



| | |
|--------------------|--------------------|
| Fall-Nr.: | B 2016/193 |
| Stelle: | Verwaltungsgericht |
| Rubrik: | Verwaltungsgericht |
| Publikationsdatum: | 23.05.2018 |
| Entscheiddatum: | 23.05.2018 |

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.05.2018

Art. 24c und 24e RPG (SR 700). Art. 42 RPV (SR 700.1). Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids, mit welchem die vom Beschwerdeführer beantragte nachträgliche Baubewilligung von bereits erstellten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone verweigert wurde. Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet - als Raumplanungsanliegen im Sinn von Art. 24c Abs. 5 RPG - hat zur Folge, dass der Bewilligungsentscheid betreffend die in Frage stehenden zonenfremden Bauten und Anlagen sowohl Art. 42 Abs. 3 RPV als auch die weiteren einschlägigen Bestimmungen wahren muss. Die erstellten Bauten (Hühnerstall, Velounterstand) sind weder für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich noch sind sie darauf ausgerichtet, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (vgl. Art. 24c Abs. 4 RPG). Im Weiteren fehlt es am körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute. Die Bauten können insbesondere auch mit Blick auf die im Jahr 2010 bereits bewilligten erheblichen Erweiterungen nicht bloss als untergeordnete zusätzliche Veränderungen bezeichnet werden. Die baulichen Massnahmen stehen insofern mit wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht im Einklang, als die beiden Grundstücke gemäss kantonalem Richtplan von einem Kerngebiet - Lebensraum bedrohter Tierarten überlagert werden und zudem Teil des Bundesinventars für Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung sind. Die (zonenfremde) hobbymässige Tierhaltung setzt eine schon bestehende, rechtmässig erstellte Baute voraus. Ein Anspruch auf Erstellung neuer zonenfremd genutzter Nebenbauten ist bereits insofern nicht gegeben, als es bei diesen an einem körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute fehlt. Die Verweigerung der nachträglichen Bewilligung der Bauten und Anlagen mit gleichzeitiger Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verstösst unter gegebenen Umständen nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip (Verwaltungsgericht, B 2016/193).

Besetzung



St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Marcel Köppel, Grossfeldstrasse 45,
7320 Sargans,

gegen

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

Vorinstanz,

WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich,

Beschwerdegegner,

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

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



Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baugesuch und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A.Y. ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke Nrn. 0000 und 0001, Grundbuch X. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Grundstücke von einem Kerngebiet - Lebensraum bedrohter Tierarten überlagert. Das Gebiet ist zudem Teil des Bundesinventars für Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Objekt Nr. 0002). Grundstück Nr. 0000 ist mit einem Wohnhaus und einem Unterstand überbaut. Das Wohnhaus wurde bereits vor 1972 nichtlandwirtschaftlich genutzt. Auf dem teilweise bewaldeten Grundstück Nr. 0001 befindet sich eine Scheune. Mit Baugesuch vom 12. Januar 2010 ersuchte A.Y. bei der Gemeinde X. um Erteilung einer Baubewilligung für den Um- und Ausbau des Wohnhauses. Nachdem die Stiftung WWF Schweiz, vertreten durch die WWF Sektion St. Gallen, gegen das Baugesuch Einsprache erhoben hatte, bestätigte A.Y., dass weder eine gewerbliche Nutzung noch ein Beherbergungsbetrieb und auch keine veränderte Umgebungsnutzung geplant seien. Hierauf zog die Stiftung die Einsprache zurück und der Gemeinderat erteilte am 18. Mai 2010 die Baubewilligung unter der Bedingung, dass sämtliche künftigen Umnutzungen und Nutzungsänderungen bewilligungspflichtig seien. Mit Schreiben vom 18. August 2014 teilte die WWF Sektion St. Gallen dem Gemeinderat X. mit, dass auf den beiden Grundstücken diverse Nebenbauten und Anlagen insbesondere für die hobbymässige Tierhaltung erstellt und Umgebungsanpassungen vorgenommen worden seien.



b. Auf Aufforderung der Gemeinde X. reichte A.Y. am 23. September 2014 ein nachträgliches Baugesuch für einen Futtercontainer, einen Gemüsegarten, einen Unterflurbehälter, einen offenen Maschinenunterstand, ein Biotop, einen offenen Tierunterstand, zwei Sitzplätze, einen offenen Velounterstand, einen Hühnerstall mit Auslaufgehege, eine Einwandung Windfang sowie ein Gerätehaus ein (act. G 15/9 Beilage). Hiergegen erhob die Stiftung WWF Schweiz Einsprache mit den Anträgen, es sei die nachträgliche Baubewilligung zu verweigern und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 3. Juni 2015 erteilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die nachträgliche Zustimmung für die Erstellung des Windfangs. Für die übrigen Bauten und Anlagen verweigerte es die Zustimmung (act. G 15/9 Beilage zum Verfügungsentwurf vom 20. Oktober 2015). Mit Beschluss vom 5. November 2015 erteilte der Gemeinderat X. die nachträgliche Baubewilligung für die Einwandung am Wohnhaus (Windfang; Ziff. 1) und verweigerte sie für sämtliche weitere Bauten und Anlagen, für welche nachträglich um Bewilligung ersucht worden war (Ziff. 2). Sie verpflichtete A.Y., den rechtmässigen Zustand wie folgt wiederherzustellen (Ziff. 3): a) Beseitigung des Futtercontainers, des Unterflurbehälters, des offenen Maschinenunterstands, des offenen Tierunterstands, des offenen Velounterstands, des Hühnerstalls mit Auslaufgehege sowie des Gerätehauses einschliesslich Renaturierung der dafür erstellten Flächenbefestigungen; b) Rückbau der beiden Sitzplätze einschliesslich Renaturierung der dafür befestigten Flächen; c) Rückbau und Renaturierung sämtlicher Umgebungsflächen, die über den vom AREG am 11. Mai 2010 gemäss Plan „Amtliche Vermessung farbig“ bewilligten Zustand hinaus zusätzlich befestigt wurden. Bezüglich Gemüsegarten sowie Biotop wurde auf die Wiederherstellung verzichtet (Ziff. 4; act. G 15/9 Beilage). Den gegen diesen Beschluss durch Rechtsanwalt Dr. Markus Köppel, Sargans, für A.Y. erhobenen Rekurs (act. G 15/1, G 15/7) wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen, nachdem es am 3. Mai 2016 mit den Verfahrensbeteiligten und einem Vertreter des AREG einen Augenschein durchgeführt hatte (act. G 15/16), mit Entscheid vom 30. August 2016 ab (act. G 2).

B.



a. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Dr. Köppel für A.Y. mit Eingabe vom 13. September 2016 (act. G 1) Beschwerde mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1), der Beschluss vom 5. November 2015 sei in den Dispositivziffern 2 und 3 sowie 5 bis 8 aufzuheben (Ziff. 2) und unter Gutheissung des Antrages gemäss Ziff. 2 sei die raumplanungsrechtliche Teilverfügung in den Dispositivziffern 1a und 1c sowie 2 und 3 aufzuheben (Ziff. 3). Das nachträgliche Baugesuch sei in allen Teilen zu bewilligen (Ziff. 4). Es sei festzustellen, dass folgende baulichen Massnahmen bewilligungsfähig seien: ein nördlich der Liegenschaft gelegener befestigter Platz, ein westlich der Liegenschaft gelegener Platz und östlich und südlich der Liegenschaft erstellte Verkehrsflächen (Ziff. 5a). Von der Anordnung des Rückbaus resp. Renaturierung dieser Umgebungsflächen sei abzusehen (Ziff. 5b). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (Ziff. 6). In der Beschwerdeergänzung vom 25. November 2016 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter die gestellten Rechtsbegehren (act. G 11).

b. In der Vernehmlassung vom 30. November 2016 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde mit der Begründung, in der Beschwerde würden keine neuen Ausführungen gemacht. Sie verwies auf die Darlegungen des angefochtenen Entscheids (act. G 14). Im Schreiben vom 12. Dezember 2016 beantragte die Beschwerdebeteiligte Abweisung der Beschwerde (act. G 17). Rechtsanwältin Schmid beantragte für den Beschwerdegegner in der Vernehmlassung vom 23. Januar 2017 Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdeführers (act. G 20).

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

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer ist



Adressat des Entscheids und somit zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 13. September 2016 entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 25. November 2016 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit damit die Aufhebung des Beschlusses vom 5. November 2015 sowie der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 3. Juni 2015 beantragt wird, da der angefochtene Rekursentscheid an deren Stelle getreten ist ("Devolutiveffekt", BGE 134 II 142 E. 1.4 und BGer 1C_166/2013 vom 27. Juni 2013 E. 1.1).

2. Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins (act. G 11 S. 4). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Verfahrensakten (act. G 15) sowie aus dem Geoportal. Überdies führte die Vorinstanz im Rekursverfahren einen Augenschein durch und hielt die aktuell bestehende Situation auf Fotos fest (act. G 15/16). Der Beschwerdeführer beanstandete das Augenschein-Protokoll nicht (act. G 15/18). Im vorliegenden Verfahren besteht kein Anlass, aufgrund dessen sich ein Augenschein rechtfertigen würde, zumal die materiellen Gegebenheiten - wie sich nachstehend ergeben wird - sich gestützt auf die erwähnten Datenquellen beurteilen lassen.

Im Weiteren fehlt es angesichts des Umstands, dass der Beschwerdeführer sich im vorliegenden Verfahren umfassend schriftlich äussern konnte, auch an einem Anlass für eine Befragung des Beschwerdeführers (act. G 11 S. 3 f.).

3.



3.1. Vorliegend ist zum einen streitig, ob die Vorinstanz die Verweigerung der vom Beschwerdeführer beantragten nachträglichen Bewilligung von bereits erstellten Bauten und Anlagen im angefochtenen Entscheid zu Recht bestätigte. Der Grundtatbestand für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone findet sich in Art. 24 RPG. Diese Bestimmung kommt subsidiär zu den Tatbeständen über die erleichterte Ausnahmegewilligung zum Zug (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 13 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG). Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG, dessen Marginalie und Formulierung in der Fassung vom 1. November 2012 (vgl. Art. 24c Abs. 1, 2 und 5) unverändert blieben, konkretisiert die Besitzstandsgarantie für alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 14 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG). Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesrecht (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219 mit Hinweisen). Art. 24c Abs. 2 RPG gilt gemäss dem auf den 1. November 2012 neu eingefügten Art. 24c Abs. 3 RPG auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG).

Nach Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) gilt die Änderung einer altrechtlichen Baute als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42



Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV).

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV; vgl. BGE 127 II 209 E. 2c). Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erstreckt sich damit nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist. "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 950). Mit diesem Gesetz wurde erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen. Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen namentlich dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten (BGer 1C_279/2008 vom 6. Februar 2009 E. 2.3; R. Muggli, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 2010, Rz. 6 und 14 zu Art. 24c RPG; P. Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24d RPG, in: ZBI 102/2001 S. 291, 296 f.).



3.2. Nach Art. 24e RPG werden bauliche Massnahmen bewilligt in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten (Abs. 1). Im Rahmen von Absatz 1 werden neue Aussenanlagen bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung können solche Anlagen grösser als die gesetzlichen Mindestmasse dimensioniert werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel erstellt wird (Abs. 2). Die Aussenanlagen können für die hobbymässige Beschäftigung mit den Tieren genutzt werden, soweit damit keine baulichen Änderungen verbunden sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (Abs. 3). Nach Art. 42b RPV gilt die hobbymässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute (Abs. 1). Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 anzurechnen (Abs. 2).

4.

4.1. In der Teilverfügung vom 3. Juni 2015 legte das AREG dar, sämtliche baulichen Massnahmen, welche auf Grundstück Nr. 0001 vorgenommen worden seien, seien nicht bewilligungsfähig. Die auf diesem Grundstück stehende Scheune werde nicht nach Art. 24c RPG beurteilt und könne nicht von einer teilweisen Änderung profitieren. Die nicht Teil des Baugesuchs bildende Scheune würde nach Art. 24a RPG beurteilt. Der auf Grundstück Nr. 0000 errichtete offene Velounterstand und der Hühnerstall würden weder die Identität der ursprünglichen Baute noch das äussere Erscheinungsbild wahren. Da die erfolgten baulichen Massnahmen mit Ausnahme des Windfangs nicht bewilligt werden könnten, sei der Beschwerdeführer anzuhalten, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) vom 2. März 2015 seien einzig flächenmässig geringe, landschaftskonforme Veränderungen im Nahbereich des Hauses bewilligungsfähig, da sich das Grundstück in einem BLN-Gebiet und in einem Landschaftsschutzgebiet befinde. Sodann befinde sich die Liegenschaft gemäss Mitteilung des Amtes für Umwelt und Energie (AFU) in der definitiven Zone S3, weshalb z.B. ein unbefestigter und offener Maschinenunterstand und ein unbefestigter Tierlaufhof nicht bewilligt werden könnten (act. G 15/9 [Beilage zum Verfügungsentwurf



vom 20. Oktober 2015]). In der Stellungnahme vom 21. März 2016 hielt das AREG überdies fest, das Bauvorhaben sei weder in der bis 31. Oktober 2012 geltenden noch nach der aktuellen Fassung von Art. 24c RPG bewilligungsfähig. Das in den Jahren 2003 und 2010 gestützt auf Art. 24c RPG teilweise geänderte Wohnhaus samt 2015 bewilligtem Windfang befänden sich auf Grundstück Nr. 0000 in rechtmässigem Zustand. Für den offenen Velounterstand und Hühnerstall fehle es mangels körperlichem Zusammenhang zum Hauptgebäude an einer Bewilligungsvoraussetzung nach Art. 24c RPG. Die übrigen Bauten befänden sich auf Grundstück Nr. 0001. Dieses werde als rechtmässigen Vorbestand die per 1. Juli 1972 als Pferdestall genutzte Scheune aus. Die zu beurteilenden Bauten und Anlagen auf diesem Grundstück ständen weder in einem körperlichen noch einem funktionellen Zusammenhang zur Scheune noch seien sie Teile einer zulässigen Umgebungsgestaltung derselben. Wiederum fehle es an einer Bewilligungsvoraussetzung nach Art. 24c RPG. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen seien konsequent und verhältnismässig (act. G 15/14).

4.2. Art. 24c RPG ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Für die auf dem Grundstück Nr. 0001 stehende Scheune fällt damit eine Beurteilung gestützt auf diese Bestimmung - wie in der erwähnten Teilverfügung des AREG festgehalten - ausser Betracht. Dies hat zur Folge, dass eine nachträgliche Bewilligung des auf diesem Grundstück (vgl. act. G 15/14/106) errichteten Futtercontainers, Gemüsegartens, Unterflurbehälters, offenen Maschinenunterstandes und Tierunterstandes, des Biotops, des Gerätehauses und der beiden Sitzplätze (als Erweiterung der Scheune) gestützt auf Art. 24c RPG nicht möglich ist. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht in Frage gestellt. Dementsprechend ist die Frage, ob die erwähnten (freistehenden) Bauten und Anlagen die materiellen Voraussetzungen von Art. 24c RPG (körperlicher Zusammenhang zur Scheune, Identität usw.) zu erfüllen vermöchten, nicht weiter zu diskutieren. Die Frage, ob die vorstehend erwähnten Bauten gestützt auf Art. 24e RPG (hobbymässige Tierhaltung) bewilligt werden können, ist nachstehend in E. 4.4.2 zu klären.

4.3.



4.3.1. Hinsichtlich des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 0000 ergibt sich aus den Akten, dass dieses vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden und schon damals nichtlandwirtschaftlich genutzt war (act. G 15/14/102), weshalb Art. 24c RPG auf dieses Gebäude grundsätzlich zur Anwendung kommt (vgl. vorstehende E. 2.2). Zu klären ist, ob die Bewilligung für die Erstellung des offenen Velounterstandes und des Hühnerstalls mit Auslaufgehege auf diesem Grundstück (vgl. act. G 15/14/106) zu Recht verweigert wurde. Im erläuternden Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012 (erläuternder Bericht ARE) wurde zu Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV festgehalten, verschiedene Revisionen von RPG und RPV hätten in die Richtung gezielt, Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erleichtern und solche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erschweren. Mit der Teilrevision des RPG vom 23. Dezember 2011 sei diesbezüglich mit Art. 24c Abs. 4 RPG ein weiterer Schritt erfolgt (erläuternder Bericht ARE S. 9). Als Grundregel für alle Vorhaben gilt wie bis anhin, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV; Erfordernis der Identität oder Wesensgleichheit). Wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt ist, so befreit dies im Grundsatz nicht vom Erfordernis der Wesensgleichheit. Ist hingegen keiner der drei Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt, so sind mehr als geringfügige Änderungen am äusseren Erscheinungsbild an sich nicht mehr zulässig, selbst wenn die Identität gewahrt bleibt. Dies ist vor allem für die Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens von praktischer Bedeutung. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV stellt ausdrücklich klar, dass solche Erweiterungen nur unter der Voraussetzung von Art. 24c Abs. 4 RPG möglich sind (vgl. R. Muggli/M. Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in: VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 1/2013, S. 12-14). Der erläuternde Bericht des ARE verweist sodann (auf S. 8 unten) auf die Vollzugsempfehlung des ARE von 2001. In letzterer wird festgehalten, dass die Frage, ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe, auf Grund einer Gesamtbetrachtung zu beantworten sei. In Betracht zu ziehen seien dabei insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des



Gebäudes als solchem. Die auf Verordnungsstufe (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV) vorgenommene Präzisierung schaffe keinen absoluten Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Wenn beispielsweise die Identität der Baute durch die in Frage stehende (maximale) Erweiterung massgeblich verändert würde, dürfe diese nicht oder zumindest nicht im angebehrten Mass bewilligt werden (Vollzugsempfehlung 2001 a.a.O., S. 45). Im Einklang mit diesen Grundsätzen ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die Neuerstellung von Nebenbauten mit den Anforderungen Art. 24c RPG aufgrund des fehlenden körperlichen Zusammenhangs zur Hauptbaute in aller Regel nicht vereinbar (VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008, E. 3.4.1.1).

4.3.2. Im angefochtenen Entscheid kam die Vorinstanz zum Schluss, eine Bewilligung für den Velounterstand und den Hühnerstall entfalle aufgrund des fehlenden körperlichen Zusammenhangs zur Hauptbaute. Im Weiteren erfüllten die Bauten auch das Identitätserfordernis nicht. Unabhängig von der durch das AREG festgestellten Erweiterung der Bruttogeschossfläche von 85.3 m² würde aufgrund der baulichen Massnahmen das äussere Erscheinungsbild nicht gewahrt bleiben. Zu berücksichtigen sei, dass bereits im Jahr 2010 eine Verlegung des Treppenhauses an die Aussenhülle des Gebäudes und eine kleinere Erweiterung des Dachgeschosses bewilligt worden seien. Zudem seien drei offene Autounterstände realisiert und auch die Zufahrt verbreitert worden. Sodann habe das AREG am 15. September 2010 die Zustimmung zur Erstellung von zwei Balkonen und eines zusätzlichen Dachaufbaus erteilt (Baubewilligung vom 21. September 2010). Bereits diese baulichen Massnahmen hätten einen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohnhauses gehabt. Durch die weiteren Massnahmen (Velounterstand, Hühnerstall) werde das Erscheinungsbild - gegenüber 1972 - nun dermassen verändert, dass auch aus diesem Grund keine Bewilligung erteilt werden könne. Hinzu komme, dass sämtliche Bauten und Anlagen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens errichtet worden seien. Weder der Hühnerstall noch der Velounterstand erfülle jedoch die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudes. Beide Bauten seien nicht für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich. Bei seiner Argumentation, dass ein Velounterstand für ein Mehrfamilienhaus, in welchem 12-15 Personen leben, geradezu ein Muss sei, verkenne der Beschwerdeführer, dass sich das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone befinde und damit nur sehr restriktiv und unter den



St.Galler Gerichte

Voraussetzungen von Art. 24 ff. RPG gebaut werden dürfe. Die Bauten seien auch nicht darauf ausgerichtet, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Der Hühnerstall und der Velounterstand könnten somit nicht nach Art. 24c RPG bewilligt werden (act. G 2 S. 10 f.).

Auch für die hobbymässige Tierhaltung als Nebennutzung des Wohnens müsse der Grundsatz gelten, dass Nutzungserweiterungen nur im Innern von bestehenden Gebäuden erfolgen dürfe oder in Anbauten bzw. Gebäudeerweiterungen, die mit dem Hauptgebäude einen körperlichen Zusammenhang hätten. Neubauten seien für die hobbymässige Tierhaltung ausserhalb der Bauzone demgegenüber nicht erlaubt, mit Ausnahme der für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen gemäss Art. 42 Abs. 5 RPV. Davon seien Weideunterstände explizit ausgenommen. Vorliegend handle es sich bei sämtlichen Bauten, die der hobbymässigen Tierhaltung dienen würden, um selbständige Neubauten ohne körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute. Zudem würde durch sie die Obergrenze für eine Erweiterung (Art. 42 Abs. 3 RPV) deutlich überschritten. Die erstellten Bauten und Anlagen (insbesondere Futtercontainer, Tierunterstand und Hühnerstall) könnten daher auch nicht gestützt auf Art. 24e RPG bewilligt werden (act. G 2 S. 11 f.).

Sodann könnten neue befestigte Aussenflächen sowie deren Erweiterung zugelassen werden, soweit dies mit der Identität der Umgebung vereinbar sei. Vergleichsmassstab im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sei auch hier der Zeitpunkt, in welchem das Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets geworden sei (1. Juli 1972). Aus dem Vergleich der Luftaufnahme von 1971 mit dem Orthofoto 2013/2014 zeige sich deutlich, dass die bestehenden umfangreichen (befestigten) Umgebungsflächen den Rahmen des Zulässigen sprengen würden. Die Umgebungsgestaltung sei mit derjenigen von 1972 (1971) schlicht nicht mehr vergleichbar. Von einer Identität der Umgebung könne nicht mehr gesprochen werden. Die umstrittenen Aussenflächen, für welche trotz Aufforderung kein Baugesuch eingereicht worden seien, seien materiell rechtswidrig. Die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung für die erhebliche Vergrösserung der Umgebungsflächen sei offensichtlich ausgeschlossen (act. G 2 S. 12-14).



4.3.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, die erstellten Bauten und Anlagen (Velounterstand, Sitzplätze, Parkplätze, Verkehrsflächen, Gerätehaus und der Unterflurbehälter) seien für die 12 bis 15 Bewohner des Mehrfamilienhauses notwendig und zeitgemäss. Der Futtercontainer, der Maschinenunterstand, der offene Tierunterstand und der Hühnerstall seien für die Bewirtschaftung und die hobbymässige Tierhaltung erforderlich. Die Aussenanlagen seien für die tiergerechte Haltung notwendig. Dem Beschwerdeführer sei von Fachleuten die Erstellung eines Unterstandes für die von ihm gehaltenen Lamas empfohlen worden. Auch Hühner bräuchten einen Stall und ein Auslaufgehege. Auf den Parzellen Nr. 0000 und 0001 seien nach seinem Kenntnisstand seit jeher Tiere (Hühner) gehalten worden. Die beiden Sitzplätze würden die Wohnqualität erheblich aufwerten und passten sich nahtlos in die Umgebung ein. Auch die befestigten Plätze seien zu bewilligen. Sie würden die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen sowie das Befahren der Grundstücke mit grösseren Fahrzeugen und die Schneeräumung ermöglichen. Für ein Fünffamilienhaus hätten in der Baubewilligung zumindest fünf Parkplätze vorgeschrieben werden müssen. Insgesamt werde die Identität der vorbestehenden Baute einschliesslich ihrer Umgebung gewahrt. Das Wohnhaus und die Scheune fügten sich aufgrund der erstellten Nebenbauten und Anlagen besser in die Landschaft ein. Die realisierten Massnahmen seien moderat dimensioniert. Die Auswirkungen auf den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sowie auf Natur und Landschaft seien gering. Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei unverhältnismässig (act. G 11).

4.4.

4.4.1. Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet - als Raumplanungsanliegen im Sinn von Art. 24c Abs. 5 RPG - hat zur Folge, dass der Bewilligungsentscheid betreffend die in Frage stehenden zonenfremden Bauten und Anlagen sowohl Art. 42 Abs. 3 RPV als auch die weiteren einschlägigen Bestimmungen wahren muss. Die auf Grundstück Nr. 0000 erstellten freistehenden Bauten (Hühnerstall, Velounterstand) sind weder für eine zeitgemässe Wohnung erforderlich noch sind sie darauf ausgerichtet, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (vgl. Art. 24c Abs. 4 RPG). Im Weiteren fehlt es am körperlichen Zusammenhang zur Hauptbaute (vgl. vorstehende E. 4.3.1 am Schluss). Sie können angesichts der



konkreten Umstände, insbesondere auch mit Blick auf die im Jahr 2010 bereits bewilligten erheblichen Erweiterungen (vgl. act. G 15/14/96), auch nicht bloss als untergeordnete zusätzliche Veränderungen (vgl. dazu vorstehende E. 4.3.1) bezeichnet werden. Vielmehr sprengen sie nach den zutreffenden Feststellungen des AREG (act. G 15/14/125 S. 6) das zulässige Mass an Veränderung der ursprünglichen Baute und wahren deren Identität nicht. Dies zeigt ein Vergleich der ursprünglichen Situation (vereinzelte Bauten, Erschliessungsstrasse und Wiesland; vgl. act. G 15/14/3 und 10) mit den aktuellen Gegebenheiten (Verkehrsflächen, Parkplätze, Sitzplätze und Anlagen für hobbymässige Tierhaltung; Bilder in act. G 15/1 und G 15/16) klar auf. Die baulichen Massnahmen stehen auch insofern mit wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht im Einklang, als die beiden Grundstücke gemäss kantonalem Richtplan von einem Kerngebiet - Lebensraum bedrohter Tierarten überlagert werden und zudem Teil des Bundesinventars für Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Objekt Nr. 0002) sind. An diesem Ergebnis vermöchte die vom Beschwerdeführer beantragte Expertise aller Voraussicht nach nichts zu ändern, weshalb der entsprechende Beweisantrag (act. G 11 S. 10) abzulehnen ist.

4.4.2. Hinsichtlich der Frage, ob die auf den Grundstücken Nr. 0001 (Futtercontainer, Tierunterstand) und Nr. 0000 (Hühnerstall) errichteten Bauten gestützt auf Art. 24e RPG bewilligt werden können, ist festzuhalten, dass die (zonenfremde) hobbymässige Tierhaltung eine schon bestehende, rechtmässig erstellte Baute voraussetzt. Ein Anspruch auf Erstellung neuer zonenfremd genutzter Nebenbauten ist bereits insofern nicht gegeben, als es bei diesen an einem körperlichem Zusammenhang zur Hauptbaute fehlt (vgl. vorstehende E. 4.3.1 am Schluss). Zum Einwand, die Aussenanlagen seien für eine tiergerechte Haltung notwendig (act. G 11 S. 12), ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer die Grundstücke nicht zonenkonform (als Landwirt) bewirtschaftet und daher die Erstellung neuer Ökonomiebauten nicht möglich ist. Vielmehr können für die hobbymässige Tierhaltung und die Unterbringung von Geräten lediglich die schon bestehenden Bauten genutzt werden. Hinzu kommt, dass sich die Grundstücke in der Gewässerschutzzone S3 befinden, weshalb ein unbefestigter Maschinenunterstand und Tierlaufhof im betreffenden Bereich auch aus diesem Grund ausser Betracht fallen (act. G 15/14/88 und 120).



Im Zusammenhang mit der streitigen Bewilligungsfähigkeit der befestigten Plätze rund um das Wohnhaus auf Grundstück Nr. 0000 bestätigte der Vertreter des AREG anlässlich des Augenscheins vom 3. Mai 2016, dass kein Anspruch auf Befestigung der Verkehrsflächen bestehe. Auch diesbezüglich sei das Änderungspotential gegenüber dem Vergleichszustand aus dem Jahr 1972 massiv überschritten. Es bestehe kein Anspruch darauf, dass z.B. ein Lastwagen vorfahren könne. Für eine zeitgemässe Wohnnutzung werde ein Parkplatz pro Wohneinheit anerkannt, wobei die Vorschriften über die Mindestanzahl von Parkplätzen ausserhalb der Bauzone selbstverständlich keine Bedeutung hätten (act. G 15/16 S. 4). Ein konkreter Anlass, von diesen begründeten Feststellungen abzuweichen, ist nicht ersichtlich. Die Notwendigkeit von zusätzlichen Parkplätzen lässt sich im Rahmen einer zonenfremden Nutzung insbesondere nicht mit dem Hinweis begründen, die Bewohner seien wegen der grossen Distanz zum Dorf auf Fahrzeuge angewiesen (act. G 11 S. 16).

5.

5.1. Ist eine Baute oder Anlage materiell gesetzeswidrig (vgl. Art. 130 Abs. 2 des Baugesetzes [BauG] in der hier anwendbaren bis 30. September 2017 gültig gewesenen Fassung), hat dies für sich allein noch nicht zur Folge, dass sie beseitigt werden muss. Auch in einem solchen Fall sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen. Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält eine Massnahme stand, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (BGE 128 I 3 E. 3e/cc S. 15 mit Hinweisen). Ist die Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (BGE 111 Ib 213 E. 6 S. 221 mit Hinweisen). Im Weiteren fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt. Es darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone. Grundsätzlich kann sich auch die Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der



Verhältnismässigkeit berufen. Sie muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung sowie mit Blick auf den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGer 1C_179/2013 vom 15. August 2013, E. 5.3; vgl. auch BGer 1C_284/2017 vom 1. März 2018, E. 6.2 und 6.4).

5.2. Vorliegend erteilte die Beschwerdebeteiligte dem Beschwerdeführer am 18. Mai 2010 die Baubewilligung unter der Bedingung, dass sämtliche künftigen Umnutzungen und Nutzungsänderungen bewilligungspflichtig seien. Mit Schreiben vom 7. April 2010 hatte der Beschwerdeführer unter anderem auch bestätigt, dass keine veränderte Umgebungsnutzung vorgesehen sei (act. G 15/14/64). Für die nachträglich erstellten Bauten und Anlagen kann sich der Beschwerdeführer somit offensichtlich nicht auf ein gutgläubiges Vorgehen berufen; vielmehr ist sein Verhalten als klar bösgläubig zu qualifizieren. Wenn er festhält, das Landwirtschaftsamt St. Gallen habe ihm beim Erwerb der Liegenschaft das Vorhandensein von Maschinen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Auflage gemacht (act. G 11 S. 16), so kann er allein gestützt hierauf für die anschliessende Erstellung eines freistehenden Maschinenunterstandes kein gutgläubiges Vorgehen für sich beanspruchen, zumal er zuvor die Bewilligungsbehörden (Gemeinde bzw. AREG) nicht konsultiert hatte. Auch der Einwand, die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Tierhaltung (Hühner, Lamas) seien ihm von Fachleuten und Tierschützern empfohlen worden (act. G 11 S. 16), vermag kein gutgläubiges Vorgehen bei der Neuerstellung von freistehenden Bauten (Hühnerstall, Tierunterstand, Futtercontainer) ausserhalb der Bauzone darzutun, zumal auch hier eine vorgängige Konsultation der Bewilligungsbehörden nicht stattfand. Die Eignung des angeordneten Rückbaus, den rechtmässigen Zustand auf den beiden Grundstücken wiederherzustellen, ist offensichtlich gegeben; eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Es stehen sich das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Raumplanungsgesetzes und das private Interesse des Beschwerdeführers an der Hobbytierhaltung sowie an der Beibehaltung des Velounterstandes und der Sitzplätze gegenüber. Insgesamt sind lediglich relativ geringe private Interessen an einer Zulassung der rechtswidrigen Bauten ersichtlich.



Gegenüber diesen überwiegen die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, die nicht zuletzt dem Grundsatz der strikten Trennung von Bauzonen und Nichtbaugelände dienen. Hinzu kommt, dass die beiden Grundstücke von einem im kantonalen Richtplan vermerkten Kerngebiet Lebensraum bedrohter Arten überlagert werden und das Gebiet Teil des BLN-Inventars ist (Objekt Nr. 0002). Die Verweigerung der nachträglichen Bewilligung der Bauten und Anlagen mit gleichzeitiger Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verstösst unter diesen Umständen nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip (vgl. statt vieler VerwGE B 2011/63 vom 7. Dezember 2011, E. 5.3).

6.

6.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Auf diesen Betrag wird der Kostenvorschuss von CHF 4'000 angerechnet; der verbleibende Betrag von CHF 500 wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

6.2. Nach Art. 98 Abs. 1 VRP besteht im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten, welche den am Verfahren Beteiligten gemäss Art. 98^{bis} VRP nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt werden. Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272, ZPO) über die Parteientschädigung finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP). Der Beschwerdegegner obsiegt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vollumfänglich. Ihre Rechtsvertreterin reichte keine Kostennote ein. Unter Berücksichtigung des Aufwandes erscheint eine Entschädigung zulasten des Beschwerdeführers von CHF 2'500, zuzüglich Barauslagen von CHF 100 (4%) als angemessen. Die Mehrwertsteuer wird grundsätzlich dazu gerechnet (Art. 29 HonO). Da der Beschwerdegegner aber selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihrer Anwältin belastete Mehrwertsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen. Daher muss die in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (statt vieler VerwGE B 2013/181 vom 19. August



2014, E. 6). Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 829).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten von CHF 3'500, unter Anrechnung des von ihm geleisteten Kostenvorschusses von CHF 4'000 und Rückerstattung des verbleibenden Betrages von CHF 500.
3. Der Beschwerdeführer entschädigt den Beschwerdegegner ausseramtlich mit CHF 2'500 zuzüglich Barauslagen von CHF 100, ohne Mehrwertsteuer.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid