verhältnis der Innenräume verändert werde, ohne dass das Gebäude dadurch seinen bisherigen Charakter verliere, beispielsweise durch Herausbrechen, Errichten oder Verlegen von Trennwänden, Durchbrechen und Erweitern von Türen sowie Verlegen von Treppen oder wenn bedeutsame bauliche Veränderungen im Dachraum vorgenommen würden. Ebenfalls bewilligungspflichtig und somit nicht nach Art. 24a RPG bewilligungsfähig sei der Einbau einer Holzfeuerungsanlage (act. G 2 S. 11 f. mit Hinweis auf BGer 1A.290/2004, E. 2.1, und Waldmann/Hänni, a.a.O., N 17 zu Art. 22 RPG und N 4 zu Art. 24a RPG). Da baubewilligungspflichtige bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit Art. 24a RPG grundsätzlich ausgeschlossen seien, setze eine Umnutzungsbewilligung nach dieser Bestimmung voraus, dass sich die statisch wichtigen Teile in einem guten Zustand befinden würden und nur geringfügig saniert werden müssten. Die Baute müsse ohne jeglichen baulichen Aufwand wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt werden können. Für umgenutzte Bauten gelte ohne Einschränkung nur die Bestandesgarantie, zulässig seien nur Unterhaltsmassnahmen (act. G 2 S. 12 mit Hinweis auf Juristische Mitteilungen des Baudepartementes 2005/IV Nr. 32 S. 20).

Mit den durchgeführten baulichen Massnahmen habe sich das Fassadenbild der Westseite verändert. Ob damit wichtige räumliche Folgen verbunden seien, dass ein



Interesse der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle bestehe, sei fraglich, könne aber offengelassen werden. Dem ersetzten verfaulten Fussbalken komme nicht bloss die Funktion einer blossen Schwelle zu. Er sei vielmehr tragender Teil des Fachwerks, der eine entscheidende statische Funktion im Rahmenbau erfülle. Entscheidend sei einzig, dass die Westfassade instabil und allenfalls sogar zusammenbrechen würde, wenn der neue Fussbalken ersatzlos entfernt bzw. das Gebäude nicht anderweitig abgestützt würde. Dies gelte gleichermassen für die zahlreichen neuen Stützbalken des Zwischenbodens im Innern des Obergeschosses. Im Hinblick auf die neue zonenfremde Nutzung habe die Beschwerdeführerin das ehemalige Strohlager oberhalb der entfernten Tierplätze um die Breite der ausbetonierten Futterkrippe zurückversetzt und den Zwischenboden mit neuen Stützen versehen. Vor Ort und aus den Augenscheinfotos lasse sich zweifelsfrei erkennen, dass sich auf den zurückversetzten Zwischenboden der Dachstuhl des südlichen Schrägdaches abstütze, das wesentlich breiter sei als das nördliche Schrägdach. Damit sei der Zwischenboden bzw. dessen Stützen ebenso Teil der tragenden Gebäudekonstruktion wie die restlichen tragenden Stützen in den Seitenwänden. Würden die zurückversetzten neuen Stützen des Zwischenbodens entfernt, würde das Dach bzw. zumindest die südliche Dachhälfte einstürzen. Damit seien wesentliche Eingriffe in statisch wichtige Elemente des Gebäudes vorgenommen worden. Diese seien im Rahmen einer blossen Umnutzung ohne bauliche Massnahmen im Sinn von Art. 24a RPG nicht zulässig (act. G 2 S. 13 f.).

Fest stehe im Weiteren, dass die baulichen Erneuerungen ausschliesslich Teile der Scheune betreffen würden, die nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen seien. Zudem habe die Beschwerdeführerin mehrfach geltend gemacht, dass sich die Renovationen für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr lohnen würden. Allein die Tatsache, dass der heutige Pächter einen Teil des Untergeschosses als Einstellplatz für seine landwirtschaftlichen Geräte nutze, rechtfertige die vorgenommenen Erneuerungen und bewilligungspflichtigen Umbauten im zonenfremd genutzten Obergeschoss nicht. Anders wäre zu entscheiden, wenn die Scheune saniert worden wäre, bevor die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden sei. Nachdem aber feststehe, dass die bewilligungspflichtigen Sanierungen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ausschliesslich im Hinblick auf die zonenwidrige Umnutzung getätigt worden seien, könne Art. 24a RPG keine Anwendung mehr finden.



Das AREG habe nicht geprüft, ob die umgenutzte Scheune als standortgebunden beurteilt und für die baulichen Veränderungen folglich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden könne. Eine solche Bewilligung sei tatsächlich auch ausgeschlossen. Zwar stehe die Scheune unmittelbar neben der Talstation und lasse sich für den Skibetrieb nutzen. Hieraus lasse sich aber nicht ableiten, dass die Beschwerdeführerin auf diesen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sei. Das Grundstück grenze unmittelbar an das Baugebiet an, und es sei nicht ersichtlich, dass sich innerhalb des Baugebiets keine andere Möglichkeit für die zonenkonforme Unterbringung der Gerätschaften für den Skilift finden lasse. Auch mache die Beschwerdeführerin nicht geltend, dass das Pistenfahrzeug nach dem Einsatz wieder unter Dach gestellt werden müsse. Das Fahrzeug werde im Gegenteil im Freien abgestellt, zumal es ohne Entfernung von Seitenteilen auch nicht durch das Tor der sanierten Scheune passe (act. G 2 S. 14 f.).

2.4. Die Beschwerdeführerin wendet unter anderem ein, es seien lediglich leichte Sanierungsmassnahmen vorgenommen worden. Das Gebäude habe Abnützungserscheinungen aufgewiesen, teilweise wegen Ablaufes der Lebensdauer (Scheunentor), teilweise weil der Pächter (bewusst) nachlässig gewirtschaftet habe (Fäulnis in der Bretterfassade an einer ganz kleinen Stelle). Die Feststellung der Vorinstanz, dass die Umnutzung bauliche Änderungen bedingt habe, sei aktenwidrig. Die untergeordneten Renovationen hätten in keinem Zusammenhang mit der Umnutzung gestanden. Renovationen würden keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 24a RPG bilden. Die Instandstellung von zerfallenen Bauten unter Berufung auf den Begriff der Renovation könne sowohl beim Wiederaufbau gemäss Art. 24c RPG wie auch bei der Umnutzung gemäss Art. 24a RPG missbräuchlich sein. Insofern bestehe durchaus eine Verbindung zur Rechtsprechung zu Art. 24c RPG. Gemäss Rechtsprechung sei eine unzulässige bzw. missbräuchliche Renovation einer zerfallenen Baute erst dann anzunehmen, wenn die Baute ohne diese Renovation gar nicht bestimmungsgemäss (landwirtschaftlich) nutzbar wäre. Konkret sei aus formell-rechtlichen wie auch materiell-rechtlichen Gründen davon auszugehen, dass keine Bewilligungspflicht bestanden habe. Sodann handle es sich um reine Erneuerungsarbeiten, die nichts mit der Umnutzung zu tun hätten. Es sei unerfindlich, inwiefern hier von einer Bewilligungspflicht, geschweige denn von einer fehlenden Bewilligungsfähigkeit ausgegangen werden könne. Die Sanierung des Tors sei von der



Vorinstanz in aktenwidriger Weise drastischer dargestellt worden als sie es sei. Es handle sich um Nachbesserungen geringfügig beschädigter Gebäudesubstanz. Eine landwirtschaftliche Nutzung des streitigen Gebäudeteiles sei sodann nach wie vor möglich, sofern ein entsprechender Bedarf bestehe. Im Weiteren stehe auf dem erneuerten Fussbalken ein Stützbalken, also ein Teil der Tragekonstruktion. Diese Stütze sei lediglich eine von mindestens 20 Stützen im Fachwerk. Es sei übertrieben, dem Fussbalken eine entscheidende statische Funktion im Rahmenbau zu attestieren. Für die Renovation eines zonenwidrigen Gebäudes sei vorausgesetzt, dass die Grundsubstanz des Bauwerks ganz oder zu einem wesentlichen Teil intakt sei. Es schade daher nicht, wenn einzelne Teile der Tragekonstruktion, welche im Vergleich zum Gesamtwerk untergeordnet seien, erneuert werden müssten. Art. 24a RPG bezwecke den Erhalt von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten auch im Hinblick auf ein allfälliges späteres Wiederaufleben des landwirtschaftlichen Bedarfes. Der Gesetzeszweck würde ohne triftigen Grund vereitelt, wenn eine solch geringfügige Renovation nicht möglich wäre, nur weil sie einen Teil der Tragekonstruktion betreffe. Der fragliche Fussbalken bilde ohnehin keinen Teil der Tragekonstruktion, sondern diene dem Schutz vor dem Eindringen von Wasser und Kleintieren. Hieran ändere nichts, dass die Tragebalken teilweise auf diese Fussbalken aufgesetzt seien. Auch wenn im Weiteren davon ausgegangen würde, dass mit der Rückversetzung des Heubodens die Tragekonstruktion erneuert worden wäre, hätte dies keine massgebliche Rechtsrelevanz. Von einer Bewilligungspflicht könne hier ebenfalls nicht die Rede sein. Die Rückversetzung des Heubodens sei für die Umnutzung nicht zwingend nötig gewesen. Sie sei in erster Linie im Hinblick auf die Fäulnisbildung in den Stirnkanten erfolgt. Die Nutzung der Remise zur Tierhaltung hätte grössere Investitionen bedingt. Zum Einstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Materialien eigne sie sich dagegen hervorragend, ohne dass deswegen etwas baulich geändert werden müsse. Einem Grundeigentümer könne weder die Renovation seiner landwirtschaftlichen Baute verwehrt werden, noch könne ihm eine Nutzung befohlen werden, er dürfe sie auch leer stehen lassen (act. G 1).

Der Beschwerdegegner hält dem unter anderem entgegen, die Umnutzung der Scheune als Lager für Skimaterial sei nur ein Vorwand gewesen. Dies dokumentiere insbesondere der Einbau des grossen Stall- und Scheuentors (Verbreiterung des Tors von 3.5 m auf 5.7 m), welches als Einfahrt für die Pistenfahrzeuge dienen solle. Der bei



der Mistplatte verfaulte Balken und die Schalung seien bereits bei Pachtbeginn des Beschwerdegegners in diesem Zustand gewesen (act. G 21).

3.

3.1. Während Art. 24a RPG die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ohne bauliche Massnahmen zum Gegenstand hat, regelt Art. 24c RPG die bewilligungspflichtige Erneuerung, teilweise Änderung und massvolle Erweiterung von noch bestimmungsgemäss nutzbaren zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Im angefochtenen Entscheid stellte die Vorinstanz unter Bezugnahme auf Vorbringen der Beschwerdeführerin fest, die Rechtsprechung zu Art. 24c RPG sei für Rechtsverhältnisse, die nach Art. 24a RPG zu beurteilen seien, nicht anwendbar (act. G 2 S. 12). Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG bildet unstreitig nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids (vgl. act. G 26 S. 2). Dementsprechend stellt sich auch die von der Beschwerdeführerin diskutierte Frage der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der Baute (vgl. act. G 1 S. 8 und 15 f.) nicht; diese wird im Übrigen von der Vorinstanz auch nicht angezweifelt. Die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang zitierte Rechtsprechung (act. G 1 S. 15 unter anderem mit Hinweis auf BGer 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003, E. 4.3) tangiert im Wesentlichen Art. 24c RPG bzw. die Frage des Wiederaufbaus (zerstörter) Wohnbauten und ist hier somit nicht einschlägig. Eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG käme zudem vorliegend nicht in Betracht, weil die Scheune am 1. Juli 1972, als erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugelände vorgenommen wurde, noch zonenkonform genutzt wurde. Sie ist erst 2014 durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zonenwidrig geworden. Die Zonenwidrigkeit beruht somit nicht auf einer nachträglichen Änderung von Erlassen oder Plänen, was Voraussetzung für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG wäre (BGer 1A.290/2004 vom 7. April 2005, E. 2.2 mit Hinweisen).

3.2. Gemäss Art. 24a RPG ist die Bewilligung für eine Zweckänderung ausserhalb der Bauzonen zu erteilen, wenn diese keine bewilligungspflichtige bauliche Massnahme im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG erfordert, überdies keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. b) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Nach der Rechtsprechung unterliegt eine bauliche Massnahme



dem Baubewilligungsverfahren, wenn mit deren Realisierung so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGer 1C_127/2008 vom 4. Dezember 2008, E. 2.2 mit Hinweisen). Die Qualität der baulichen Massnahmen ist im Lichte von Art. 22 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 78 aBauG zu beurteilen. Bewilligungspflichtig sind demnach u.a. Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen (Art. 78 Abs. 2 lit. a^{bis} aBauG) sowie bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderung von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung (lit. b). Gegenstand einer Zweckänderung nach Art. 24a RPG können gemäss Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996 nur gut erhaltene Bauten sein. Diese Voraussetzung gelte dann als erfüllt, wenn sich die statisch wichtigen Teile wie Fundamente, Böden, tragende Wände und Dachkonstruktionen noch in einem guten Zustand befinden würden bzw. nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig seien (BBl 1996, 513 ff. [542]; vgl. auch BGE 127 II 215 E. 4b und 4c). Gemäss bundesgerichtlicher Praxis werden Ausnahmegewilligungen nach Artikel 24a RPG von Gesetzes wegen unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse erteilt (Abs. 2). Der Gesetzgeber ging davon aus, dass sie wegen fehlender baulicher Änderungen jederzeit problemlos rückgängig gemacht werden könnten, d.h. sobald die Umnutzung störend in Erscheinung trete, sei die Störung zu beseitigen und die Umnutzung notfalls vollständig rückgängig zu machen (Bundesamt für Raumentwicklung 2000/2001, Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Register V Ziff. 5.3 zu Art. 24a RPG S. 15). Es dürfen im Hinblick auf die neue Nutzung also keine Investitionen getätigt werden, die einem Widerruf der Bewilligung bei veränderten Verhältnissen faktisch hinderlich sein könnten. Der Begriff der baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 24a RPG ist daher weit auszulegen (BGer 1C_283/2017 vom 23. August 2017, E. 3.2).

3.3. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Scheune habe sich im Zeitpunkt der teilweisen Aufgabe ihrer landwirtschaftlichen Nutzung (April 2014; vgl. act. G 1 S. 4) in einem hervorragenden Zustand befunden (act. G 1 S. 8), lässt sich mit ihren früheren Feststellungen (vgl. act. G 8/9/1 und G 8/9/10) und mit den übrigen Akten (vgl. act. G 8/9/12, G 8/9/18) zwar nicht in Einklang bringen. Immerhin bestätigte jedoch auch das AREG den damals (d.h. vor Durchführung der Arbeiten) gegebenen guten Zustand der



Scheune (act. G 8/9/18 S. 5). Damit ist die Frage zu klären, ob die Scheune in ihrer Substanz verändert wurde und die baulichen Massnahmen mehr als nur bewilligungsfreien Unterhalt darstellten.

3.4. Aufgrund der tatsächlichen Feststellungen am Rekursaugenschein ist davon auszugehen, dass im Innern der Scheune der Stützbalken des Zwischenbodens über die ganze Länge wie auch die einzelnen Pfosten erneuert wurden. Im Aussenbereich der Scheune wurde der Bretterschirm an der Westfassade erneuert und die Sichtbacksteinmauer dieser Fassade mit Holz verschalt. Das südwestliche Scheunentor wurde durch ein grösseres Tor, neu mit einer aussenseitigen Aufhängevorrichtung, ersetzt. Die Toröffnung selbst wurde dabei nicht vergrössert. Ersetzt wurde auch der Bodenbalken, auf welchem die Westfassade steht. Der Ersatz des Scheunentors und das Anschlagen eines Bretterschirms an der Aussenwand treten zwar nach Aussen zutage, sind bei einer Scheune aber energetisch irrelevant, sodass der Bewilligungstatbestand nach Art. 78 lit. a^{bis} aBauG nicht erfüllt ist (vgl. act. G 18, Fotodokumentation vom 4.12.2014). Mit dem Zurückversetzen des Heubodens und dem Einbau von neuen Stützen zum Boden sowie der Setzung eines Bodenbalkens an der Westfassade wurde die Statik nicht bedeutsam verändert, wie sich insbesondere aus den Fotos (vgl. act. G 18, Fotodokumentation vom 4.12.2014) ergibt. Bezüglich der Statik der gesamten Scheune handelt es sich bei den genannten Arbeiten um kleine Eingriffe, welche nicht als Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung im Sinne von Art. 78 lit. b aBauG zu qualifizieren sind.

Die Scheune wird überdies nach wie vor teilweise landwirtschaftlich genutzt; der nunmehrige Pächter führt zwar die vom früheren Pächter ausgeübte Tierhaltung nicht weiter, nutzt einen Teil des Untergeschosses der Scheune indes zum Einstellen von Geräten und Fahrzeugen, welche er für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Wieslands benötigt. Auch wenn die Nutzung durch den nunmehrigen Pächter eine teilweise Erneuerung der Scheune nicht zwingend erfordert hätte, die Beschwerdeführerin das Ersatztor von einem Skiliftsponsor erhielt und die Sanierungsarbeiten von Freiwilligen erbracht wurden (vgl. act. G 8/8), bedeutet dies nicht, dass die Arbeiten nicht auch im Hinblick auf die aktuelle sowie eine allfällige spätere landwirtschaftliche Nutzung durchgeführt wurden. Jedenfalls sind keine spezifisch auf die Lagerung von Materialien des Skiliftbetriebs ausgerichteten



St.Galler Gerichte

baulichen Massnahmen ersichtlich. Es ist vielmehr festzustellen, dass die Arbeiten einer späteren landwirtschaftlichen Nutzung dienlich sind und sachlich angezeigt waren. Zudem sind für eine spätere landwirtschaftliche Nutzung (ohne Tierhaltung) keine baulichen Anpassungen erforderlich. Das AREG hielt denn auch fest, dass die baulichen Massnahmen im Hinblick auf den Erhalt des Gebäudes und als Folge der Aufgabe der Tierhaltung vorgenommen worden seien (act. G 8/9/21). Der Standpunkt der Vorinstanz, dass die baulichen Massnahmen ausschliesslich für einen zonenfremden Zweck durchgeführt wurden, trifft vor diesem Hintergrund nicht zu.

Bei den durchgeführten Arbeiten - Ersatz des Scheunentors, Reparatur der Westfassade, Ersatz von Teilen der Scheune sowie der Erneuerung/Zurückversetzung des Heulagers und seiner Stützen - ging es im Wesentlichen um bewilligungsfreien Unterhalt bzw. um den Ersatz von Teilen der Scheune, welche - wenn überhaupt - nur zu einem kleinen Teil die Substanz der Baute betrafen. Keinen Eingriff in die Substanz hatten insbesondere der blosser Ersatz eines Bodenbalkens sowie die im Zusammenhang mit dem Wegfall der Tierhaltung stehenden baulichen Veränderungen einschliesslich der Zurückversetzung des Stützbalkens für das ehemalige Strohlager (vgl. act. G 8/9/18 S. 2 f.) zur Folge; hierbei handelt es sich um geringfügige bauliche Veränderungen im Innern des Gebäudes (vgl. vorstehende E. 2.3.1). Auch der Ersatz des Tors hat als bewilligungsfreie Unterhaltsmassnahme zu gelten (vgl. act. G 8/21).

Das AREG hielt wie erwähnt am 19. Januar 2015 fest, dass die Scheune in einem guten baulichen Zustand sei, es müssten lediglich Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden bzw. seien solche bereits ausgeführt worden. Die vorzunehmenden bzw. vorgenommenen Arbeiten seien im Grenzbereich zu baubewilligungspflichtigen Massnahmen anzusiedeln. Das AREG erteilte als Folge davon die Zustimmung zur temporären Umnutzung des oberen Teils der Scheune und rund eines Drittels der Raumfläche des unteren Teils (act. G 8/9/18). Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass die Scheune für die vorgenommene Zweckänderung in ihrer Substanz verändert worden sei, erweist sich bei den geschilderten Gegebenheiten als nicht begründet. Entgegenstehende wichtige Anliegen der Raumplanung bzw. neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt durch die baulichen Massnahmen sind ebenfalls nicht ersichtlich (act. G 8/9/18 S. 5). Die vorgenommenen baulichen Massnahmen stehen einer späteren zonenkonformen Nutzung nicht entgegen; die Baute kann ohne



jeglichen baulichen Aufwand dereinst wieder einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden, sollte hierfür Bedarf entstehen. Es besteht unter diesen Gegebenheiten kein begründeter Anlass, aufgrund dessen die nachträgliche Bewilligung gestützt auf Art. 24a RPG nicht erteilt werden könnte.

4.

4.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 23. Mai 2016 gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Mit dessen Aufhebung gilt wieder der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid der Baukommission X. vom 30. März 2015.

4.2. (...).

4.3. 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). Das Verwaltungsgericht spricht bei Fehlen einer Kostennote praxisgemäss Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist vorliegend eine Entschädigung der obsiegenden Beschwerdeführerin für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit CHF 4'000 zuzüglich 4% Barauslagen (= CHF 160) angemessen. Die Mehrwertsteuer wird zu dem bis Ende 2017 gültigen Satz von 8 % dazu gerechnet (Art. 29 HonO).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der Rekursentscheid vom 23. Mai 2016 wird aufgehoben.



2. Der Beschwerdegegner bezahlt die amtlichen Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens von je CHF 3'500, unter Anrechnung des für das Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'000. Der Beschwerdeführerin wird der von ihr für das Beschwerdeverfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 zurückerstattet.

3. Der Beschwerdegegner entschädigt die Beschwerdeführerin für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit CHF 4'000 zuzüglich Barauslagen von CHF 160 und 8 % Mehrwertsteuer.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid