



Fall-Nr.:	B 2016/127
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	23.05.2018
Entscheiddatum:	23.05.2018

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.05.2018

Raumplanungsrecht, Art. 24c und 24e RPG. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer u.a. eines Wohnhauses und eines Stalles ausserhalb der Bauzone. Im Jahr 2008 wurde ihm gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG die Sanierung des Wohnhauses bewilligt. In der Folge nahm er an beiden Gebäuden nicht bewilligte Änderungen vor (u.a. Auskernung des Wohnhauses und Umbau des Stalles zur hobby-mässigen Pferdehaltung). Die Gemeinde erteilte hierfür keine nachträglichen Bewilligungen und verpflichtete ihn zum ersatzlosen Abbruch der sich im Rohbau befindenden Gebäude, was das Baudepartement bestätigte. Das Verwaltungsgericht hob den Rekursentscheid am 16. März 2011 teilweise auf und ordnete für den Stall statt des Abbruchs eine Eigentumsbeschränkung an; diese dürfe nur zonenkonform genutzt werden. Das Bundesgericht hob dieses Urteil mit Blick auf die am 23. Dezember 2011 beschlossene Teilrevision von Art. 24c RPG auf und wies die Streitsache zur neuen Prüfung an das Verwaltungsgericht zurück (Urteil 1C_187/2011 vom 15. März 2012). Das Verwaltungsgericht kommt – nachdem die Baugesuche den kommunalen und kantonalen Instanzenzug wiederum durchlaufen haben – zum gleichen Schluss wie bereits am 16. März 2011: Die einst gestützt auf Art. 24d RPG erteilte Bewilligung setzte voraus, dass die landwirtschaftliche Wohnbaute in ihrer Substanz erhalten war. Art. 24c Abs. 1 RPG – unter dessen Anwendungsbereich das Vorhaben des Beschwerdeführers heute offensichtlich fällt – schützt lediglich bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen im Bestand. Die beiden zitierten Kriterien sind nach der herrschenden Lehre deckungsgleich. Der Beschwerdeführer hat drei der vier tragenden Aussenwände durch Neukonstruktionen ersetzt. Talseitig wurde das Wohnhaus bis unter das Dach ausgekernt. Bis auf den (wesentlich kleineren) Nordteil des und auf das Dach ist das Gebäude mithin gänzlich abgebrochen und ohne Bewilligung teilweise neu erstellt worden. Der Hauptwohnteil kommt einem Neuaufbau gleich, der mitnichten auf bestehenden tragenden Elementen beruht. Der



Beschwerdeführer begründete diese Vorgänge in einem Schreiben vom 23. September 2009 einlässlich mit dem schlechten Zustand der tragenden Substanz. Das Verwaltungsgericht kommt (wie die Vorinstanzen) zum Schluss, dass die tragenden Gebäudeteile fast gänzlich nicht mehr in einem brauchbaren Zustand waren. Das Wohnhaus war deshalb nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar; es liegt kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG vor. Das Wohnhaus ist ersatzlos abzurechen, was verhältnismässig ist. Demnach fehlt es auch an einer nahe gelegenen Wohnbaute im Sinne von Art. 24e RPG, und die baulichen Massnahmen für eine hobbymässige Tierhaltung im Stall können nicht nachträglich bewilligt werden. Das entsprechende Nutzungsverbot ist (wiederum) zu Recht angeordnet worden. Die Beschwerde wird in der Hauptsache abgewiesen (Verwaltungsgericht, B 2016/127). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 15. März 2019 abgewiesen (Verfahren 1C_325/2018).

Entscheid vom 23. Mai 2018

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Wehrle

Verfahrensbeteiligte

A.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Andres Büsser, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

und



St.Galler Gerichte

WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich,

Beschwerdegegner 1

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

diese vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Regula Schmid, Engelgasse 2, Postfach 230, 9004 St. Gallen,

W.B.,

Beschwerdegegner 2,

sowie

Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte

Gegenstand

**Baugesuche (Ersatzbau/Sanierung Wohnhaus / Stallumbau und Teichanlagen) /
Wiederherstellung**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. A.Y. erwarb am 23. Juni 2006 von W.B. die im Gebiet Q. gelegene Parzelle Nr. 000. Diese befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde X. in der Landwirtschafts- und der Grünzone; ein Drittel der Grundstücksfläche von knapp 5.5 ha ist bewaldet. Das Grundstück liegt in einem nach kantonalem Richtplan ausgeschiedenen "Lebensraum bedrohter Arten" (Schongebiet "U.-G.-W.") und im Perimeter des BLN-Objekts 0001 "S.-C.-A.". Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 02), einem Nebengebäude (Vers.-Nr.



St.Galler Gerichte

03; beide anschliessend abparzelliert), einem Unterstand (Vers.-Nr. 0004) sowie einem Stall (Vers.-Nr. 05) überbaut.

B. Im Jahr 2007 reichte A.Y. ein Gesuch für die Sanierung des Wohnhauses und den Abbruch der (ehemals ohne Bewilligung erstellten) Remise ein. Die beabsichtigte Sanierung des Wohnhauses umfasste die Isolation des Gebäudes mit einer neuen Schalung, neue Fenster, eine neue Schleppgaube, die Neueindeckung des Daches und eine Erweiterung des Wohnraums im Innern. Das Amt für Raumentwicklung (heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, AREG) erteilte mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 27. September 2007 seine Zustimmung. Es hielt fest, dass der Pächter des Grundstücks Nr. 000 das Landwirtschaftsland von seinem eigenen Hof aus bewirtschaftete und das Wohnhaus demnach nicht mehr für die Landwirtschaft gebraucht werde. Damit handle es sich um ein zonenfremdes Vorhaben, das nach Art. 24d Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, RPG) bewilligt werden könne. Unter anderem hielt das AREG fest, eine Auskernung der Gebäudehülle könne unter diesem Titel nicht bewilligt werden.

Am 7. Januar 2008 bewilligte das Landwirtschaftsamt die Abparzellierung eines 966 m² grossen Grundstückteils (Nr. 0006) – umfassend u.a. das Wohnhaus Nr. 02 sowie das Nebengebäude Nr. 03 – mit der Begründung, die Gebäude gehörten zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe mehr.

Der Gemeinderat X. erteilte hierauf am 10. Januar 2008 die Baubewilligung und ordnete den Grundbucheintrag "Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung nach Raumplanungsverordnung" an.

C. Am 4. Juli 2008 stellte der Gemeinderat fest, dass A.Y. am Stall ohne Baubewilligung Änderungen vorgenommen hatte, und verfügte einen Baustopp. Mit nachträglichem Baugesuch vom 25. Juli 2008 ersuchte A.Y. um Bewilligung für die Sanierung des Stalls zur Haltung von drei bis vier Pferden und acht bis zehn Ziegen sowie für Umgebungsgestaltungen, den Bau einer Photovoltaikanlage, den Rückbau des Futtersilos und die Erstellung einer Mistgrube. Zudem sah das Gesuch vor, das Nebengebäude zu einem Hobby- und Grillhaus umzubauen, eine Quelle zu fassen, ein oberirdisches Gewässer zu erstellen und einen Teich zu verlegen. Das AREG



St.Galler Gerichte

verweigerte mit Teilverfügung vom 11. Juni 2009 seine Zustimmung zum Gesuch, gegen das der frühere Eigentümer W.B. und Pro Natura St. Gallen-Appenzell Einsprache erhoben hatten. Es lud den Gemeinderat ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu prüfen.

Unbewilligte Bauarbeiten nahm A.Y. auch am Wohnhaus vor. Der Gemeinderat erliess am 19. Januar 2009 diesbezüglich einen Baustopp. Nachträglich ersuchte der Bauherr um Bewilligung der bereits vorgenommenen Änderungen, d.h. Ersatz des seitlichen Kellergeschossanbaus samt neuer Treppe, vollständige Auskernung des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie Ersatz der Nord-, West- und Südaussenwand. Auch diesem Baugesuch stimmte das AREG nicht zu (Verfügung vom 11. Juni 2009). Am 29. Juni 2009 wies der Gemeinderat die beiden nachträglichen Baugesuche ab und ordnete den ersatzlosen Abbruch von Stall und Wohnhaus an.

D. Gegen die Wiederherstellungs- und Abbruchverfügung sowie den Bauabschlag erhob A.Y. erfolglos Rekurs beim Baudepartement (Entscheid vom 7. Juli 2010). Die hiergegen erhobene Beschwerde an das Verwaltungsgericht war teilweise von Erfolg (Urteil B 2010/193 vom 16. März 2011). Statt des Abbruchs ordnete dieses für den Stall eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung an; dieser dürfe nicht zonenwidrig, insbesondere nicht für die hobbymässige Tierhaltung genutzt werden. Im Übrigen (insbesondere betreffend Abbruch des Wohnhauses) bestätigte es den Rekursentscheid. Das Bundesgericht hiess die von A.Y. gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts erhobene Beschwerde am 15. März 2012 gut und wies die Streitsache zur neuen Prüfung (auch des Stallbaus) unter dem Blickwinkel der am 23. Dezember 2011 von der Bundesversammlung beschlossenen Teilrevision von Art. 24c RPG an das Verwaltungsgericht zurück (BGer 1C_187/2011, publiziert in: ZBI 113/2012 S. 610 ff.). Dieses wies die Streitsache mit Entscheid vom 12. April 2012 an die Gemeinde X. zurück (B 2012/65).

E. Der Gemeinderat legte die unveränderten Baugesuchsunterlagen vom 11. bis 25. Juni 2012 erneut öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhoben W.B. und die Stiftung WWF Schweiz, vertreten durch die WWF Sektion St. Gallen, Einsprache. Nach Inkrafttreten der Neufassung von Art. 24c RPG am 1. November 2012 übermittelte das



St.Galler Gerichte

Bauamt X. die Baugesuche betreffend Ersatzbau bzw. Sanierung Wohnhaus (GS Nr. 0006) sowie betreffend Stallumbau und Teichanlagen (GS Nr. 000) dem AREG.

Das Tiefbauamt hielt in der Folge fest, für den Teichneubau am vorgesehenen Standort könne keine wasserbauliche Sondernutzungsbewilligung in Aussicht gestellt werden. Das Amt für Umwelt und Energie (AFU) verweigerte dem Bauvorhaben aus gewässerschutzrechtlicher Sicht die Zustimmung mit der Begründung, die Grösse der Mistlagerflächen entspreche nicht den Anforderungen. Mit Teilverfügung vom 6. Juni 2013 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Bauvorhaben. Art. 24c RPG (neu) sei auf das Wohnhaus nicht anwendbar, weil sich dieses im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung nicht in einem rechtmässigen Zustand befunden habe. Auch der Stallumbau und die Teichanlagen könnten nicht bewilligt werden.

Am 1. Juli 2013 erliess der Gemeinderat X. folgende Verfügung:

1. Die Baubewilligung für Ersatzbau bzw. Sanierung des Wohnhauses sowie für Stallumbau und Teichanlagen auf den Grundstücken Nr. 000 und Nr. 0006 gemäss dem Baugesuch von A.Y. vom 25. Juli 2008 wird gestützt auf die Verfügung des AREG vom 6. Juni 2013 nicht erteilt; das Baugesuch wird abgewiesen. Die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 6. Juni 2013 sowie die Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 8. Mai 2013 und des AFU vom 13. Mai 2013 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Bauentscheids; sie werden gleichzeitig mit diesem Bauentscheid eröffnet (siehe Beilagen).

2. Die Einsprache der Stiftung WWF Schweiz wird geschützt.

Da die Einsprache von W.B. rein privatrechtlich begründet ist, wird gestützt auf Art. 84 Abs. 3 BauG eine Frist von vierzehn Tagen, von der Eröffnung dieses Entscheids an gerechnet, gesetzt zur Beschreitung des Zivilprozessweges. Die Zivilklage ist innert der angesetzten Frist beim Vermittleramt M. einzureichen. Verstreicht diese Frist unbenützt, so fällt der privatrechtliche Teil der Einsprache dahin.

3. Die widerrechtlich vorgenommenen Arbeiten am Wohnhaus Assek. Nr. 02 auf dem Grundstück Nr. 0006 sind durch den Baugesuchsteller rückgängig zu machen. Da die



Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes für das Wohnhaus nicht mehr möglich ist, muss das Gebäude ersatzlos abgebrochen werden.

Für den Abbruch des Wohnhauses Assek. Nr. 02 auf Grundstück Nr. 0006 wird dem Baugesuchsteller eine Frist von dreissig Tagen, nachdem dieser Entscheid rechtskräftig geworden ist, eingeräumt.

4. Die widerrechtlich vorgenommenen Arbeiten am Stall Assek. Nr. 05 auf dem Grundstück Nr. 000 sind durch den Baugesuchsteller ebenfalls rückgängig zu machen.

Der ohne Bewilligung umgebaute Stall Assek. Nr. 05 ist wiederherzustellen in denjenigen Zustand, wie er vor dem Erwerb bzw. vor der Übernahme durch A.Y. bestanden hat. Demzufolge sind die Bodenplatten für den Pferdestall und die Mistgrube zurückzubauen. Beim Ziegenstall ist der Betonüberzug von 60 cm zu entfernen. An der Nordostseite sind der abgebrochene Anbau wiederherzustellen sowie die Vordacherweiterung mit den neuen Stützen und Balken für den Zwischenboden zu entfernen. Die beschädigten Aussenwände an der Nordost- und Südwestfassade (Ziegenstall) sind wie die bestehenden Aussenwände wiederherzustellen.

5. [Androhung der Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 des Strafgesetzbuches]

6. [Gebühr; kein Ersatz ausseramtlicher Kosten]

F. Gegen diese Verfügung erhob A.Y. mit Eingabe seines Rechtsvertreters (Dr. Andres Büsser, St. Gallen) vom 11. Juli 2013 Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte im Wesentlichen, die Verfügung des Gemeinderates sei aufzuheben und die Streitsache sei zu neuer Entscheidung an diesen zurückzuweisen; eventualiter seien die Baugesuche – allenfalls mit Auflagen – vom Baudepartement direkt zu bewilligen unter Aufhebung der Abbruch- und Wiederherstellungsverfügung für Wohnhaus bzw. Stall. Am 5. Mai 2015 führte das Baudepartement einen Augenschein durch. Im Anschluss daran beantragte A.Y. den Ausstand der mit der Verfahrensleitung betrauten juristischen Sachbearbeiterin. Am 30. Mai 2016 erging folgender Rekursentscheid:

1. Der Rekurs von A.Y. wird teilweise gutgeheissen, indem Ziff. 4 der Verfügung der Vorinstanz vom 1. bzw. 4. Juli 2013 insoweit aufgehoben wird, als damit die Wiederherstellung des Stalls verlangt wird. Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen.



St.Galler Gerichte

2. Zur Sicherung des Verbots, den Stall Vers.-Nr. 05 zonenwidrig zu nutzen, insbesondere für die hobby-mässige Tierhaltung, wird das Grundbuchamt X. angewiesen, zu Lasten des Grundstücks Nr. 000 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen:

"Verbot für zonenwidrige Nutzung nach RPV"

3. A.Y. bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 2'800.--. Der am 5. August 2013 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird angerechnet.

Auf die Erhebung amtlicher Kosten bei der Politischen Gemeinde X. wird verzichtet.

4. Das Begehren von A.Y. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Das Begehren der Stiftung WWF Schweiz um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.Y. hat die Stiftung WWF Schweiz mit Fr. 3'000.-- ausseramtlich zu entschädigen.

G. Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 13. Juni 2016 (act. 1) erhob A.Y. (Beschwerdeführer) gegen den Entscheid des Baudepartements Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen:

1. Der Rekursentscheid des Baudepartements vom 30. Mai 2016 sei aufzuheben, soweit der Rekurs abgewiesen wird. Die Verfügungsbeschränkung zum Stallbau sei ebenfalls aufzuheben.

2. Die Sache sei zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz(en) zurückzuweisen. Es sei(en) die Vorinstanz(en) anzuweisen, die Baubewilligungen, eventualiter unter Auflagen, zu erteilen. Auf die Einsprachen sei nicht einzutreten, eventuell seien sie abzuweisen. Die Verfügungsbeschränkung zum Stallbau sei damit aufzuheben. Die Abbruchverfügung betreffend das Wohnhaus sei damit aufzuheben.

Der "Bau- und Einspracheentscheid" vom 1. bzw. 4. Juli 2013 des Gemeinderates X. mit den verbundenen abweisenden Verfügungen sowie die raumplanungsrechtliche Feststellungs- und Teilverfügung des AREG vom 6. Juni 2013 betreffend Grundstück



St.Galler Gerichte

Nr. 0006 und Nr. 000 sowie die Stellungnahme über Gewässerschutzmassnahmen des Amtes für Umwelt und Energie vom 13. Mai 2013 seien vollständig aufzuheben.

3. Eventualiter seien der vorinstanzliche "Bau- und Einspracheentscheid" vom 1. bzw. 4. Juli 2013 des Gemeinderates X. mit den verbundenen abweisenden Verfügungen sowie die raumplanungsrechtliche Feststellungs- und Teilverfügung des AREG vom 6. Juni 2013 betreffend Grundstück Nr. 0006 und Nr. 000 vollständig aufzuheben und die Baugesuche, subeventualiter unter Auflagen, zu bewilligen. Auf die Einsprachen sei nicht einzutreten, eventuell seien sie abzuweisen. Die Abbruchverfügung betreffend das Wohnhaus sei aufzuheben. Die Verfügungsbeschränkung zum Stallbau sei damit aufzuheben.

4. Sub(sub)eventuell sei die Abbruchverfügung zum Wohnhaus aufzuheben und eine Verfügung nach Art. 16b RPG für das Wohnhaus zu erlassen und dem Beschwerdeführer eine Frist von 5 Jahren zur Veräusserung der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung zu geben.

5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Das Baudepartement (Vorinstanz) beantragte mit Vernehmlassung vom 25. August 2016 die Abweisung der Beschwerde (act. 7). Zur Begründung verwies es auf den angefochtenen Entscheid. Die beschwerdebeteiligte Gemeinde X. teilte am 13. September 2016 den Verzicht auf eine Vernehmlassung mit (act. 12). W.B. (Beschwerdegegner 2) liess sich nicht vernehmen. Die Stiftung WWF Schweiz (Beschwerdegegner 1), vertreten durch Rechtsanwältin Regula Schmid, St. Gallen, beantragte mit Stellungnahme vom 29. September 2016, die Beschwerde sei abzuweisen (act. 15). In seiner Replik vom 31. Oktober 2016 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest (act. 19).

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge, den angefochtenen Entscheid und die Akten wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:



1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 13. Juni 2016 rechtzeitig erhoben und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer beantragt im Wesentlichen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, und die angebehrte Baubewilligung sei entweder – durch Rückweisung der Streitsache mit einer entsprechenden Anweisung – durch die Vorinstanz bzw. die Beschwerdebeteiligte oder durch das Verwaltungsgericht direkt zu erteilen. Soweit er in Ziff. 2 und 3 seines Rechtsbegehrens beantragt, die abschlägigen erstinstanzlichen (Teil-) Verfügungen der Beschwerdebeteiligten, des AREG und des AFU seien aufzuheben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die erstinstanzlichen Verfügungen sind durch den Entscheid der Vorinstanz ersetzt worden; sie gelten im Beschwerdeverfahren als inhaltlich mitangefochten, jedoch ist die selbständige Anfechtung ausgeschlossen. Wird der Rekursentscheid aufgehoben, fallen im Rekursverfahren geschützte erstinstanzliche Verfügungen ebenfalls dahin ("Devolutiveffekt", vgl. z.B. BGE 129 II 438 E. 1 mit Hinweisen; 136 II 177 E. 1.3; 139 II 404 E. 2.5; VerwGE B 2012/239 vom 16. April 2014 E. 1, www.gerichte.sg.ch). Bei diesem Ergebnis kann offen gelassen werden, inwiefern die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG und die gewässerschutzrechtliche "Stellungnahme" des AFU überhaupt jemals selbständig anfechtbar waren, zumal diese lediglich Grundlage für den abschlägigen Entscheid des Gemeinderates waren.

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe sein gegen die zuständige Sachbearbeiterin gerichtetes Ausstandsbegehren zu Unrecht abgewiesen.

2.1. Am 4. September 2015 stellte K.S., die mit der Verfahrensleitung betraute juristische Mitarbeiterin im Rechtsdienst der Vorinstanz, den Verfahrensbeteiligten das Protokoll des am 4. Mai 2015 durchgeführten Augenscheins zu und gab diesen Gelegenheit zur Stellungnahme (act. 8.1/31). Inhalt dieses Schreibens war auch eine



rund vierseitige vorläufige Beurteilung des Rekurses. Darin fasste die Rekursachbearbeiterin den Sachverhalt zusammen und führte (im Wesentlichen anhand der Ergebnisse des Augenscheins) aus, weshalb weder für das Wohnhaus noch für den Stall die rechtliche Grundlage zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung gegeben sei. Weiter führte sie aus:

Aufgrund dieser vorläufigen Beurteilung lade ich den Rekurrenten ein, den eingangs erwähnten Rekurs bis 21. September 2015 zurückzuziehen. [...] Sollte der Rekurrent am Rekurs festhalten, würde als nächstes ein kostenpflichtiger Entscheid ergehen, wobei dem Vorsteher des Baudepartementes eine Abweisung des Rekurses beantragt werden müsste.

Daraufhin richtete der heutige Beschwerdeführer mit Eingabe vom 18. September 2015 ein Ausstandsbegehren gegen die Verfahrensleiterin sowie alle behördenintern mit dem Fall befassten Mitarbeiter (insbesondere auch gegen ihren Vorgesetzten; act. 8.1/36). Die Rekursachbearbeiterin "wisse" bereits vor der Stellungnahme des Bauherrn zum Augenscheinprotokoll, wie der Rekurs zu entscheiden sei. Die Beurteilung sei zwar als "vorläufig" bezeichnet worden, dies erscheine jedoch nur mehr floskelhaft, nachdem sie gleichzeitig offen den Rückzug des Rechtsmittels empfehle bzw. dessen kostenpflichtige Abweisung in Aussicht stelle.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid das Vorliegen von Ausstandsgründen verneint. Sie hielt fest, der Rekurs sei im Zeitpunkt der vorläufigen Beurteilung grundsätzlich entscheidreif gewesen. Der abweisende Entscheid hätte dem Beschwerdeführer jederzeit auch ohne vorgängige Beurteilung der Prozessaussichten zugestellt werden können. Die vorläufige Beurteilung habe lediglich dazu gedient, ihm Gelegenheit zum kostenlosen Rückzug des Rechtsmittels zu geben. Davon abgesehen sei die explizit als "vorläufig" bezeichnete Beurteilung ohnehin nicht geeignet, den Entscheid des Departementsvorstehers vorwegzunehmen. Vernünftige Gründe, die das Misstrauen in die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der zuständigen Sachbearbeiterin objektiv rechtfertigen würden, lägen demnach nicht vor. Gleiches gelte für den Leiter und die weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rechtsdienstes.



2.2. Der Beschwerdeführer entgegnet in seiner Beschwerde, der Rekurs sei am 4. September 2015 – mangels seiner Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll – gerade noch nicht entscheidreif gewesen. Die Vorinstanz habe mit dem Schreiben zu erkennen gegeben, dass seine Vorbringen am Ergebnis des Verfahrens ohnehin nichts mehr ändern könnten, was nebst der nun fehlenden Ergebnisoffenheit auch eine Gehörsverletzung bedeute. Die Abweisung des Rekurses sei als "alternativloses Szenario" geschildert worden. Die Ausstandspflicht sei begründet, wenn eine Behördenvertreterin noch vor Kenntnisnahme aller entscheidrelevanter Umstände ihre Meinung bereits fest gebildet habe. Im konkreten Fall ändere nichts daran, dass die formelle Entscheidverantwortung beim Departementsvorsteher liege, zumal dieser kein Jurist sei und der Rechtsabteilung deshalb entscheidwesentliche Bedeutung zukomme. Dessen Referentin dürfe – anders als geschehen – keinesfalls zum Rückzug des Rechtsmittels auffordern oder Druck auf die Verfahrensbeteiligten ausüben. Mit ihrer vorgefassten Haltung hätte die Rekursachbearbeiterin zwingend in den Ausstand treten müssen. Ihre Voreingenommenheit zeige sich auch am einseitigen und fehlerhaften Protokollierungsverhalten zu Lasten des Beschwerdeführers und an der unsachlichen und rechtlich nicht haltbaren Argumentation, mit der der Rekurs abgewiesen worden sei. Als unzulässig rügt der Beschwerdeführer ferner, dass die Rekursachbearbeiterin die Entscheidpassage über das gegen sie gerichtete Ausstandsbegehren "angesichts der unveränderten stilistischen Diktion" selbst redigiert habe. Aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf Unbefangenheit und Unparteilichkeit sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zu neuer Entscheidung durch eine unbefangene Verfahrensleitung zurückzuweisen.

2.3.

2.3.1. Die Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) garantiert jeder Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht (Art. 30 Abs. 1 BV; vgl. auch Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention, SR 0.101, EMRK). Nach Art. 29 Abs. 1 BV hat jede Person auch in Verwaltungsverfahren Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung. Es gilt das Gebot des fairen Verfahrens (vgl. VerwGE B 2013/155 vom 17. Januar 2014 E. 2.1, www.gerichte.sg.ch). Die Grundsätze der richterlichen Unabhängigkeit (Art. 30 Abs. 1



BV) können nicht unbesehen auf nicht richterliche Behörden bzw. auf Art. 29 Abs. 1 BV übertragen werden (BGE 137 II 431 E. 5.2). Verlangt ist (lediglich) ein bestimmtes Mass an Unparteilichkeit, Unbefangenheit und Unvoreingenommenheit der Entscheidbehörde (G. Steinmann, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.], St. Galler Kommentar BV, 3. Aufl. 2014, N 35 zu Art. 29 BV). Denn Verwaltungsbehörden sind nicht nur zur neutralen Rechtsanwendung berufen, sie haben auch öffentliche Aufgaben zu erfüllen, weshalb sie nicht im eigentlichen Sinn als unparteilich bezeichnet werden können (Steinmann, a.a.O., mit Hinweis). Behörden der verwaltungsinternen Rechtspflege sind keine unabhängigen Gerichte. Sie sind vielmehr in die Hierarchie eingebunden, in welcher die Regierung als oberste Behörde die politische Verantwortung trägt (R. Kiener, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG/ZH, 3. Aufl. 2014, N 4 zu § 5a VRG). Ein Ausstandsbegehren hat sich immer gegen eine (oder mehrere) bestimmte natürliche Person(en) zu richten (B. Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, Diss. Zürich 2002, S. 74 ff.). In der Fassung vom 31. Januar 2017 bestimmt Art. 7 Abs. 1 VRP in diesem Zusammenhang nun explizit, dass Behördemitglieder sowie öffentliche Angestellte und Sachverständige, die Anordnungen treffen, solche vorbereiten oder daran mitwirken, von sich aus in Ausstand zu treten haben, wenn sie befangen erscheinen (VIII. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, nGS 2017-032).

2.3.2. Richtet sich ein Ausstandsbegehren gegen eine Person, welche zwar massgeblich im Rahmen der Vorbereitung oder der Ausfertigung des Verwaltungsaktes Verantwortung übernimmt, nicht aber die Entscheidungsverantwortung mitträgt oder bei der Entscheidfällung mitwirkt, wie beispielsweise gegen juristische oder auch nicht juristische Sachbearbeiter, ist es sachgerecht und verfahrensökonomisch, einen Vorgesetzten als Aufsichtsbehörde im Sinne von Art. 7^{bis} Abs. 1 lit. e über den streitigen Ausstand befinden zu lassen (zur vormaligen Regelung in Art. 7 Abs. 3 VRP vgl. VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober bzw. 5. November 2007 E. 2.1. mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Nachdem vorliegend der damalige Departementsvorsteher das Ausstandsbegehren geprüft und darüber befunden hat, ist der Entscheid über dieses formell rechtmässig ergangen. Dabei ist es selbstverständlich ohne Belang, welche Aus- oder Weiterbildung der damalige Departementsvorsteher vorzuweisen hatte. Dazu kommt, dass – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – mit Blick auf den hierarchischen Aufbau der Verwaltung selbst dann noch kein Ausstandsgrund gegeben



wäre, wenn die Rekursachbearbeiterin den Entscheid ihren eigenen Ausstand betreffend selber vorbereitet hätte, auch wenn dies von aussen gesehen befremdlich wirken mag (VerwGE B 2013/155 vom 17. Januar 2014 E. 2.3., www.gerichte.sg.ch). Auf die in diesem Zusammenhang beantragte Aktenedition und die Einholung eines Amtsberichts (vgl. act. 1 S. 5) kann demnach in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Der Entscheid über das Ausstandsbegehren erging formell korrekt.

2.3.3. Mit dem vom Beschwerdeführer als unzulässig monierten Vorgehen der Vorinstanz hat sich das Verwaltungsgericht bereits mehrfach auseinandergesetzt (zuletzt einlässlich im Entscheid B 2013/116 vom 14. Mai 2014 E. 2, www.gerichte.sg.ch). Es hat in konstanter Praxis entschieden, dass der Vorwurf der Befangenheit grundsätzlich unbegründet ist, wenn im Baurekursverfahren nach Durchführung des Augenscheins die Erfolgsaussichten erörtert werden (vgl. auch VerwGE B 2007/81 vom 15. Oktober/5. November 2007 E. 2.2, a.a.O.). Dabei versteht sich von selbst, dass vor Abschluss des Verfahrens nicht der Eindruck erweckt werden darf, die Meinung in Bezug auf ein konkretes Vorhaben sei bereits definitiv gebildet. Äusserungen dürfen keiner abschliessenden Beurteilung gleichkommen (BGer 1C_150/2009 vom 8. September 2009, in: ZBI 2011 S. 478 ff. E. 3.5.2; Schindler, a.a.O., S. 136 f.). In jedem Fall ist eine Beurteilung der konkreten Umstände nötig. Massgebend sind sowohl die behördliche Organisation als auch die Funktionen, welche die Betroffenen wahrzunehmen haben, sowie ihre Stellung im konkreten Verfahren (Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl. 2013, N 431 mit Hinweisen).

2.3.4. Das Verwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung stets darauf hingewiesen, es sei speziell in Bausachen durchaus üblich und von den Parteien sogar vielfach gewünscht, dass der verfahrensleitende Rekursachbearbeiter des Baudepartements seine Ansicht zum Verfahren bzw. zu dessen Aussichten kundtue. Tatsächlich könne es gerade bei Verfahren, an denen mehrere Betroffene teilnähmen, sinnvoll sein, dass die Behörde oder Verwaltung im Rahmen eines Verständigungsversuches gemäss Art. 54 VRP ihre Rechtsauffassung darlege, um so eine gütliche Einigung zwischen den Beteiligten zu erzielen oder dem Einsprecher bzw. Rekurrenten Gelegenheit zu geben,



sein Rechtsmittel zurückzuziehen. So könnten die Verfahrenskosten tief gehalten und das Verfahren beschleunigt werden (VerwGE B 2013/116, a.a.O., E. 2.5.2).

2.3.5. Der Beschwerdeführer will das Vorgehen der Sachbearbeiterin im konkreten Fall an den von ihm erwähnten BGE 134 I 238 und 137 I 227 messen. Im ersten dieser Entscheide hat das Bundesgericht im Bereich des Strafgerichtsverfahrens entschieden, ein Referent, der seine vorläufige Auffassung und die beabsichtigte Antragsstellung an das Kollegialgericht vor Durchführung der Berufungsverhandlung unaufgefordert dem Rechtsvertreter des Beschuldigten mitteile, sei in unzulässiger Weise vorbefasst. Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, als ein Richter nicht derart auf den Vertreter eines Angeklagten einwirken darf, um diesen zum Rückzug der Berufung zu veranlassen. Dieser soll nicht den Eindruck erhalten, in seiner Sache werde lediglich "kurzer Prozess" gemacht (BGE 137 I 227 E. 2.6.2). Der Beschwerdeführer verkennt jedoch den Kontext dieser bundesgerichtlichen Ausführungen bzw. deren Bedeutung für das konkret zu beurteilende verwaltungsinterne Rechtsmittelverfahren. Die zitierte Rechtsprechung bezieht sich in beiden Fällen auf (Straf-)Richter der oberen kantonalen Instanz, die – in ihrer Funktion als Referenten – noch vor Durchführung der Berufungsverhandlung die beschuldigte Person kontaktiert hatten, um diese zu einem Rückzug des Rechtsmittels zu bewegen. Diese Konstellation ist objektiv geeignet, den Eindruck zu erwecken, der Referent habe sich bereits vor Durchführung der Verhandlung eine abschliessende Meinung gebildet, und das Verfahren sei deshalb – auch unter Beachtung der noch bevorstehenden Berufungsverhandlung – nicht mehr offen und der Prozess damit bereits verloren.

2.3.6. Im zu beurteilenden Fall handelt es sich demgegenüber um ein verwaltungsinternes Rechtsmittelverfahren. Die vorläufige Beurteilung der Aussichten wurde den Parteien erst mitgeteilt, nachdem das Verfahren inklusive Augenschein durchgeführt worden und somit entscheidreif war. In diesem Stadium hatte sich die verfahrensleitende Sachbearbeiterin auf Grund der – mit Ausnahme allfälliger Stellungnahmen zu den Ergebnissen des Augenscheins – vollständigen Aktenlage eine vorläufige Meinung gebildet. Die Meinungsbildung und der darauf beruhende Antrag an den Departementsvorsteher bringen für sich genommen aber noch keine Voreingenommenheit zum Ausdruck (vgl. für das gerichtliche Referentensystem BGer 6B_536/2013 vom 28. November 2013 E. 2.3.). Daran ändert auch nichts, dass der



Referent oder im Verwaltungsverfahren der verfahrensleitende Sachbearbeiter den Parteien bzw. den Verfahrensbeteiligten seine vorläufige Einschätzung vorab mitteilt und diesen somit die letzte Gelegenheit einräumt, sich gütlich zu einigen bzw. das Rechtsmittel zurückzuziehen und damit weitere erhebliche Kosten einzusparen (vgl. dazu auch BGer 4A_424/2012 vom 19. September 2012 E. 3. und 3.2 sowie BGE 137 I 227 E. 2.6.4). Die Vorinstanz hat überdies zu Recht darauf hingewiesen, dass die Mitarbeiterin mit ihrem Referat den definitiven Entscheid des zuständigen Departementsvorstehers wegen des hierarchischen Aufbaus der Verwaltung bzw. der gesetzlichen Kompetenzfestlegung nicht vorwegnehmen konnte.

Davon abgesehen, dass es die Aufgabe der Sachbearbeiterin war, sich auf Grund der Akten und der Beweisergebnisse eine vorläufige Meinung zu bilden, ansonsten sie zu Händen des Departementsvorstehers kein Referat verfassen könnte, stand es den Verfahrensbeteiligten selbst in diesem Verfahrensstadium noch frei, zur explizit als "vorläufig" bezeichneten Beurteilung nochmals Stellung zu nehmen. Dies gälte selbst dann, wenn die mit der Verfahrensleitung betraute Person lediglich auf die letzte Gelegenheit eines Rückzugs des Rechtsmittels hingewiesen hätte (vgl. dazu VerwGE B 2013/37 vom 11. März 2014 E. 2.4. und 2.4.2. mit Hinweis auf BGer 5D_112/2013 vom 15. August 2013 E. 2.2.1 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Allfällige Stellungnahmen zum Augenscheinprotokoll konnten in diesem Verfahrensstadium zudem ohne weiteres noch in den Entscheid einfließen. Der Beschwerdeführer hat von der eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme denn auch ausführlich Gebrauch gemacht (act. 8.1/36). Die Vorinstanz hat diese Vorbringen – soweit wesentlich – zur Kenntnis genommen und in ihren Erwägungen teilweise widerlegt (act. 2 E. 9.6). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass sie sich nicht mit sämtlichen Vorbringen in diesem umfangreichen Verfahren auseinandersetzen musste, sondern sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken konnte. Mithin liegt auch keine Gehörsverletzung vor. Ob die Rechtsanwendung inhaltlich richtig und die Begründung widerspruchsfrei war, ist überdies nicht eine Frage der Verfahrensfairness, sondern der materiellen Rechtsanwendung. Fehlleistungen in der materiellen Rechtsanwendungen sind, solange es sich nicht um wiederholte und besonders krasse Irrtümer handelt, ungeeignet, die Befangenheit der betreffenden Person zu begründen. Sie sind im dafür vorgesehenen Rechtsmittelverfahren zu korrigieren (vgl. VerwGE B 2011/213 vom 31. Mai 2012 E. 2.2 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch).



2.4. Als Zwischenergebnis steht fest, dass keinerlei Anhaltspunkte für die behauptete Befangenheit der Rekursachbearbeiterin bestehen. Gleiches gilt für den Leiter und allenfalls weitere mit der Sache befasste Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Baudepartements (soweit dies in der Beschwerde überhaupt noch gerügt worden ist). Die Vorinstanz hat das Ausstandsbegehren zu Recht abgewiesen.

3. Der Beschwerdeführer rügt, das Baubewilligungsverfahren sei nach der Rückweisung der Streitsache an die Beschwerdebeteiligte zu Unrecht erneut durchgeführt worden. Die von den heutigen Beschwerdegegnern erhobenen Einsprachen seien demnach aus dem Recht zu weisen und diesen die Parteistellung abzuerkennen.

3.1. Am 1. Oktober 2017 trat das Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (sGS 731.1, nGS 2017-049, PBG) in Kraft. Gleichzeitig ist das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1, BauG) aufgehoben worden (Art. 172 PBG). Gemäss Art. 173 PBG sind die Vollzugsbeginn hängigen Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht zu beurteilen, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (vgl. Abs. 1). Vorbehalten bleibt die Anwendung neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist (Abs. 2). Weil das neue PBG erst während des hängigen Beschwerdeverfahrens in Kraft getreten ist, beurteilen sich die streitigen Baugesuche weiterhin nach den Bestimmungen des BauG (vgl. auch Kreisschreiben des Baudepartements vom 8. März 2017, "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz", S. 4 f., www.bauen.sg.ch).

3.2. Für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ist vor Beginn der Bauarbeiten bei der zuständigen Gemeindebehörde ein Baugesuch einzureichen (Art. 80 Abs. 1 BauG). Baugesuche und Unterlagen sind während vierzehn Tagen zur Einsicht aufzulegen (Art. 82 Abs. 3 BauG). Einsprachen sind schriftlich und mit Begründung innert der Auflagefrist der zuständigen Gemeindebehörde einzureichen. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (Art. 83 Abs. 1 und 2 BauG).



3.3. Die Beschwerdebeteiligte hatte die streitgegenständlichen nachträglichen Baugesuche vom 26. März bis 9. April 2009 (Stallumbau etc.) bzw. vom 7. bis 21. April 2009 (Wohnhaus) erstmals öffentlich aufgelegt (act. 8.2/63 und 64). Hiergegen hatte der heutige Beschwerdegegner 2 rechtzeitig Einsprache erhoben. Nachdem das Bundesgericht das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. März 2011 mit Entscheid vom 15. März 2012 kassiert und die Streitsachen zu neuer Prüfung an dieses zurückgewiesen hatte, wies das Verwaltungsgericht diese seinerseits an die Beschwerdebeteiligte zu neuer Prüfung und Entscheidung nach der neuen gesetzlichen Grundlage zurück (Entscheid vom 12. April 2012). Die kommunale Baubehörde legte die unveränderten Baugesuche am 7. Juni 2012 unter geänderter Bezeichnung erneut öffentlich auf. Während der Auflagefrist erhoben die heutigen Beschwerdegegner Einsprache (act. 8.2/122, 123, 127 und 130).

3.4. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, der Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts habe das baurechtliche Verfahren über die im Jahr 2009 eingereichten Gesuche nicht beendet. Diese seien noch immer Streitgegenstand eines baurechtlichen Verfahrens. Neue Baugesuche habe er nicht eingereicht. Aufgrund der sog. "Bindungswirkung" des bundesgerichtlichen Entscheids sei die erneute Durchführung des Auflageverfahrens unzulässig gewesen, zumal weder dieses noch das Verwaltungsgericht eine erneute Auflage angeordnet habe.

3.4.1. Ein bundesgerichtlicher Rückweisungsentscheid führt dazu, dass die mit der neuen Entscheidung befasste kantonale Instanz ihrem Urteil die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet wurde, zugrunde legen muss ("Bindungswirkung"). Jene bindet auch das Bundesgericht, falls ihm die Sache erneut unterbreitet wird. Aufgrund dieser Bindungswirkung ist es nach der bundesgerichtlichen Praxis den erneut mit der Sache befassten Gerichten wie auch den Parteien – abgesehen von allenfalls zulässigen Noven – verwehrt, der Überprüfung einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zugrunde zu legen oder die Sache unter rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungsentscheid ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden sind. Die neue Entscheidung der kantonalen Instanz ist somit auf diejenige Thematik beschränkt, die sich aus den bundesgerichtlichen Erwägungen als Gegenstand der neuen Beurteilung ergibt. Das Verfahren wird nur insoweit neu in Gang gesetzt, als dies notwendig ist, um den



verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts Rechnung zu tragen (BGE 135 III 334 E. 2; BGer 6B_296/2014 vom 20. Oktober 2014 E. 1.2.2; 6B_535/2015 vom 26. August 2015 je mit Hinweisen).

3.4.2. Die Bindungswirkung betrifft primär die materielle Rechtsanwendung. Eine Aussage darüber, durch welche konkreten Verfahrensschritte diese zu verwirklichen ist, lässt sich aus ihr nicht ableiten. Das Bundesgericht hat die Streitsache zur Prüfung nach dem geänderten Art. 24c RPG an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen. Insbesondere seien die Randbedingungen gemäss Art. 24c Abs. 3, 4 und 5 (allfällige negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Voraussetzungen zulässiger Veränderungen am Erscheinungsbild, Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung) einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen (BGer 1C_187/2011, a.a.O., E. 3.5). Dabei belies das Bundesgericht dem Verwaltungsgericht ausdrücklich die Möglichkeit zur weiteren Rückweisung an die zuständigen Verwaltungsbehörden (vgl. E. 4), wovon das Verwaltungsgericht Gebrauch machte.

3.4.3. Die als unzulässig gerügte erneute Auflage der Baugesuche ist im Lichte von Art. 12b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) zu beurteilen. Demgemäss 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 effektive Gewährleistung des Verbandsbeschwerderechts (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 zum Rechtsmittel berechtigten Organisationen ein Bild von der Art und Tragweite des geplanten Vorhabens machen können (Botschaft des Bundesrates vom 26. Juni 1991 über die Änderung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, BBl 1991 III 1140 f.; Peter M. Keller, NHG-Kommentar, Zürich 1997, Art. 12a Rz. 13; zum Ganzen vgl. BGer 1C_301 und 303/2016 vom 4. Januar 2017).

3.4.4. Die Baugesuche wurden im Jahr 2009 mit der vom Beschwerdeführer gewählten Bezeichnung "Umbau Wohnhaus" und "Stallumbau" öffentlich aufgelegt (act. 8.2/63 und 64). Die erneute Auflage im Juni 2012 erfolgte unter der Bezeichnung "Sanierung Einfamilienhaus" bzw. "Stallumbau/Geländeterrassierung/Teichanlagen" (act. 8.2/122



und 123). Die ursprünglichen Bezeichnungen wurden den tatsächlich geplanten baulichen Veränderungen und Landschaftsgestaltungen nicht gerecht. Hinzu kommt, dass die inzwischen beschlossene, im Auflagezeitpunkt aber noch nicht in Kraft getretene Gesetzesänderung eine weitaus grosszügigere Beurteilung der eigentlich zu Recht abgewiesenen Baugesuche erlaubte (z.B. den Wiederaufbau nach gewillkürtem Abbruch). Unter diesen Umständen war es angezeigt, insbesondere die nach dem NHG beschwerdeberechtigten Organisationen im Rahmen eines Auflageverfahrens erneut anzugehen. Alles andere wäre auf eine Vereitelung des Beschwerderechtes hinausgelaufen. Der Beschwerdegegner 1, der rechtzeitig Einsprache erhob, ist demnach zu Recht am Verfahren beteiligt.

3.5. Unzulässig war hingegen die (erneute) Beteiligung des vormaligen Grundeigentümers am Verfahren. War dessen Legitimation im vorangegangenen Verfahren mit einem hängigen, inzwischen aber längst (bereits seit 2009) rechtskräftig abgeschlossenen Zivilverfahren (Rückübertragung der Grundstücke) begründet worden, ist heute kein eigenes schutzwürdiges Interesse mehr ersichtlich, aufgrund dessen er zur Einsprache legitimiert gewesen wäre (vgl. 83 Abs. 2 BauG). Die erforderliche räumliche Nähe zum Streitgegenstand geht ihm offensichtlich ab, nachdem er im betreffenden Gebiet über kein Grundeigentum mehr verfügt und auch nicht obligatorisch oder dinglich an einem Grundstück berechtigt ist. Auch ist nicht ersichtlich, welchen (zulässigen) praktischen Nutzen er mit der Einsprache verfolgte. In diesem Punkt ist die Beschwerde begründet. Es ist unverständlich, weshalb die Beschwerdebeteiligte auf diese Einsprache eingetreten ist und die Vorinstanz die Verfahrensbeteiligung nicht in Frage gestellt hat. Dem Beschwerdeführer ist allerdings durch die fälschliche Beteiligung kein konkreter Nachteil erwachsen.

4. Der Beschwerdeführer rügt weiter, er sei im Verfahren vor der Beschwerdebeteiligten – gemeint ist das nach E. 3 hiervoor zu Unrecht durchgeführte zweite Auflageverfahren im Jahr 2012 – um sein Recht gebracht worden, sich vorgängig zur Sache zu äussern. Es seien ihm lediglich die beiden Einsprachen zur Kenntnis gebracht worden. Vom AREG sei er nicht angehört worden. Dass ihm von den verfügenden Behörden weder ein relevanter Aktenstand mitgeteilt noch vor oder mit Erlass der angefochtenen Verfügungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden sei, bedeute eine



mehrfache Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die erstinstanzlichen Verfügungen seien deshalb aufzuheben.

Die Vorinstanz hielt dazu im angefochtenen Entscheid fest, die beiden gegen die Bauvorhaben eingegangenen Einsprachen seien dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht worden, wie dies in Art. 84 Abs. 1 BauG gesetzlich vorgesehen sei. Zu diesen habe der Beschwerdeführer Stellung genommen. Die Korrespondenz zwischen den beteiligten Amtsstellen und Behörden sei im Rahmen der üblichen Behandlung von Baugesuchen erfolgt und habe ihm im Vorfeld der Gesamtbeurteilung nicht zugestellt werden müssen. Die Rüge der Gehörsverletzung sei unbegründet (act. 2 E. 7.3).

4.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. die Mindestgarantie in Art. 29 Abs. 2 BV) beinhaltet das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung zu nehmen. Verfügungen, die erheblich belasten, sind nach dem einschlägigen Verfahrensrecht nur zulässig, wenn die Betroffenen den wesentlichen Sachverhalt kennen und Gelegenheit zur Stellungnahme hatten (Art. 15 Abs. 2 VRP). Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Er ist formeller Natur, was bedeutet, dass eine Rechtsmittelinstanz, die eine Verletzung des Anspruchs feststellt, den angefochtenen Entscheid aufheben muss. Ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, d.h. die Behörde zu einer Änderung des Entscheids veranlasst hätte oder nicht, ist irrelevant. Jedoch kann der Mangel der Gehörsverweigerung "geheilt" werden, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt, und eine Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs bloss zu einem formalistischen Leerlauf und einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führen würde (vgl. statt vieler Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 988 ff. mit Hinweisen).

4.2. In (Bau-) Gesuchsverfahren wird das rechtliche Gehör ins Anfangsstadium des Verfahrens vorgelagert mit der Begründung, es werde in erster Linie bereits mit der Einreichung des Gesuchs selber gewährt, in welchem aus der Sicht des Gesuchstellers



dargelegt werde, weshalb die Bewilligung zu erteilen sei (BGE 111 Ia 101 E. 2; BGer 5A_580/2014 vom 16. Dezember 2014 E. 3.2; 5A_648/2017 vom 22. Januar 2018 E. 4.2.2; M. Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 322 ff.). Folglich ist korrekt, dass dem Baugesuchsteller zunächst lediglich Gelegenheit gegeben wurde, zu den eingegangenen Einsprachen Stellung zu nehmen (Art. 84 Abs. 1 BauG). Ebenfalls nicht zu beanstanden (und in Anwendung des in Art. 25a RPG normierten Koordinationsgebotes sogar geboten) war, die von den zuständigen kantonalen Stellen eingeholten Stellungnahmen und Teilverfügungen gemeinsam bzw. gleichzeitig zu eröffnen (vgl. insbesondere Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG). Den Beschwerdeführer vorgängig über den Inhalt dieser Verfügungen zu informieren, war nicht notwendig. Eine Gehörsverletzung ist nicht ersichtlich.

4.3. Wie es sich damit genau verhält, muss allerdings nicht abschliessend beurteilt werden. Die mit voller Kognition prüfende Vorinstanz (vgl. Art. 46 Abs. 1 VRP, Art. 3 Abs. 2 BauG und Art. 33 Abs. 2 und 3 lit. b RPG) konnte die behauptete unterlassene Anhörung und Akteneinsicht im Rekursverfahren ohne weiteres nachholen. Dies gilt umso mehr, als im vorliegende Verfahren keine Ermessensfragen zu beurteilen sind und die erneute Rückweisung an die kommunale Baubehörde – wie sich an diesem Beschwerdeverfahren zeigt – lediglich zu einem formalistischen Leerlauf geführt hätte.

5. In der Sache ist im Wesentlichen umstritten, ob die bereits erfolgten und noch vorgesehenen baulichen Veränderungen am Wohnhaus des Beschwerdeführers bewilligt werden können.

5.1. Die am 10. Januar 2008 vom Gemeinderat erteilte, rechtskräftige Baubewilligung stützte sich auf Art. 24d RPG. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Dabei sind die Voraussetzungen in Abs. 3 der zitierten Bestimmung zu beachten: Die Bewilligung darf insbesondere nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. a), die äussere Erscheinung und



die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. e).

Das AREG prüfte und bejahte diese Voraussetzungen in seiner raumplanungsrechtlichen Beurteilung vom 27. September 2007. Es hielt fest, die Bewilligung unter diesem Titel komme nur für Bauten in Frage, die in ihrer Substanz erhalten seien, was bedeute, dass sich die statisch wichtigen Teile des Gebäudes insgesamt in einem guten Zustand befinden müssten und nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein dürften. Zu beachten seien insbesondere der Zustand des Fundaments, der tragenden Wände, der Böden und der Dachkonstruktion. Eine Auskernung des Gebäudes unter Beibehaltung der Fassade und des Daches etwa wäre nicht zulässig. Ein grosser Eingriff in die tragende Substanz sei mit dem konkreten Bauvorhaben nicht verbunden. Auch bleibe die Identität der Baute gewahrt. Die anrechenbare Brutto-Geschossfläche von 232.2 m² (Bestand am 1. Juli 1972) werde im Innern des bestehenden Gebäudes um 99.6 m² bzw. um 42.9 Prozent erweitert, was zulässig sei (act. 8.2/11). Letztere Beurteilung ergab sich in Anwendung des im Zuge der Ausdehnung des Anwendungsbereichs von Art. 24c RPG aufgehobenen Art. 42a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV)

5.2. Das Verwaltungsgericht befasste sich in seinem Urteil vom 16. März 2011 (B 2010/193) mit den tatsächlichen, in Abweichung der Baubewilligung vorgenommenen Bauarbeiten. Es hielt in E. 5.2.3 ff. fest, der Beschwerdeführer habe das Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie Teile der Gebäudehülle des Wohnhauses abbrechen lassen. Die Baute sei von Menschenhand zerstört worden in der Absicht, sie wieder aufzubauen. Dies sei geschehen, obwohl der Beschwerdeführer unmissverständlich darüber informiert gewesen sei, dass die erteilte Ausnahmegewilligung nur für gut erhaltene Gebäude zulässig sei, wobei die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen erhalten bleiben müsse und das Gebäude insbesondere nicht ausgehöhlt werden dürfe. Der Beschwerdeführer habe die Abbrucharbeiten ohne Bewilligung durchführen lassen. Die Voraussetzungen für einen Wiederaufbau seien nicht erfüllt, nachdem das Wohnhaus Schritt für Schritt ausgekernert worden sei und in der Folge bis auf die ausgehöhlte und ebenfalls zum Teil eigenmächtig erneuerte Aussenhülle wiederaufgebaut werden müsste. Die bereits durchgeführten und noch anstehenden Wiederaufbauarbeiten stellte das Gericht einem Neubau des Wohnhauses gleich. Das



Bundesgericht hat im Entscheid vom 15. März 2012 festgehalten, diese Beurteilung stehe im Einklang mit seiner Praxis zu Art. 24d RPG.

5.3. Seit der Teilrevision des RPG vom 23. Dezember 2011 (AS 2012 5535; Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates in BBI 2011 7083 ff., nachfolgend "Bericht") fallen alle vor dem 1. Juli 1972 erstellten oder geänderten (sog. altrechtlichen) landwirtschaftlichen Wohnbauten mit allenfalls angebautem Ökonomietrakt in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG.

Art. 24c RPG lautet seit 1. November 2012 wie folgt:

1. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
2. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.
3. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugesbietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.
4. 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.
5. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

5.4. Ziel der Revision war, künftig für altrechtliche Wohnbauten sowie für solche mit angebauten Ökonomieteilen die gleichen Veränderungsmöglichkeiten einzuräumen (vgl. Bericht, BBI 2011 7087). Insbesondere bezweckt die Neuregelung, die gemäss Art. 24d Abs. 3 RPG geltende Beschränkung des Abbruchs und Wiederaufbaus von 1972 noch



landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten zu beseitigen. Mithin sollen für alle altrechtlichen Wohnbauten die gleichen Veränderungsmöglichkeiten bestehen, unabhängig davon, ob sie 1972 landwirtschaftlich oder nichtlandwirtschaftlich bewohnt und genutzt wurden (BGer 1C_187/2011 vom 15. März 2012 E. 3.3)

Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Das Kriterium der bestimmungsmässigen Nutzbarkeit schliesst den Umbau von nutzlos gewordenen Bauruinen zu wieder nutzbaren Bauten aus (Waldmann/Hänni, Kommentar RPG, Bern 2006, N 4 zu Art. 24c RPG mit Hinweisen).

Bestimmungsgemäss nutzbar im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG ist eine Baute nach der Rechtsprechung 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; VerwGE B 2015/100 vom 25. Mai 2016 E. 6, www.gerichte.sg.ch). Mit dem Nebensatz "die in ihrer Substanz erhalten sind", verweist auch Art. 24d RPG auf den Grundsatz von Art. 24c RPG, wonach die für eine Änderung in Aussicht genommene Wohnbaute noch bestimmungsgemäss nutzbar sein muss. Es handelt sich mithin um die gleiche Voraussetzung (vgl. R. Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, N 13 zu Art. 24d RPG mit Hinweis).

5.5. Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist insbesondere umstritten, ob das Kriterium der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG erfüllt ist.

5.5.1. In seiner Verfügung vom 6. Juni 2013 (act. 8.2/157) führte das AREG aus, massgebend sei der Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neufassung von Art. 24c RPG, d.h. am 1. November 2012. Der Beschwerdeführer habe Abbruch- und Bauarbeiten vorgenommen, für die keine formelle Bewilligung vorgelegen habe und die im getätigten Umfang im Zeitpunkt der Bauarbeiten nicht bewilligungsfähig gewesen wären. Aufgrund der baulichen Eingriffe und des Umfangs, in dem bisherige Bausubstanz beseitigt worden sei, erweise sich das heute vorhandene Objekt als formell und materiell unrechtmässig. Nicht rechtmässig erstellte



oder veränderte Bauten seien vom Gesetzeswortlaut von Art. 24c RPG nicht erfasst, weil deren Zonenwidrigkeit nicht auf eine Veränderung der Rechtslage, sondern auf rechtswidriges Verhalten des Eigentümers zurückzuführen sei. In diesen Fällen greife die erweiterte Bestandesgarantie nicht, und zwar auch dann nicht, wenn bisher auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet worden sei. Als Folge der freiwilligen Beseitigung der massgeblichen Bausubstanz fehle es per 1. November 2012 an einem formell und materiell rechtmässigen altrechtlichen Wohnhaus, welches von der Bestandesgarantie von Art. 24c RPG erfasst werden könnte.

5.5.2. Die Vorinstanz schloss sich dieser Begründung nicht an. Sie hielt vielmehr fest, in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG würden nur Bauten oder Anlagen fallen, die im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen seien. Der Beschwerdeführer habe am Augenschein vom 4. Mai 2015 ausgeführt, Teile der tragenden Konstruktion hätten entfernt und ersetzt werden müssen, weil sie völlig verfault gewesen seien (Protokoll in act. 8.1/32). Bereits im Schreiben vom 23. Februar 2009 (act. 8.2/61) an das Bauamt X. habe er ausgeführt, dass im Rahmen der Räumung des Hauses Anfang 2008 die nicht erhaltenswerte Substanz entfernt worden sei. Dies habe dazu geführt, dass praktisch unter Belassung der tragenden Elemente sämtliche Böden und Wandverkleidungen hätten entfernt werden müssen. Überdies seien die Holzbalken sämtlicher Aussenwände und der Innen-/Querwände im Bereich der ehemaligen Küche zum Teil wegen fehlerhafter Isolation massiv beschädigt und letztere in der Stabilität durch zahlreiche Eingriffe gestört gewesen. Die Holzbalken der Südfassade hätten eine konkave Fehlstellung aufgewiesen und seien teilweise durchlöchert gewesen, sodass man vom Innern ins Freie habe blicken können. Im Rahmen eines Umbaus seien diese Balken nicht mehr nutzbar gewesen. Die Balken der Westfassade seien infolge fehlerhafter Isolation nach dem Einbau eines Badezimmers teilweise vollständig zerstört gewesen. Auch die Nordfassade sei teilweise vollständig zerstört gewesen. Die Holzbalken der Ostfassade seien demgegenüber erhalten geblieben. Das Steinfundament gegen Norden sei aber schief aufgebaut bzw. statisch destabilisiert gewesen. Baufachleute seien ohne weitere Prüfung von einer Neukonstruktion der tragenden Teile ausgegangen; einerseits seien die bestehenden Holzbalken defekt, andererseits würde die Statik mit dem bewilligten Umbauprojekt noch mehr destabilisiert; eine grundsätzlich neue Konstruktion sei daher unvermeidlich gewesen. Aus diesen Ausführungen des Beschwerdeführers schloss die



Vorinstanz in E. 9.7 des angefochtenen Entscheids, es sei offenbar ein weitgehender Ersatz der maroden Bausubstanz notwendig gewesen, weshalb das Gebäude bereits im Jahr 2009 objektiv betrachtet nicht mehr nutzbar gewesen sei. Die Erteilung einer Baubewilligung scheidet daher auch unter dem Gesichtspunkt der geänderten Fassung von Art. 24c RPG aus.

5.6. Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei unbestritten, dass das Wohnhaus vor dem Jahr 1972 als landwirtschaftliche Wohnbaute rechtmässig erstellt und landwirtschaftlich genutzt worden sei, womit der revidierte Art. 24c RPG grundsätzlich auf den konkreten Fall anwendbar sei. Die Liegenschaft sei bis 31. Oktober 2007 vom Beschwerdegegner 2 und dessen Mutter bewohnt worden. Kurz vor dem Auszug seien sogar noch sieben Zimmer renoviert worden. Im Zeitpunkt des Baubeginns sei das Wohnhaus folglich bestimmungsgemäss nutzbar gewesen; das Gebäude sei auch in seiner Substanz erhalten gewesen. Letzteres ergebe sich aus der mit Zustimmung des AREG gestützt auf Art. 24d erteilten Baubewilligung vom 10. Januar 2008. Damit sei amtlich bestätigt worden, dass sich die statisch wichtigen Teile wie Fundamente, tragende Wände, Böden und Dachkonstruktion in gutem Zustand befunden hätten oder nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig gewesen seien. Dem entspreche auch, dass die Gebäudeversicherung das Wohnhaus letztmals im Jahr 2005 geschätzt und weiterhin vorbehaltlos versichert habe. Weil nach Art. 24c RPG erlaubt sei, Wohnbauten zu erneuern, teilweise zu ändern oder gar abzubauen und wiederaufzubauen, dürften an den Vorzustand keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Wenn etwa wegen der tieferen Raumhöhen oder für eine energetische Sanierung ein Abbruch und Wiederaufbau sinnvoller sei, solle dies durch Art. 24c RPG geradezu ermöglicht werden. Dass die energetische Sanierung ein Hauptanliegen gewesen sei, gehe aus den Akten klar hervor. Im vorliegenden Fall gehe es jedenfalls nicht um eine "jahrelang ungenutzte Bauruine", deren Abbruch und Wiederaufbau in Anwendung von Art. 24c RPG nach der Praxis des Bundesgerichts unzulässig sei. Ein unzulässig schlechter Zustand der Bausubstanz ergebe sich auch aus dem Schreiben des Beschwerdeführers vom 23. Februar 2009, dessen Inhalte ihm von der Vorinstanz erstmals entgegengehalten worden seien, gerade nicht. Er habe darin einleitend ausgeführt, die tragenden Elemente seien intakt angetroffen worden. Der Strickbau sei nicht einsturzgefährdet gewesen; auch dann nicht, wenn einzelne Balken morsch gewesen wären. Auf dessen teure Instandstellung sei jedoch zugunsten eines neuen



Riegelbaus verzichtet worden, was bei der ohnehin vorgesehenen und bewilligten Aussendämmung mit Holzverschalung irrelevant sei.

5.7. Art. 24c RPG ist (in der früheren und in der aktuellen Fassung) auf Bauten anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, bevor das betreffende Grundstück (am 1. Juli 1972) Teil des Nichtbaugebietes im Sinn des Bundesrechts wurde. Das vom Beschwerdeführer im Jahr 2006 unter anderem erworbene Wohnhaus Vers.-Nr. 02 ist von dieser erweiterten Bestandesgarantie – entgegen der Auffassung des AREG – grundsätzlich erfasst.

Wie sich unter anderem aus der Fotodokumentation zum vorinstanzlichen Augenschein in tatsächlicher Hinsicht ergibt (act. 8.1/29), hat der Beschwerdeführer drei der vier tragenden Aussenwände durch Neukonstruktionen ersetzt. Tal- bzw. südseitig wurde das Gebäude bis unter das (bestehen gebliebene) Dach ausgekernt. Der entkernte südliche Teil des Wohnhauses wird im Erdgeschoss durch einen originalen, jedoch schlecht erhaltenen Zwischenriegel vom im Sockelbereich ebenfalls entkernten Nordteil abgegrenzt. Der darüber befindliche Strickbau ist – soweit ersichtlich – von den Bauarbeiten (noch) nicht tangiert worden. Bis auf den (im Grundriss wesentlich kleineren) Nordteil des Gebäudes (projektiert als "Technik/Waschen", WC und Entrée) und auf das Dach ist das Wohnhaus mithin gänzlich abgebrochen und (ohne Bewilligung) teilweise neu erstellt worden. Der südliche (Haupt-) Wohnteil kommt einem Neuaufbau gleich, der mitnichten auf bestehenden tragenden Elementen beruht. Das erste Obergeschoss soll offenbar auf einen neu eingezogenen Stahlträger abgestützt werden.

Zur Begründung dieser Vorgänge führte der Beschwerdeführer in seinem Schreiben vom 23. September 2009 an die Beschwerdebeteiligte (act. 8.2/61) aus, die zahlreichen früheren Eingriffe hätten Schäden in der Gebäude-Statik verursacht, sodass seitens der Handwerker nie von substanzerhaltenden Massnahmen, sondern immer von einem "konzeptionellen Vorgehen" (z.B. Betondeckplatte über dem Keller zu Stabilisierung der dann neu zu errichtenden Holzkonstruktion) die Rede gewesen sei. Anfang 2008 habe er festgestellt, dass insbesondere das Fundament und die Dachkonstruktion in ordentlichem Zustand gewesen seien. Zuvor habe man sämtliche Fussböden und Wandverkleidungen entfernt. Die Holzbalken sämtlicher Aussenwände und die



Innenwände im Bereich der ehemaligen Küche seien zum Teil wegen fehlerhafter Isolation massiv beschädigt, jene der Innen-/Querwände teilweise vollständig morsch und aufgrund zahlreicher baulicher Eingriffe in der Stabilität beeinträchtigt gewesen. Die Südfassade (Strickbau) habe eine konkave Fehlstellung aufgewiesen; deren Balken seien verwittert und teilweise so durchlöchert gewesen, dass man ins Freie habe blicken können. Im Rahmen eines Umbaus seien diese Balken nicht mehr nutzbar gewesen. Den Ständerbau der Westfassade bezeichnete der Beschwerdeführer als "teilweise vollständig zerstört". Mit gleichem Effekt wie an der Westfassade hätten auch die Balken der Nordseite unter der fehlerhaften Flumroc-Isolation gelitten. Diese seien zwar noch erhalten, aber teilweise vollständig zerstört. Die Balken der ostseitigen Ständerbau-Aussenwand blieben nach den Aussagen des Beschwerdeführers erhalten. Das Steinfundament gegen Norden sei jedoch schief aufgebaut und statisch destabilisiert. Bei diesem Befund seien die mit den Arbeiten betrauten Zimmerleute nach den Angaben des Beschwerdeführers "ohne weitere Prüfung von einer Neukonstruktion der tragenden Teile ausgegangen: einerseits sind die bestehenden Holzbalken defekt, andererseits wird mit dem bewilligten Umbauprojekt die Statik noch mehr destabilisiert und eine grundsätzlich neue Konstruktion liess sich nicht vermeiden". An anderer Stelle bezeichnete er die Baustatik als durch frühere Eingriffe "kompromittiert" (teils Strickbau-, teils Ständerbaukonstruktion mit deutlich zutage tretenden Verschiebungen, praktisch zum überwiegenden Teil defekte Holzbalken im Innern wie im Äusseren). Zur noch bestehenden Riegelwand – lediglich die Ausfachung mit Mörtel wurde entfernt – zwischen (geplantem) südseitigem Wohnteil und nordseitigem Technikraum/Entrée äusserte der Beschwerdeführer, die Holzbalken seien allesamt morsch, teilweise angesengt und im Gesamten zu ersetzen. Die darüber liegende (Strick-) Wand soll ebenfalls ersetzt werden (S. 5).

Diese Ausführungen bestätigen den Schluss der Vorinstanz, dass die tragenden Gebäudeteile fast gänzlich nicht mehr in einem brauchbaren Zustand waren und das Wohnhaus deshalb vor Beginn der Bauarbeiten nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar war. Daran ändern die Einwände in der Beschwerdeschrift – etwa, dass der Beschwerdegegner 2 das Haus bis zuletzt ununterbrochen zu Wohnzwecken nutzte (S. 19) und dass kurz vor dem Verkauf sieben Zimmer "renoviert" worden seien (S. 20) – grundsätzlich nichts. Klar aktenwidrig bzw. im Gegensatz zu den zitierten Darlegungen des Beschwerdeführers ist seine heutige Behauptung, die tragende



Bausubstanz bleibe erhalten (S. 22). In der Tat ist gerade nicht "unstreitig", wie er glauben machen will, die Baute sei bis zum Beginn der Bauarbeiten bestimmungsgemäss nutzbar im Sinne der bundesgerichtlichen Praxis gewesen. Nach den Ausführungen des Beschwerdeführers selbst, die sich in den getroffenen Baumassnahmen ohne weiteres widerspiegeln und diese schlüssig erklären, war gerade das Gegenteil der Fall. Entgegen den Darstellungen in diesem Schreiben und dessen Wiederholungen am Augenschein (dort hatte der Beschwerdeführer zu Protokoll gegeben, die Konstruktionen hätten entfernt und teilweise ersetzt werden müssen, weil sie völlig verfault gewesen seien, vgl. act. 8.1/32) macht sein Rechtsvertreter in der Beschwerde geltend, diese Aussagen beträfen den Stall. Weil die Aussagen im Schreiben vom Februar 2009 mit den tatsächlichen Feststellungen und mit den Aussagen des Beschwerdeführers am Augenschein übereinstimmen, ist dies nicht glaubhaft. Vielmehr ist – wie aus der stringenten Argumentation des erwähnten Schreibens hervorgeht – geradezu offensichtlich, dass die Neukonstruktion auf den unbrauchbaren Zustand fast der gesamten tragenden Bausubstanz zurückgeht. Daran ändert nichts, dass das Gebäude ursprünglich in einem äusserlich guten Zustand, bewohnt und ordentlich versichert war. Weitere Abklärungen, etwa durch ein beantragtes Gutachten, versprechen bei dieser klaren Ausgangslage keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn; es kann darauf in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 622 mit Hinweisen) verzichtet werden.

5.8. Zusammenfassend steht fest, dass das Wohnhaus im Zeitpunkt des Baubeginns bereits nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar war. Die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung gestützt auf Art. 24c RPG scheidet damit aus. Der angefochtene Entscheid wird in dieser Hinsicht bestätigt.

6. Der Beschwerdeführer beantragt sodann, der Umbau des Stalles sei für die hobbymässige Tierhaltung zu bewilligen.

6.1. Die Beschwerdebeteteiligte hat das (nachträgliche) Baugesuch des Beschwerdeführers vom 25. Juli 2008 – beinhaltend u.a. die Sanierung des Stalls zur Haltung von drei bis vier Pferden und acht bis zehn Ziegen, Umgebungsgestaltungen, den Bau einer Photovoltaikanlage, den Rückbau des Futtersilos und die Erstellung einer Mistgrube – am 29. Juni 2009 abgewiesen und den ersatzlosen Abbruch von Stall



und Wohnhaus angeordnet. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 16. März 2011 (E. 7.3.3) festgehalten, aus Gründen der Verhältnismässigkeit sei auf den Abbruch des unrechtmässig sanierten Stallgebäudes zu verzichten und stattdessen eine Nutzungsbeschränkung zum Verbot hobbymässiger Tierhaltung zu erlassen. Diese entfalle, sobald der Stall wieder zonenkonform genutzt werden könne. Das Bundesgericht hob diese Nutzungsbeschränkung im Entscheid vom 15. März 2012 ebenfalls auf und wies die Streitsache zur "gesamthaften Neubeurteilung" an das Verwaltungsgericht zurück.

Die schliesslich hiermit befasste Beschwerdebeteiligte ordnete in ihrer Verfügung vom 1. Juli 2013 an, die widerrechtlich vorgenommenen Arbeiten am Stall seien durch den Beschwerdeführer ebenfalls rückgängig zu machen. Die zu ergreifenden Wiederherstellungsmassnahmen führte sie in der Verfügung detailliert aus. Die Vorinstanz hob die entsprechende Dispositivziffer auf und erliess an Stelle der Wiederherstellungsverfügung – wie schon seinerzeit das Verwaltungsgericht – ein Nutzungsverbot samt Eigentumsbeschränkung mit Eintrag im Grundbuch.

6.2. Gemäss Art. 24e Abs. 1 RPG (in Kraft seit 1. Mai 2014, AS 2014 905, vgl. auch BBl 2012 6607) werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, bauliche Massnahmen bewilligt, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten. Bewilligungen nach Art. 24e RPG dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sind (vgl. Art. 24e Abs. 3 RPG). Nach Art. 42b Abs. 1 RPV gilt die hobbymässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung der nahegelegenen Wohnbaute. Sie ist an allfällige Möglichkeiten der Erweiterung der Wohnbaute nach Art. 42 Abs. 3 RPV anzurechnen (Abs. 2). Die Gesetzesbestimmung bezweckt, funktionslos gewordene landwirtschaftliche Ökonomiebauten in engem Rahmen für die in der Landwirtschaftszone an sich nicht zulässige hobbymässige Tierhaltung verfügbar zu machen (Muggli, a.a.O., N 5 zu Art. 24e RPG). Die nun in Grenzen erlaubte hobbymässige Tierhaltung soll dem Wohnen dienen, was eine räumliche Nähe zur Wohnung voraussetzt. Die Lage innerhalb einer Gebäudegruppe genügt diesem Erfordernis (Muggli, a.a.O., N 10 zu Art. 24e RPG mit Hinweis). Die Vorinstanz hat diese Voraussetzungen – entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers – in E. 9.8 des



angefochtenen Entscheids geprüft und festgehalten, dass es im konkreten Fall an einem formell rechtmässig bewilligten Wohngebäude fehle, nachdem das entsprechende Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig sei. Inwiefern sie damit Art. 24e RPG falsch angewendet oder gar eine formelle Rechtsverweigerung begangen haben soll, ist nicht ersichtlich. Mit dem (wiederum) angeordneten Nutzungsverbot nach Art. 44 Abs. 2 RPV hat sich der Beschwerdeführer nicht weiter befasst. Diesbezüglich ist bereits mangels ausreichender Begründung nicht auf die Beschwerde einzutreten.

7. Die Beschwerdebeteiligte hat den ersatzlosen Abbruch des Wohnhauses angeordnet; die Vorinstanz hat dies im angefochtenen Entscheid als gesetz- und verhältnismässig beurteilt. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Liegenschaft könne wiederum an einen Landwirt verkauft oder verpachtet werden. Deshalb sei das Wohnhaus – anstelle des Abbruchs – mit einem Nutzungsbann gemäss Art. 16b RPG zu belegen und ihm eine angemessene Frist einzuräumen, in der er die Grundstücke (im bestehenden Zustand) für eine landwirtschaftliche Nutzung verkaufen könne. Der verfügte Abbruch sei unverhältnismässig.

7.1. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder eines Abbruchs stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

Die gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff findet sich in Art. 130 Abs. 2 BauG. Nach diesem kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde.

Aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ergibt sich, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung die einzig geeignete ist, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen



Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, in keiner Weise zu rechtfertigen vermögen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1211; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 358 ff. mit Hinweisen; BGE 123 II 255 E. 4a, 111 Ib 224 E. 6b; GVP 1982 Nr. 17; BGer 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3 ff.).

7.2.

7.2.1. Das Verwaltungsgericht hat im Entscheid vom 16. März 2011 an die Adresse des Beschwerdeführers ausgeführt, dass die praktisch vollständige Auskernung des Wohnhauses und der Ersatz des überwiegenden Teils der Aussenwände nicht als geringfügige Abweichung von der Baurechtsordnung betrachtet werden könne. Nichts anderes ergibt sich angesichts der neuen Rechtslage, wenn eine nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare altrechtliche Wohnbaute in der beschriebenen Art und Weise "sanieret" bzw. von Grund auf neu aufgebaut wurde. Durch die eigenmächtigen Bauarbeiten ausserhalb der Bauzone und innerhalb eines Schongebietes hat der Beschwerdeführer die planungs- und baurechtliche Ordnung vielmehr grob verletzt. Da die Bausubstanz des Wohnhauses endgültig verloren ist, ist es unmöglich, im Rahmen eines Wiederaufbaus denjenigen Zustand zu erzielen, der dem Anfang 2008 bewilligten Baugesuch entspräche. Zusätzliche Bauarbeiten würden den rechtswidrigen Zustand, in dem sich die Baute befindet, noch verstärken.

7.2.2. Das Verwaltungsgericht hat damals ebenfalls zu Recht ausgeführt, dass der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes gehört (BGE 132 II 40 E. 6.4). Die rechtswidrige Erstellung, Erweiterung oder Sanierung von Bauten ausserhalb der Bauzone läuft diesem hohen öffentlichen Interesse diametral entgegen, indem dadurch der Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet wird. An der Wiederherstellung des



gesetzmässigen Zustands besteht auch aus präjudiziellen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse. Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht besser gestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten. Die Einhaltung der Rechtsordnung wäre nicht mehr gewährleistet, wenn Abweichungen von Baubewilligungen oder Bauten ohne Baubewilligung – selbst wenn sie die nachbarlichen Interessen nicht untragbar beeinträchtigen – toleriert würden. An dieser Beurteilung hat sich seit dem Verwaltungsgerichtsentscheid aus dem Jahr 2011 nichts geändert.

7.2.3. Das Verwaltungsgericht hielt es damals für unbestritten, dass sich für die Wiesenflächen ein Käufer oder Pächter finden lasse. Der Abbruch des Stalles sei unverhältnismässig, weil sich dieser wieder zonenkonform nutzen lasse (vgl. auch E. 6.2 hiervor). In Bezug auf das Wohnhaus ist die Sachlage nach wie vor anders zu beurteilen. Die Erstellung eines neuen, zonenkonformen Betriebsleiterwohnhauses in der Landwirtschaftszone ist an qualifizierte Voraussetzungen geknüpft (vgl. z.B. BGer 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 3). Besonders restriktiv wird Wohnraum für Personen beurteilt, welche die Landwirtschaft im Nebenerwerb führen (BGE 121 II 307 E. 5 mit Hinweisen), für die Freizeitlandwirtschaft ist er von vornherein ausgeschlossen (Art. 34 Abs. 5 RPV). Es ist nicht denkbar, dass ein Betriebsleiterwohnhaus zur Führung eines Betriebes mit einer Fläche von nur gerade 5.5 ha, die überdies zu einem Drittel bewaldet ist, objektiv "unentbehrlich" im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist. Es liegt auf der Hand, dass die Liegenschaften durch Verkauf oder Verpachtung zu einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb dazugeschlagen würden, zumal es sich – nach erfolgter Entlassung der Parzelle mit dem Wohnhaus aus dem bäuerlichen Bodenrecht – nicht mehr um ein "landwirtschaftliches Gewerbe" im bodenrechtlichen Sinn handelt (vgl. Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.11, BGBB). Dass das Wohnhaus für die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung entbehrlich ist, ergibt sich sodann aus der erfolgten Abparzellierung. Aus dem Geltungsbereich des Bodenrechts darf nämlich nur objektiv nicht mehr betriebsnotwendiger Wohnraum entlassen werden (vgl. Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB; Herrenschwand/Bandli, in: Kommentar BGBB, 2. Aufl. 2011, N 6 ff. zu Art. 60 BGBB). Das in diesem Zusammenhang beantragte Gutachten verspricht keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn, weshalb auf die Einholung verzichtet werden kann.



St.Galler Gerichte

Damit ist es notwendig, das Wohnhaus bzw. die ausgehöhlte und teilsanierte Aussenhülle abzubrechen. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Der angefochtene Entscheid verletzt das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht.

8. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde insoweit teilweise gutzuheissen ist, als der Beschwerdegegner 2 zu Unrecht am Verfahren beteiligt worden ist. Die weiteren verfahrensrechtlichen als auch die in der Sache erhobenen Rügen erweisen sich als unbegründet. Die Beschwerde ist demnach im Übrigen abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

9. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vom Beschwerdeführer zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Ein nur geringfügiges Obsiegen bzw. Unterliegen, wie es hier vorliegt, wird bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt (statt vieler vgl. VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015 E. 5.2 mit Hinweis, www.gerichte.sg.ch). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Der Beschwerdeführer hat den mit seinen Anträgen durchgedrungene Beschwerdegegner 1 für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Vor Verwaltungsgericht, Verwaltungsrekurskommission und Versicherungsgericht beträgt das Honorar pauschal zwischen CHF 1'000 bis 12'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falles und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren erscheint eine Entschädigung von CHF 3'000 (zuzüglich 4 Prozent Barauslagen; Art. 28^{bis} Abs. 1 HonO) angemessen. Der Beschwerdegegner 1 ist selbst mehrwertsteuerpflichtig, weshalb er die in der Honorarrechnung seiner Anwältin belastete Mehrwertsteuer als Vorsteuer von seiner eigenen Steuerschuld wieder abziehen kann. Die Mehrwertsteuer kann deshalb bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung unberücksichtigt bleiben (vgl. VerwGE



B 2012/54 vom 3. Juli 2012 E. 6, www.gerichte.sg.ch; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 194).

Das teilweise Obsiegen des Beschwerdeführers betrifft einen untergeordneten Punkt, beeinflusst die Kostenverteilung nicht und begründet insbesondere keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung im Rekurs- und Beschwerdeverfahren (vgl. statt vieler VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014 E. 8.1 mit Hinweis, www.gerichte.sg.ch).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Es wird festgestellt, dass der Beschwerdegegner 2 zu Unrecht am Verfahren beteiligt worden ist. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.
2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 bezahlt der Beschwerdeführer. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Der Beschwerdeführer entschädigt den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'125, ohne Mehrwertsteuer.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Wehrle