



Fall-Nr.:	B 2022/72
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	10.03.2023
Entscheiddatum:	15.02.2023

Entscheid Verwaltungsgericht, 15.02.2023

Baurecht. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Art. 159 Abs. 1 lit. b und d PBG, sGS 731.1. Zur Ausführung des bundesgerichtlichen Wiederherstellungsauftrags (BGer 1C_131/2018) kamen im Wesentlichen die Varianten der Anordnung eines (vollständigen oder teilweisen) Rückbaus der Scheune oder eines Verzichts auf einen Rückbau mit Nutzungsverbot und Räumungsverpflichtung in Betracht. Die Beschwerdeführerin machte im Beschwerdeverfahren eine aktuell (vollständige) landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes - einschliesslich des oberen Stocks - als Heulager und Einstellhalle geltend (Art. 16a Abs. 1 RPG, SR 700; Art. 34 RPV, SR 700.1). Das Verwaltungsgericht bestätigte die Rechtmässigkeit des im Rekursentscheid angeordneten Rückbaus. Es führte unter anderem aus, die Beschwerdeführerin nenne keinerlei Belege, welche geeignet wären, die von ihr behauptete aktuell (vollständige) landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes einschliesslich des oberen Stocks als Heulager und Einstellhalle plausibel zu machen bzw. zu beweisen. Von daher habe ihre Behauptung als unbelegt zu gelten. Auch nach Räumung der Scheune und Belegung mit einem Nutzungsverbot bliebe es bei einer dauerhaften Verletzung des raumplanungs-rechtlichen Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, wenn und soweit keine vollständige landwirtschaftliche Nutzung der Scheune gegeben bzw. nachgewiesen und bewilligt sei. Ein Nutzungsverbot wäre sodann mit Vollzugsschwierigkeiten (erschwerter Kontrollierbarkeit der zonenkonformen Nutzung) verbunden. Eine dauerhafte, von den nachbarlichen Gegebenheiten unabhängige Kontrolle sei nicht sichergestellt. Der rechtmässige Zustand werde von daher nur durch die Beseitigung der baulichen Massnahmen erreicht. Dem Abbruch stünden auf Seiten der Beschwerdeführerin nicht unerhebliche Vermögensinteressen (Renovations- und Abbruchkosten) entgegen. Zu berücksichtigen sei auch die nicht abschliessend geklärte Rechtslage mit Bezug auf die Bewilligungspflicht der baulichen Massnahmen im Zeitpunkt ihrer Vornahme in den Jahren 2014 und 2015. Nachdem die



Beschwerdeführerin jedoch die baulichen Massnahmen realisiert habe, ohne vorweg eine Baubewilligung eingeholt und deren Rechtskraft abgewartet zu haben, könne insgesamt nicht von einem gutgläubigen Vorgehen ausgegangen werden. Unter diesen Umständen vermöchten die privaten Interessen die öffentlichen Interessen nicht aufzuwiegen. Der umstrittene Abbruchbefehl diene der Wiederherstellung des baurechtskonformen Zustands. Er solle die rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften sowie des Raumplanungsrechts sicherstellen und stelle eine hierfür geeignete Massnahme dar. Das angestrebte Ziel lasse sich nicht mit Massnahmen erreichen, die für die Beschwerdeführerin weniger einschneidend seien. Die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweise sich als verhältnismässig (Verwaltungsgericht, B 2022/72). Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C_147/2023).

Entscheid vom 15. Februar 2023

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A. AG, vertreten durch B. ,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein, Anwaltskanzlei Holenstein,
Schiffplände 22, 8001 Zürich,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



C.__,

Beschwerdegegner,

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

Politische Gemeinde D.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Die A.__ AG ist Eigentümerin des 60'131 m² grossen Grundstücks Nr. 00__, Grundbuch D.__. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Skiliftanlagen und die Scheune mit einer Grundfläche 252 m². Das Grundstück ist gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde D.__ vom 28. Oktober 2004 der Landwirtschaftszone zugeteilt und mit der Freihaltezone Sport und Freizeit überlagert. Die Parzelle Nr. 00__ und die Scheune waren während 24 Jahren an den Landwirt C.__ verpachtet. Die Grundeigentümerin löste das Pachtverhältnis per Ende April 2014 auf mit dem Hinweis auf unüberbrückbare Differenzen und voraussichtlichen Eigenbedarf. In der Folge wurde das Grundstück und ein Teil des Untergeschosses der Scheune an den Landwirt E.__ verpachtet. Das Obergeschoss der Scheune nutzte die Grundeigentümerin als Einstellraum für Geräte des Skiliftbetriebs. Mit Baugesuch vom 14. August 2014 ersuchte sie um Bewilligung der Umnutzung der Scheune als Lagerraum für Skiliftmaterial. Gegen das Baugesuch erhob C.__ innerhalb der Auflagefrist Einsprache. Die Baukommission der Gemeinde D.__ bewilligte mit Beschluss vom 30. März 2015 das Baugesuch und wies die Einsprache ab; zur Begründung verwies sie auf die



St.Galler Gerichte

raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 19. Januar 2015. Den gegen diesen Beschluss von C.___, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement (heute: Bau- und Umweltdepartement) des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 23. Mai 2016 gut und hob den Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 30. März 2015 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 19. Januar 2015 auf. Die gegen diesen Entscheid von der A.___ AG, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2016/125 vom 18. Januar 2018 gut, soweit es darauf eintrat und hob die Rekursentscheid vom 23. Mai 2016 auf. Das Bundesgericht hiess die gegen diesen Entscheid von C.___ erhobene Beschwerde mit Urteil 1C_131/2018 vom 27. August 2018 gut, hob den verwaltungsgerichtlichen Entscheid auf und wies die Sache zur Neuverlegung der Kosten und zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an das Verwaltungsgericht zurück. Dieses wies die Sache seinerseits mit Entscheid B 2018/205 vom 8. Januar 2019 zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Gemeinde D.___ zurück.

A.b.

In der Folge ordnete die Gemeinde D.___ mit Beschluss vom 10. März 2020 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mittels Räumung der Scheune bis 30. April 2020 und einem Nutzungsverbot an. Das Nutzungsverbot sei im Grundbuch anzumerken. Für den Fall der Nichtfolgeleistung drohte sie der A.___ AG die Ersatzvornahme nach Art. 105 Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP) sowie die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0; StGB) an. Zur Begründung hielt sie fest, dass ein Rückbau unverhältnismässig bzw. bautechnisch nicht realisierbar sei, da die alten Balken und Bretter morsch seien und das alte Tor nicht mehr existiere. Zudem sei nicht abschliessend geklärt, welche Änderungen baubewilligungspflichtig gewesen wären, weshalb auch nicht klar sei, welche Änderungen zurückgebaut werden müssten. Durch eine schriftliche Anzeige des Verfügungsentwurfs vom 11. Dezember 2019 und der Möglichkeit zur Stellungnahme sei das rechtliche Gehör beider Parteien gewahrt worden (act. G 12/1 Beilage 1). Den gegen diesen Beschluss von C.___ durch seinen Rechtsvertreter erhobenen Rekurs vom 26. März 2020 (act. G 12/1) hiess das Bau- und Umweltdepartement mit Entscheid vom 16. März 2022 im Sinn der Erwägungen gut und hob den Beschluss vom 10. März 2020 auf. Der rechtmässige Zustand auf Grundstück Nr. 00__ sei wiederherzustellen, d.h. die Scheune sei innerhalb einer Frist von drei Monaten bis auf das betonierte Untergeschoss abzubrechen. Die A.___ AG



habe sich bei der Baubehörde zu erkundigen, ob die notwendigen baulichen Massnahmen für die Erhaltung des Sockelgeschosses bewilligungspflichtig seien. In diesem Fall sei unverzüglich ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Die Dreimonatsfrist verlängere sich diesfalls um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, falls das Baugesuch innert einer Frist von einem Monat ab Rechtskraft dieses Entscheids bei der Baubehörde eingereicht werde. Für den Fall der Nichtbefolgung des Entscheids wurde der A.__ AG die Ersatzvornahme nach Art. 105 VRP sowie die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB angedroht (act. G 2).

B.

B.a.

Gegen diesen Rekursentscheid erhob Rechtsanwalt Holenstein für die A.__ AG (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 5. April 2022 beim Verwaltungsgericht Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben und der Baukommissionsbeschluss vom 10. März 2022 sei zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer, auch für das Rekursverfahren, zulasten des Beschwerdegegners (act. G 1). In der Beschwerdebegründung vom 24. Mai 2022 bestätigte und begründete der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die gestellten Anträge (act. G 7).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 17. Juni 2022 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 10). Am 13. Juli 2022 teilte die Gemeinde D.__ (Beschwerdebeteiligte) den Verzicht auf eine Vernehmlassung mit (act. G 14). In der Vernehmlassung vom 31. August 2022 beantragte Rechtsanwalt Brändli für C.__ (Beschwerdegegner) Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin (act. 18).

B.c.

Mit Replik vom 19. September 2022 bestätigte die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt (act. G 20). In der Duplik vom 6. Oktober 2022 hielt auch der Beschwerdegegner an seinen Anträgen fest (act. G 23). Am 26. Oktober 2022 teilte die Beschwerdeführerin den Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit (act. G 25).

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelten Entscheide als eröffnet, sobald sie ordnungsgemäss zugestellt sind und die betroffene Person davon Kenntnis nehmen kann. Dass sie davon tatsächlich Kenntnis nimmt, ist nicht erforderlich (BGE 142 III 599 E. 2.4.1 m.H.). Es genügt, wenn die Sendung in den Machtbereich des Adressaten gelangt, so dass er sie zur Kenntnis nehmen kann. Wird der Empfänger einer eingeschriebenen Briefpostsendung oder Gerichtsurkunde nicht angetroffen und wird daher eine Abholeinladung in seinen Briefkasten oder in sein Postfach gelegt, so wird die Sendung in jenem Zeitpunkt als zugestellt betrachtet, in welchem sie auf der Poststelle abgeholt wird. Geschieht dies nicht innert der siebentägigen Abholfrist, wird angenommen, dass die Sendung am letzten Tag dieser Frist zugestellt wurde. Diese sogenannte Zustellfiktion rechtfertigt sich, weil für die an einem Verfahren Beteiligten nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die Pflicht besteht, dafür zu sorgen, dass behördliche Akte ihnen zugestellt werden können. Diese Rechtsprechung gilt mithin während eines hängigen Verfahrens und wenn die Verfahrensbeteiligten mit der Zustellung eines Entscheides oder einer Verfügung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit rechnen müssen (BGE 138 III 225 E. 3.1, BGer 2C_35/2016 vom 18. Juli 2016 E. 3.1 m.H.). Die Partei ist mithin verpflichtet, eine vorübergehende Abwesenheit und erst recht eine allfällige *Adressänderung* bekanntzugeben, um die Entgegennahme behördlicher Sendungen sicherzustellen (BGer 1C_532/2018 vom 25. März 2019 E. 3.3 m.H.; BGer 9C_815/2015 vom 8. August 2016 E. 4.2).

Der von der Vorinstanz am 16. März 2022 an die frühere Adresse des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin in Uster versandte Rekursentscheid (act. G 2) wurde nach Zustellungsversuch am 17. März 2022 der Vorinstanz am 21. März 2022 als unzustellbar retourniert (act. G 12/21). Nach ihren Darlegungen fand sie in der Folge die neue Adresse des Rechtsvertreters heraus und versandte den Entscheid gleichentags erneut (act. G 10 S. 2). Massgebend ist grundsätzlich die erste rechtsgültige Eröffnung (vgl. Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VR ZH, 3. Aufl., N 80 zu § 10). Der Rekursentscheid hätte mithin nach der dargelegten Rechtsprechung spätestens mit Ablauf der siebentägigen Zustellfrist bzw. der "üblichen Abholfrist" (vgl. BGer 9C_815/2015 a.a.O. E. 4.2 zweiter Absatz m.H.) am 23. März 2022 als zugestellt zu



gelten. Vorliegend begann die vierzehntägige Rechtsmittelfrist indes bereits am Tag der vom Rechtsvertreter bestätigten (früheren) effektiven Zustellung, dem 22. März 2022, zu laufen (vgl. act. G 20 S. 3 unten) und endete am 5. April 2022. Die Beschwerde vom 5. April 2022 (act. G 1) ist demgemäss fristwährend. An der Rechtzeitigkeit der Beschwerde vermag der Umstand nichts zu ändern, dass es Sache des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gewesen wäre, in einem Verfahren, wo mit fristauslösenden Schreiben zu rechnen ist, die Rekursinstanz über eine Änderung der Zustelladresse zu informieren. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners (act. G 18 S. 3 f., G 23 Ziffer 3) begann die Rechtsmittelfrist wie dargelegt nicht bereits mit dem (ersten) Zustellversuch vom 17. März 2022, sondern erst mit Ablauf der Zustellfrist zu laufen. Die Beschwerde entspricht somit in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 24. Mai 2022 (act. G 7) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Die zuständige Gemeindebehörde verfügt unter anderem ein Benützungsverbot oder die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird (vgl. Art. 159 Abs. 1 lit. b und d des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1; PBG]). Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus noch nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens zu berücksichtigen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1210). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit besagt, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung als die einzig geeignete erscheint, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beheben. 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, nicht zu rechtfertigen vermögen und der Bauherr gutgläubig angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone (vgl. Heer a.a.O., Rz. 1211; BGE



123 II 255, 111 Ib 224; GVP 1982 Nr. 17; BGer 1C_347/2017 vom 23. März 2018 E. 6.3). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich zwar 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 (VerwGE B 2018/41 vom 19. November 2018 E. 2.3 m.H.; vgl. auch Waldmann, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 6.39 bis 6.42).

Art. 159 PBG zählt die Zwangsmittel im Bereich des Planungs- und Baurechts auf. Die Voraussetzungen der Ersatzvornahme richten sich indes nach Art. 105 VRP (vgl. Looser/Looser in: Rizvi/Schindler/Cavelti Hrsg., Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St. Gallen 2020 N 2 und 8 zu Art. 105 VRP). Nach Art. 106 Abs. 1 VRP kann die Behörde die für den Fall des Ungehorsams gesetzlich vorgesehene Strafe androhen. Enthält der Erlass keine Strafbestimmung, so kann die in Art. 292 StGB vorgesehene Strafe angedroht werden (Art. 106 Abs. 2 VRP).

2.2.

2.2.1.

Bereits in dem die nämliche Baute beschlagenden Urteil 1C_131/2018 vom 27. August 2018 hielt das Bundesgericht unter anderem fest, das Baudepartement habe zutreffend und nachvollziehbar dargelegt, dass durch die baulichen Massnahmen, insbesondere durch den Ersatz der nicht mehr intakten Balken, wesentliche Eingriffe in statisch wichtige Elemente des Gebäudes vorgenommen worden seien. Gemäss den höchstrichterlichen Ausführungen handle es sich beim ersetzten Fussbalken um einen tragenden Teil des Fachwerks, der eine entscheidende statische Funktion im Rahmenbau erfülle. Sofern dieser ersatzlos entfernt werde, wäre die Westfassade instabil und würde allenfalls sogar zusammenbrechen. Dasselbe gelte für die Rückversetzung der Stützbalken des Zwischenbodens, der ein Teil der tragenden Gebäudekonstruktion sei. Die diesbezüglichen Ausführungen der kantonalen Fachbehörde seien mit Blick auf die aktenkundigen Fotos des Inneren der Scheune ohne weiteres einleuchtend (BGer 1C_131/2018 a.a.O. E. 5.1). Nach den unstreitigen Feststellungen des Verwaltungsgerichts hätten zudem sowohl Stützbalken des Zwischenbodens als auch der verfaulte Fussbalken, auf welchem die Westfassade stehe, ersetzt werden müssen. Dabei habe es sich um tragende Konstruktionsteile



gehandelt, welche nicht mehr intakt gewesen seien. Demnach könne bei den durchgeführten Arbeiten nicht mehr von einer Substanzerhaltung gesprochen werden. Die vorgenommenen Veränderungen an der bestehenden Scheune sprengten das übliche Mass einer blossen baubewilligungsfreien Renovation und es liege kein reiner Unterhalt vor. Insofern spiele es auch keine Rolle, dass die Scheune ansonsten grundsätzlich in einem guten Zustand gewesen sein solle (BGer 1C_131/2018 a.a.O. E. 6.2). Das Bundesgericht kam gestützt hierauf zum Schluss, dass die Scheune für die vorgenommene Zweckänderung durch bauliche Arbeiten in ihrer Substanz wesentlich verändert worden sei und dass es sich bei den durchgeführten Arbeiten nicht nur um bewilligungsfreien Unterhalt handle. Dies sei im Rahmen einer blossen Umnutzung ohne bauliche Massnahmen im Sinn von Art. 24a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) nicht zulässig. Die baulichen Massnahmen zur Umnutzung der Scheune in ein Materiallager für den Skibetrieb seien nach Art. 22 Abs. 1 RPG vielmehr baubewilligungspflichtig, würden damit aber eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24a RPG ausschliessen. Weil die Voraussetzungen für eine Bewilligung im Sinn von Art. 24a RPG kumulativ erfüllt sein müssten, könne vorliegend offenbleiben, wie es sich mit den weiteren Anforderungen verhalte. Die Baubewilligung sei zu verweigern und die Sache - unter anderem zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes - zurückzuweisen.

2.2.2.

Die Vorinstanz hielt unter Bezugnahme auf diese einschlägigen bundesgerichtlichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid (BGer 1C_131/2018 vom 27. August 2018 E. 6.2) unter anderem fest, der Eingriff in die tragende Struktur der Scheune durch die Auswechslung diverser Stützbalken und eines Fussbalkens sowie die weiteren zahlreichen baulichen Veränderungen an der Scheune stelle keine bloss geringfügige Abweichung vom Erlaubten mehr dar. Zum einen hätten sich die Renovationsarbeiten nach eigenen Aussagen der Beschwerdeführerin für eine weitere zonenkonforme Nutzung nicht mehr gelohnt und zum anderen seien namentlich die Umbauarbeiten nötig geworden, um die Scheune fortan zonenfremd nutzen zu können. Damit stünden die illegalen Renovations- und Umbauarbeiten aber dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gegenüber (BGE 132 II 21 E. 6.4). Das erhebliche öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bestehe auch aus präjudiziellen Gründen. Es gehe dabei um die Glaubwürdigkeit der Raumplanung und des Rechtsstaats. Die Beschwerdeführerin habe die baulichen Massnahmen vorgenommen, ohne sich vorgängig um die Baubewilligung gekümmert zu haben. Dies obwohl es sich bei den ersetzten



Stützbalken des Zwischenbodens und dem Fussbalken um tragende Konstruktionsteile handle, deren Ersatz offensichtlich über das übliche Mass baubewilligungsfreier Renovationen hinausgehe. Eine Gutgläubigkeit der Beschwerdeführerin sei nicht ersichtlich. Ihr habe klar sein müssen, dass die baulichen Massnahmen an der Scheune bewilligungspflichtig seien. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führe für die Beschwerdeführerin zwar zum Verlust der Scheune. Diese sei allerdings vor der illegalen Erneuerung gar nicht mehr zonenkonform nutzbar gewesen. Eine mildere Massnahme sei nicht ersichtlich, zumal ein blosses Nutzungsverbot nicht genüge, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands definitiv zu erreichen. Abgesehen vom Verstoss gegen den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wäre die Einhaltung des Nutzungsverbots ohne einen übermässigen Aufwand für die Behörden gar nicht kontrollierbar. Für die Vollzugsbehörde sei nämlich von aussen nicht ersichtlich, ob die Scheune zonenfremd genutzt werde. Das Innere wiederum könnte nur im Beisein eines Vertreters der Beschwerdeführerin kontrolliert werden, weshalb keine unangekündigten Kontrollen durchgeführt werden könnten. Im Übrigen müssten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gewöhnlich auch bauliche Massnahmen verfügt werden. Insgesamt betrachtet erweise sich daher die von der Beschwerdebeteiligten erlassene Wiederherstellungsmassnahme (Räumung der Scheune, Nutzungsverbot) als wirkungslos. Da die Beschwerdeführerin vorgängig keine Baubewilligung eingeholt habe, könne sie sich nun auch nicht auf einen Investitionsschutz berufen. Der blosse Umstand, dass sie die rechtswidrige Baute zwischenzeitlich seit mehreren Jahren nutze, spreche ebenfalls nicht gegen die Verhältnismässigkeit des Abbruchs. Im Gegenteil habe die Beschwerdeführerin die baulichen Massnahmen in der Zwischenzeit schon teilweise amortisieren können. Dazu komme, dass illegale Bauten ausserhalb der Bauzone unabhängig vom Zeitablauf – nach neuester Rechtsprechung selbst nach Ablauf von 30 Jahren - zurückgebaut werden müssten (BGE 147 II 309 E. 4.1). Nach dem Gesagten könne daher auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht verzichtet werden. Die privaten Interessen der Beschwerdeführerin am Bestand der illegalen Baute seien nicht höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Raumplanung und der Bauvorschriften sowie der Rechtsgleichheit. Dazu komme, dass die Beschwerdeführerin die Scheune nicht gutgläubig für eine zonenwidrige Nutzung umgebaut habe. Da allein der Rückbau der eigenmächtig eingebauten Stütz- und Fussbalken dazu führe, dass das Dach der Scheune instabil werde oder zusammenbreche, sei das obere Geschoss der Scheune gänzlich abzubrechen, weshalb es offenbleiben könne, ob namentlich die nach aussen sichtbare neue Holzverschalung der ehemaligen Sichtbacksteinmauer ebenfalls



baubewilligungspflichtig gewesen wäre oder nicht. Eine mildere Rückbaumassnahme sei – selbst ohne weitere baubewilligungspflichtige Eingriffe - nicht ersichtlich. Der Abbruch des oberen Geschosses bis auf das betonierte Untergeschoss erweise sich daher als nötig und verhältnismässig. Sollte die Beschwerdeführerin der Meinung sein, sie könne das Untergeschoss der Scheune weaternutzen, habe sie hierfür ein Baugesuch einzureichen, damit die Behörden prüfen könnten, ob die Sicherheitsanforderungen (Art. 101 PGB) auch nach dem Rückbau eingehalten würden und dieser Art. 24a RPG entspreche. An der Scheune seien grundsätzlich keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen möglich (Art. 24a RPG). Vorstellbar sei, dass das Sockelgeschoss mit Erde überdeckt und begrünt werde (act. G 2 S. 11-16).

2.3.

Die Beschwerdeführerin wendet ein, aus dem angefochtenen Entscheid ergebe sich nicht, worin vorliegend Rechtswidrigkeiten verortet worden seien bzw. was an den Renovationsarbeiten "illegal" sein solle. Die Scheune sei in der Landwirtschaftszone ohne Weiteres zonenkonform. Als Lager für landwirtschaftliche Geräte und Produkte eigne sich das Gebäude nach wie vor. Es sei nichts instand gestellt oder umgebaut worden, dass die weitere landwirtschaftliche Nutzung in Frage stellen könne. Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Stallnutzung seien die Tierlager entfernt und der Jauchetrog aufgefüllt worden; im Übrigen handle es sich aber um reine Instandstellungen. Es sei nie zur Debatte gestanden, dass die baulichen Massnahmen das Potential gehabt hätten, das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar zu machen. Vorliegend könne es einzig um die Frage gehen, ob eine der Massnahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehe. Dies treffe auf keine der Massnahmen zu. Es gebe keine Rechtsnorm, die einem Wechsel von der Viehstallnutzung auf eine Lagerraumnutzung entgegenstehe. Das Gebäude werde zwischenzeitlich (auch im oberen Geschoss) wieder landwirtschaftlich genutzt. Im Weiteren lasse sich der angefochtene Entscheid auch nicht unter dem Titel der technischen Abbruchreife des Vorbestandes begründen. Art. 24a RPG setze voraus, dass die Grundsubstanz des Bauwerks (Dach, Wände, Tragkonstruktion) mindestens zu einem wesentlichen Teil intakt seien. Dies führe aber nicht dazu, dass die Erneuerung tragender Bauteile bei Bestandesgarantiebauten nicht erlaubt wäre. Technische Abbruchreife sei nicht schon dann anzunehmen, wenn einzelne Teile der Tragkonstruktion erneuert würden. Vorliegend gehe es einzig um die Frage der Zulässigkeit einer Renovation einer landwirtschaftskonformen Baute. Eine solche sei nicht unter dem Aspekt der Bestandesgarantie zu beurteilen, auch wenn sie das Stadium der technischen Abbruchreife erreicht habe. Letzteres sei vorliegend nicht der Fall gewesen, zumal die Scheune durchgehend genutzt worden sei. Sodann sei die



Beschwerdeführerin (mit Bezug auf die Bewilligungspflicht der Arbeiten) durchaus gutgläubig gewesen. Sie habe sich sehr wohl nach der Bewilligungspflicht erkundigt. Im Übrigen könne auch der bösgläubig Bauende sich auf das Verhältnismässigkeitsprinzip berufen. Konkret stehe eine zonenkonforme landwirtschaftliche Baute zur Debatte. Die landwirtschaftszonenfremde Nutzung sei nicht mehr streitgegenständlich. Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet werde nicht verletzt. Dass die Scheune "vor der illegalen Erneuerung nicht mehr zonenkonform nutzbar" gewesen sei, treffe nicht zu und sei nie von irgendeiner Seite behauptet worden. Einzig die Stallnutzung (Tierhaltung) sei für die Beschwerdeführerin nicht mehr tragbar gewesen. Für landwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone finde sich in Art. 16b RPG ein explizit gesetzlich formuliertes öffentliches Interesse am Erhalt von aktuell nicht verwendbaren Bauten. Es sei die Sanktion mit der geringeren Eingriffsstärke (im Grundbuch vorgemerkt Nutzungsverbot) zu wählen, sofern diese ebenfalls zum gewünschten Ziel führe. Die fehlende Erläuterung des bundesgerichtlichen Rückweisungsauftrages im angefochtenen Entscheid erscheine als gravierender Begründungsmangel, denn im vorliegenden Verfahren gehe es um nichts anderes als um den Vollzug dieses Rückweisungsauftrages. In ihrem Entscheid vom 10. März 2020 (S. 3) habe die Beschwerdebeteiligte zu Recht erwogen, dass sich aus dem Urteil des Bundesgerichts nicht hinreichend klar ergebe, welche baulichen Änderungen inwiefern zu prüfen seien (act. G 7, G 20).

2.4.

2.4.1.

In BGer 1C_131/2018 wurde die Rechtswidrigkeit der an der Scheune vorgenommenen Massnahmen bestätigt (vgl. vorstehende E. 2.2 erster Absatz). Deren Rechtswidrigkeit kann daher als solche nicht mehr Thema des vorliegenden Verfahrens bilden, sondern lediglich der im erwähnten Urteil angeführte *Rückweisungsauftrag für die Wiederherstellung* des rechtmässigen Zustands. Die von der Beschwerdeführerin diskutierte (und verneinte) Frage, ob die an der Scheune vorgenommenen Arbeiten das Gebäude für die landwirtschaftliche (zonenkonforme) Nutzung unbrauchbar gemacht haben oder nicht (act. G 7 Ziffer 4.2 S. 5-7), stellt sich in diesem Zusammenhang insofern nicht, als es im Baubewilligungsverfahren von 2014 einzig um Sanierungsarbeiten für eine *zonenfremde* Nutzung (Lagerraum für Skiliftmaterial) ging, wobei die Beschwerdeführerin erklärte, dass die Scheune nicht mehr landwirtschaftlich (für die Tierhaltung) genutzt werden könne und ohne Unterhaltsarbeiten leer stehen würde. Eine Instandstellung für eine zonenkonforme Nutzung erachtete sie damals als



wirtschaftlich nicht lohnend, da Aufwand und Ertrag in keinem Verhältnis stünden (vgl. Baubeschrieb vom Juli 2014, act. G 11/9 Beilage 5 S. 2 oben; Baugesuch vom 14. August 2014, act. G 11/9 Beilage 1 S. 1 unten; Stellungnahme vom 26. September 2014 zur Einsprache, act. G 11/9/10 S. 2 oben). Hieran vermag nichts zu ändern, dass die Scheune später dennoch wieder teilweise landwirtschaftlich genutzt wurde.

Die Beschwerdeführerin bezeichnet die Feststellung im angefochtenen Entscheid, wonach sich eine Renovation für einen zonenkonformen Weiterbetrieb nicht mehr gelohnt hätte (act. G 2 E. 5.4.3), als unzutreffend. Zutreffend sei, dass sich in Anbetracht der neuen gesetzlichen Auflagen eine bauliche Anpassung im Hinblick auf die weitere *Nutzung als Viehstall* nicht mehr gelohnt hätte (act. G 7 S. 13). Letzteres ist aus den Akten insofern ersichtlich, als die Feststellung, wonach Aufwand und Ertrag in keinem Verhältnis stünden, sich auf die zonenkonforme Nutzung *mit Haltung von Grossnutztieren* - und damit nicht auf eine zonenkonforme Nutzung insgesamt - bezog (Stellungnahme vom 26. September 2014 zur Einsprache, act. G 11/9/10 S. 1 f.).

2.4.2.

Die Beschwerdeführerin beanstandet sodann, dass die Vorinstanz im Sinn einer unangekündigten "reformatio in peius" den Gebäudeabbruch angeordnet habe. Die in Art. 36 BV für solch schwerwiegende Eingriffe in die Eigentumsgarantie statuierten Voraussetzungen seien dabei aber nicht beachtet worden (act. G 7 Ziffer 3.3). Auch sei dadurch das rechtliche Gehör krass verletzt worden (act. G 20 Ziffer 5).

Hierzu ist anzumerken, dass zur Ausführung des bundesgerichtlichen Wiederherstellungsauftrags (BGer 1C_131/2018 a.a.O) von Beginn weg im Wesentlichen die Varianten der Anordnung eines (vollständigen oder teilweisen) Rückbaus oder eben eines Verzichts auf einen Rückbau mit Nutzungsverbot und Räumungsverpflichtung in Betracht kamen. Dies war für alle Beteiligten auch ohne zusätzlichen Hinweis und Gehörseinräumung klar ersichtlich. Der Rekurs war sodann nicht von der Beschwerdeführerin, sondern vom Beschwerdegegner erhoben worden mit dem Begehren um Rückgängigmachung der mit der Umnutzung verbundenen baulichen Massnahmen an der Scheune und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (act. G 12/1). Hierzu konnte sich die Beschwerdeführerin in der Rekursantwort umfassend äussern (act. G 12/9), wodurch ihr Gehörsanspruch zureichend gewahrt wurde. Eine zusätzliche vorgängige Eröffnung des - im Sinn des Standpunktes des Beschwerdegegners - vorgesehenen Rekursentscheids durch die Vorinstanz war von daher entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (act. G 20



Ziffer 5) nicht notwendig. Dies umso weniger, als der Beschwerdeführerin aufgrund ihrer Verfahrensstellung auch keine Möglichkeit der "Beendigung" des Rekursverfahrens (in Sinn eines Rückzugs nach Androhung einer "reformatio in peius") offen gestanden wäre.

2.4.3.

Die Beschwerdeführerin macht im vorliegenden Verfahren eine aktuell (vollständige) landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes - einschliesslich des oberen Stocks - als Heulager und Einstellhalle geltend (act. G 7 S. 8). Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1). Danach sind insbesondere Bauten zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Abs. 1 erster Halbsatz), namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a). Unter gewissen Voraussetzungen sind zudem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen (Art. 34 Abs. 2 RPV). Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist nach Art. 34 Abs. 4 RPV weiter, dass die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c; BGer 1C_567/2015 vom 29. August 2016 E. 2). Die Frage der Notwendigkeit der Erstellung oder der Veränderung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Sie hängt ab von der bestellten Oberfläche, von der Art des Anbaus und der Produktion sowie von der Struktur, Grösse und Erforderlichkeit der Bewirtschaftung (vgl. BGer 1C_578/2019 vom 25. Mai 2020 E. 4.1 m.H.).

Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte landwirtschaftliche Verwendung der (ganzen) Scheune wäre als zonenkonforme Nutzung grundsätzlich möglich und bewilligungsfähig, soweit die erwähnten Voraussetzungen (vgl. Art. 16a RPG und Art. 34 RPV) erfüllt sind. Der Beschwerdegegner bezeichnet das Vorbringen, wonach die Scheune wieder landwirtschaftlich genutzt werde, als unzutreffend. Vielmehr diene sie nach wie vor als Unterstand für die Pistenfahrzeuge der Beschwerdeführerin (act. G 18 S. 5 Ziffer 11 m.H.). Das in diesem Zusammenhang vom Beschwerdegegner eingereichte Foto der Scheune vom 19. April 2022 (act. G 18.1) zeigt indes im Wesentlichen ein vor der Scheune abgestelltes Pistenfahrzeug. Zur Frage der - hier



einzig in Frage stehenden - Art der Nutzung der Scheune als solche (im Innenraum) bzw. zur Frage der Rechtmässigkeit des vorinstanzlich angeordneten Gebäudeabbruchs lässt sich aus dem Foto allein nichts ableiten. Andererseits - und dies erscheint hier wesentlich - führt auch die Beschwerdeführerin keinerlei Belege an, welche geeignet wären, die von ihr behauptete aktuell (vollständige) landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes einschliesslich des oberen Stocks als Heulager und Einstellhalle plausibel zu machen bzw. zu beweisen. Von daher hat ihre Behauptung als unbelegt zu gelten, was sie sich entgegenhalten lassen muss.

2.4.4.

Die präjudizielle Wirkung eines Wiederherstellungsentscheids, wie er vorliegend zur Diskussion steht, ist erheblich. Wird auf eine bauliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet und stattdessen ein Nutzungsverbot mit Räumungspflicht bestätigt, hat dies inskünftig Auswirkungen auf die Durchsetzbarkeit der Bauordnung bei ähnlich gelagerten Sachverhalten. Auch mit Blick auf die rechtsgleiche Behandlung der Grundeigentümer und Baugesuchsteller ist regelmässig ein strenger Massstab anzulegen (vgl. VerwGE B 2018/41 a.a.O. E. 4.5 Absatz 2). Wenn ein Grundeigentümer Bauvorschriften bzw. Bewilligungspflichten ausser Acht lässt, soll ihm grundsätzlich auch nicht die Möglichkeit offenstehen, sich der Wiederherstellung unter Berufung auf die Geringfügigkeit der Umbauten/Renovationen zu widersetzen. Von daher ist das *öffentliche Interesse* an der Wiederherstellung - rechtsgleiche Rechtsanwendung, Durchsetzung der Bauvorschriften, Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet - grundsätzlich höher zu gewichten als das Interesse der Beschwerdeführerin am Bestand der illegalen Renovation bzw. am Verzicht auf die Wiederherstellung.

Die Beschwerdeführerin macht indes wie erwähnt geltend, dass sie hinsichtlich der in Frage stehenden baulichen Massnahmen in *gutem Glauben* von einer rechtmässigen Erstellung derselben habe ausgehen dürfen. Diesbezüglich hatte die Beschwerdebeteiligte aufgrund eines Augenscheins vom 10. November 2014 unter anderem vermerkt, dass eine Holzkonstruktion zur Stützung des Gebäudes gebaut und tragende Balken ersetzt worden seien, da diese faul gewesen seien und bereits von daher Gefahr in Verzug bestanden habe (act. G 11/9 Beilage 12). Das AREG hielt hierzu in der Verfügung vom 19. Januar 2015 fest, dass eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen möglich sei. Die vorzunehmenden bzw. vorgenommenen Arbeiten seien im Grenzbereich zu baubewilligungspflichtigen Massnahmen anzusiedeln. Die Beschwerdeführerin bestätige den guten baulichen Zustand der Scheune und sei sich



bewusst, dass am Gebäude lediglich die von ihr vorgebrachten Erneuerungen vorgenommen werden dürften. An der Scheune seien keinerlei baubewilligungspflichtige Massnahmen zugelassen. Die Zustimmung zur temporären Umnutzung des oberen Teils und von rund einem Drittel des unteren Teils der Scheune werde erteilt (act. G 11/1 Beilage 3). In einem Mail vom 24. März 2015 wurde die Beschwerdebeteiligte von Seiten des AREG darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen bewilligt worden sei und eine "Überstrapazierung" (der Bewilligung) einen ersatzlosen Abbruch der Scheune zur Folge haben könne (act. G 11/9 Beilage 24). Aufgrund eines gleichentags durchgeführten baupolizeilichen Augenscheins kam das kommunale Bauamt zum Schluss, dass keine bewilligungspflichtigen Arbeiten durchgeführt worden seien (act. G 12/1 Beilage 1 S. 1). In der Rekursvernehmlassung vom 12. November 2015 hatte sodann das AREG bestätigt, dass die in Frage stehenden Arbeiten in der Regel durchgeführt würden, ohne dass zuvor eine Baubewilligung eingeholt und das AREG als Zustimmungsbehörde eingeschaltet werde. Die getätigten baulichen Massnahmen würden der künftigen Nutzung nach Art. 24a RPG nicht von vornherein entgegenstehen (act. G 8 Beilage 4 S. 1 und 2). - Mit Blick auf die vorerwähnten Feststellungen des AREG kann eine Gutgläubigkeit der Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Erstellung der in Frage stehenden Bauten insofern nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, als eine *vorgängige* Anfrage betreffend Bewilligungspflicht bei der hierfür zuständigen Behörde (AREG) aller Voraussicht nach eine zustimmende Antwort ergeben hätte. Gegen eine Gutgläubigkeit spricht der Umstand, dass die Beschwerdeführerin die baulichen Massnahmen realisierte, ohne vorweg eine Baubewilligung eingeholt und deren Rechtskraft abgewartet zu haben. Angesichts der dargelegten Äusserungen der beteiligten Stellen bestand indes zur Frage der Bewilligungspflicht der durchgeführten Arbeiten an der Scheune für die Beschwerdeführerin nicht zum vornherein eine klare rechtliche Ausgangslage. Dies zeigte sich im Nachhinein auch darin, dass das Verwaltungsgericht noch im späteren, vom Bundesgericht indes kassierten Entscheid B 2016/125 a.a.O. E. 3.4 ebenfalls - gleich wie das AREG - noch vom Vorliegen nicht bewilligungspflichtiger baulicher Massnahmen ausgegangen war. Diese Gegebenheiten sind nachstehend bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung zu berücksichtigen.

2.4.5.

Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) fragt es sich, ob der im vorinstanzlichen Entscheid verfügte umfassende Abbruch erforderlich ist, um die auf dem Spiel stehenden, u.a. raumplanerischen Grundsätze zu wahren. Die



Beschwerdebeteiligte hatte zuvor zur Umsetzung der höchstrichterlichen Wiederherstellungsanordnung im Wesentlichen die Räumung der Scheune mit einem Verbot der Nutzung derselben verfügt und von einem Befehl zur (baulichen) Wiederherstellung abgesehen. Auch nach Räumung der Scheune und Belegung mit einem Nutzungsverbot bliebe es indes bei einer dauerhaften Verletzung des raumplanungsrechtlichen Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, wenn und soweit keine vollständige landwirtschaftliche Nutzung der Scheune gegeben bzw. nachgewiesen und bewilligt ist (vgl. vorstehende E. 2.4.3). Ein Nutzungsverbot wäre sodann mit den von der Vorinstanz zu Recht angeführten Vollzugsschwierigkeiten (erschwerter Kontrollierbarkeit der zonenkonformen Nutzung) verbunden. Der Beschwerdegegner dürfte zwar diesbezüglich als Nachbar auch inskünftig eine "soziale" Kontrolle gewährleisten; eine dauerhafte, von den nachbarlichen Gegebenheiten unabhängige behördliche Kontrolle ist damit jedoch nicht sichergestellt. Der rechtmässige Zustand kann von daher nur durch die Beseitigung der baurechtswidrigen baulichen Massnahmen erreicht werden. Dem Abbruch stehen auf Seiten der Beschwerdeführerin zwar nicht unerhebliche Vermögensinteressen (Renovations- und Abbruchkosten) entgegen. Zu berücksichtigen ist zudem wie erwähnt auch die nicht abschliessend geklärte Rechtslage mit Bezug auf die Bewilligungspflicht der baulichen Massnahmen im Zeitpunkt ihrer Vornahme in den Jahren 2014 und 2015. Nachdem die Beschwerdeführerin jedoch die baulichen Massnahmen realisierte, ohne vorweg eine Baubewilligung eingeholt und deren Rechtskraft abgewartet zu haben, kann insgesamt nicht mehr von einem gutgläubigen Vorgehen ausgegangen werden. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, kommt der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für rechtswidrig erstellte Bauten ausserhalb der Bauzone besonderes Gewicht zu (vgl. [BGE 136 II 359 E. 6](#)). Unter diesen Umständen vermögen die dargelegten privaten Interessen die gewichtigen entgegenstehenden öffentlichen Interessen nicht aufzuwiegen. Der umstrittene Abbruchbefehl dient der Wiederherstellung des baurechtskonformen Zustands. Er soll die rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften sowie des Raumplanungsrechts sicherstellen und stellt eine hierfür geeignete und aufgrund der konkreten Gegebenheiten auch erforderliche Massnahme dar. Das angestrebte Ziel lässt sich nicht mit Massnahmen erreichen, die für die Beschwerdeführerin weniger einschneidend sind. Die angeordnete vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist entsprechend sich als verhältnismässig und geboten. Der vorinstanzliche Entscheid lässt sich somit insgesamt nicht beanstanden.



3.

3.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde daher abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

3.2.

Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten denn auch zu Recht keinen Antrag. Demgegenüber ist der anwaltlich vertretene Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung des Beschwerdegegners durch die Beschwerdeführerin mit CHF 3'000 und 4 % Barauslagen (CHF 120) angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28^{bis} VRP), zuzüglich Mehrwertsteuer (vgl. Art. 29 HonO).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführerin trägt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung des von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses.

3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt den Beschwerdegegner ausseramtlich mit CHF 3'120 (inkl. Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer).