



Fall-Nr.:	20-2455
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	20.04.2022
Entscheiddatum:	16.03.2022

BUDE 2022 Nr. 024

Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG. Ein blosses Nutzungsverbot genügt regelmässig nicht, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands definitiv zu erreichen. Da die privaten Interessen am Bestand der illegal erneuerten Scheune ausserhalb Bauzone weniger hoch zu gewichten sind als das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Raumplanung und der Bauvorschriften sowie der Rechtsgleichheit, ist die Scheune bis auf das rechtmässige Sockelgeschoss abzurechen (Erw. 4). // (Die Beschwerde wurde mit VerwGE B 2022/72 vom 15. Februar 2023 abgewiesen. Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben.)

BUDE Nr. 24 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



20-2455

Entscheid Nr. 24/2022 vom 16. März 2022

Rekurrent

A__
vertreten durch Dr.iur. Roger Brändli, Rechtsanwalt,
Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z__ (Beschluss vom 10. März 2020)

Rekursgegnerin

B__AG
vertreten durch C__
dieser vertreten durch lic.iur. Markus Holenstein, Rechtsanwalt,
Brunnenstrasse 27, 8610 Uster

Betreff

Beschluss (Widerherstellung des rechtmässigen Zustands)



Sachverhalt

A.

a) Die B__ AG, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Y__ – Grundbuchkreis X__, in W__. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X__ vom 1. September 2019 in der Landwirtschaftszone und ist mit der Freihaltezone Sport und Freizeit überlagert (schraffiert). Im Norden grenzt es an die Wohn-Gewerbezone und an die Kernzone. 7'034 m² des Grundstücks sind Wald. Es ist insgesamt 60'131 m² gross und liegt am Nordosthang des Berges D__ (1'155 m ü. M.). Das Grundstück Nr. 001 wird von der E__strasse, einer Gemeindestrasse 2. Klasse, erschlossen, die nach F__ führt. Es ist mit zwei Skiliftanlagen (D__- und Trainerlift) und der 252 m² grossen Scheune Vers.-Nr. 768G überbaut.

Im Untergeschoss der Scheune Vers.-Nr. 001 befinden sich zwei Räume, die durch eine rund 1,7 m hohe Backsteinmauer getrennt und separat über die E__strasse über einen Kiesvorplatz erschlossen werden. Den westlichen Einstellplatz, der etwa zwei Drittel des Geschosses ausmacht, nutzt der Pächter des Grundstücks Nr. 001 zum Einstellen seiner landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte. Der östliche Teil steht leer. Das Obergeschoss besteht aus einem grossen, bis zum Dach hin offenen, mehrheitlich leeren Raum. Auf der Nordseite ist auf einer Breite von ungefähr einem Sechstel des Raums ein Zwischenboden eingezogen. Der Stützbalken des Zwischenbodens über die gesamte Länge der Scheune wie auch die einzelnen Pfosten sind neu. Auf der Nordost- und Südwestseite der Scheune befinden sich je ein grosses Scheunentor. Zum südwestlichen Tor führt von der E__strasse her ein Kiesweg hinauf. Das südwestliche Tor besteht aus zwei ersetzten Schiebetorflügeln, die an einer Schiene hängen. Die neuen Torflügel sind grösser als die Toröffnung. Im geschlossenen Zustand decken sie deshalb etwa zu einem Viertel die Scheunenwand ab.



Scheune Vers.-Nr. 001, neuer Zwischenboden mit neuen Stützen



Scheune Vers.-Nr. 001 neuer Fussbalken

Das Grundstück Nr. 001 und die Scheune Vers.-Nr. 001 waren während 24 Jahren an den Landwirt A__, Z__, verpachtet, bis das Pachtverhältnis per Ende April 2014 aufgelöst wurde. Heute ist das



Land und ein Teil des Untergeschosses der Scheune an einen anderen Landwirt verpachtet. Der aktuelle Pächter nutzt das Grundstück zur Futtergewinnung für seinen eigenen Landwirtschaftsbetrieb. Das Obergeschoss der Scheune benutzt die Grundeigentümerin neu selber zum Einstellen von Gerätschaften für den Skiliftbetrieb.

b) Mit Baugesuch vom 14. August 2014 ersuchte die Grundeigentümerin um Bewilligung für die Umnutzung der Scheune als Lageraum für Skiliftmaterial. Auf die Einsprache des vormaligen Pächters wendete die Gesuchstellerin ein, dass die Scheune stark abgenützt sei und deshalb wieder instand gestellt werden müsse. Eine Sanierung für eine landwirtschaftliche Nutzung lohne sich aber nicht mehr. Das Bauamt Eschenbach stellte anlässlich des Augenscheins vom 10. November 2014 fest, dass zwischenzeitlich Stützbalken und tragende Balken durch neue ersetzt worden waren und die Scheune nicht mehr für die Tierhaltung, wohl aber für die Lagerung landwirtschaftlicher Fahrzeuge geeignet sei. Am 4. Dezember 2014 führte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) seinerseits eine Ortsbegehung durch und hielt dabei unter anderem fest, dass die bereits durchgeführten baulichen Massnahmen an der Scheune im Grenzbereich zu baubewilligungspflichtigen Massnahmen anzusiedeln seien. Dennoch erteilte es am 19. Januar 2015 seine Zustimmung zur temporären zonenwidrigen Umnutzung des oberen Teils und rund eines Drittels der Raumfläche im unteren Teil des Ökonomiegebäudes. Bezüglich der Umnutzung von rund zwei Dritteln der Raumfläche des unteren Teils der Scheune verweigerte es seine Zustimmung. Zur Sicherung der Zweckbestimmung ordnete es eine im Grundbuch einzutragende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung „befristete Baubewilligung/Vorbehalt geänderter Verhältnisse“ an. Am 24. März 2015 gab das AREG der Baubehörde gegenüber auf Grund einer Reklamation des Einsprechers zu bedenken, dass sich die Zustimmung des AREG lediglich auf eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen beziehe. Eine allfällige Überbeanspruchung der geplanten Umnutzung könne den ersatzlosen Abbruch der Scheune zur Folge haben. Die Baukommission der Gemeinde Z___ bewilligte darauf mit Beschluss vom 30. März 2015 das Baugesuch und wies die Einsprache ab, wobei es für die Begründung vollumfänglich auf die Zustimmungsverfügung des AREG verwies.

c) Gegen die nachträgliche Baubewilligung der Gemeinde Z___ erhob A___, vertreten durch Dr. Roger Brändli, Rechtsanwalt, Altendorf, am 16. April 2015 beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement) Rekurs. Dieses führte seinerseits am 18. September 2015 einen Augenschein durch. Dabei bestätigten die Vertreter der B___AG, dass für die Umnutzung auch tragende Balken er- und versetzt worden seien. Mit Entscheid Nr. 23/2016 vom 23. Mai 2016 hiess das Baudepartement den Rekurs gut und hob die Bewilligung für die Umnutzung der Scheune und den Einspracheentscheid der Gemeinde Z___ vom 30. März 2015 samt raumplanungsrechtlicher Teilverfügung des AREG vom 19. Januar 2015 auf und wies die



Sache zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Baukommission zurück.

d) Gegen diesen Entscheid erhob die B___AG, vertreten durch lic.iur. Markus Holenstein, Rechtsanwalt, Uster, am 7. Juni 2016 beim Verwaltungsgericht Beschwerde mit den Anträgen, den Entscheid kostenpflichtig aufzuheben und die Baubewilligung vom 30. März 2015 zu bestätigen. Die Anträge wurden dadurch begründet, dass die Umnutzung der Scheune keine baulichen Massnahmen voraussetze und die ausgeführten Sanierungsarbeiten weder bewilligungspflichtig seien noch etwas mit der Umnutzung zu tun gehabt hätten. Das Verwaltungsgericht hob den Rekursentscheid am 18. Januar 2018 mit der Begründung auf, dass die vorliegende Umnutzung der Scheune keine bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen bedingt habe (VerwGE B 2016/125 vom 18. Januar 2018).

e) Gegen diesen Entscheid erhob A___ durch seinen Rechtsvertreter am 16. März 2018 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht. Er beantragte, der Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 18. Januar 2018 sei kostenpflichtig aufzuheben und die Baubewilligung vom 30. März 2015 zu verweigern. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Er rügte insbesondere die falsche und unvollständige Sachverhaltsfeststellung durch das Verwaltungsgericht, die Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie die falsche Anwendung von Art. 24a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG). Mit Urteil 1C_131/2018 vom 27. August 2018 hiess das Bundesgericht die Beschwerde von Gottfried Oberholzer gut, hob den Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 18. Januar 2018 auf und wies in Bestätigung des Entscheids des Baudepartementes die Sache zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an das Verwaltungsgericht zurück. Das Verwaltungsgericht wies die Sache seinerseits am 8. Januar 2019 zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Politische Gemeinde Z___ zurück.

B.

a) Mit Schreiben vom 30. September 2019 erkundigte sich A___ durch seinen Rechtsvertreter bei der Politischen Gemeinde Z___ nach dem Stand des hängigen Wiederherstellungsverfahrens. Am 29. Oktober 2019 verlangte er, am Verfahren beteiligt zu werden.

b) Das Bauamt führte am 12. November 2019 eine Besprechung ohne A___ durch, liess diesem aber am 11. Dezember 2019 den Verfügungsentwurf zur Stellungnahme zukommen. Demnach war vorgesehen, auf die Anordnung des Rückbaus der bereits durchgeführten baulichen Massnahmen zu verzichten. Stattdessen sollte die Scheune geräumt und die zonenwidrige Nutzung verboten werden.



c) A___ liess mit seiner Stellungnahme vom 16. Januar 2020 verlangen, dass der Rückbau bezüglich jeder einzelnen baulichen Massnahme geprüft werde und erst dann – falls ein Rückbau unverhältnismässig sei – ein Nutzungsverbot verfügt werde. Ein allfälliges Nutzungsverbot sei im Grundbuch anzumerken und der B___AG sei zusätzlich die Ungehorsamsstrafe zur angedrohten Ersatzvornahme anzudrohen.

d) Mit Beschluss vom 10. März 2020 ordnete die Baukommission Z___ die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands der Scheune folgendermassen an:

1. Der rechtmässige Zustand ist wiederherzustellen, und zwar mittels Räumung der Scheune bis spätestens 30.04.2020 und einem Nutzungsverbot.
2. Das Nutzungsverbot ist im Grundbuch anzumerken (Art. 161 Abs. 1 PBG).
3. Es wird festgestellt, dass das rechtliche Gehör beiden Parteien gewährt worden ist.
4. Sollte dieser Verfügung nicht Folge geleistet werden, wird hiermit die Ersatzvornahme nach Art. 105 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) angedroht, unter Kostenfolge für die B___AG.
5. Nach Art. 106 VRP wird hiermit die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) angedroht, sollte dieser Verfügung nicht Folge geleistet werden.
6. Gebühr dieser Verfügung: Fr. 400.--.

Zur Begründung wurde geltend gemacht, 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 tatsächlich zurückgebaut werden müssten. Ein weiterer Augenschein sei in dieser Angelegenheit nicht notwendig. Durch schriftliche Anzeige des Verfügungsentwurfs vom 11. Dezember 2019 und der Möglichkeit zur Stellungnahme sei das rechtliche Gehör beider Parteien gewährt worden.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A___ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 26. März 2020 Rekurs beim Baudepartement und stellte folgende Anträge:

1. Die Ziffern 1 und 3 der Verfügung des Gemeinderats Z___ vom 10. März 2020 seien aufzuheben und die



Rekursgegnerin zu verpflichten, die folgenden baulichen Massnahmen an der Scheune rückgängig zu machen.

- a. Veränderungen an der Fassade;
- b. Veränderung/Vergrösserung des Scheunentors;
- c. Entfernung der Futterkrippe;
- d. Zurückversetzung des Stützbalkens beim Heuboden;
- e. Entfernung der Wand beim Kälberstall.

Ausserdem sei ein Nutzungsverbot für die Lagerung von nicht der Landwirtschaft dienenden Gegenständen, Fahrzeugen etc. zu erlassen.

2. Eventualiter seien die Ziffern 1 und 3 der Verfügung des Gemeinderats der Gemeinde Z___ vom 10. März 2020 aufzuheben, und die Angelegenheit sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche MwSt.) zulasten der Rekursgegnerin und der Vorinstanz.

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass das rechtliche Gehör des Rekurrenten verletzt worden sei, weil ihm die Teilnahme an der Besprechung vom 12. November 2019 und die Akteneinsicht verweigert worden seien. Materiell wird gerügt, dass die Vorinstanz weder den ursprünglich rechtmässigen Zustand noch die Verhältnismässigkeit des Rückbaus der einzelnen baulichen Massnahmen geprüft habe.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 4. Mai 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass im Wiederherstellungsverfahren nur die für den unrechtmässigen Zustand verantwortlichen Personen mitzuwirken hätten. Betreffend die baulichen Massnahmen habe das Bundesgericht offengelassen, inwiefern gewisse Arbeiten überhaupt eine Baubewilligungspflicht ausgelöst hätten. Darüber hinaus habe das Verwaltungsgericht festgehalten, dass die Möglichkeit der Prüfung eines Nutzungsverbots bestehe, falls ein Rückbau unverhältnismässig sei. Aufgrund des Verhältnismässigkeits- und Vertrauensprinzips komme ein Rückbau nicht in Frage.

b) Mit Vernehmlassung vom 25. Juni 2020 beantragt die Rekursgegnerin, den Rekurs kostenpflichtig abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass der Rekurrent gar nicht rechtsmittelbefugt sei, da weder ersichtlich sei noch vom Rekurrenten erklärt werde, welche schutzwürdigen Interessen er mit dem Rekurs verfolge. Auch fehle das öffentliche Interesse an einem Rückbau. Darüber hinaus gingen die Anträge des Rekurrenten über den Rückweisungsauftrag des Bundesgerichtes hinaus. Die Baubehörde habe nur über die im Bundesgerichtsentscheid thematisierten baulichen Massnahmen



einen Entscheid zu fällen. Schliesslich habe sich der Rekurrent im Rekursverfahren vollständig einbringen können. Der Gehörsanspruch verleihe einem Nachbarn keinen Anspruch auf Mitwirkung bei der erstinstanzlichen behördlichen Entscheidfindung.

c) In ihrer Stellungnahme vom 3. August 2020 verweist die Vorinstanz im Wesentlichen auf ihre Ausführungen in der Wiederherstellungsverfügung vom 10. März 2020 und in ihrer Vernehmlassung vom 4. Mai 2020.

d) In seiner Stellungnahme vom 20. August 2020 hält der Rekurrent an den Ausführungen in seinem Rekurs fest.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes zur Behandlung des Rekurses ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt.

1.3 Die Rekursgegnerin stellt die Rekursberechtigung des Rekurrenten in Frage. Weder sei sein Rechtsschutzinteresse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ersichtlich noch erläutere er, welche schutzwürdigen Interessen mit seinem Rekurs verfolgt würden.

1.3.1 Nach Art. 45 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Schutzwürdig ist es, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als irgendeinen Dritten oder die Allgemeinheit. Legitimiert ist mithin nur, wer den Rekurs im eigenen Interesse führt (GEISSER/ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St. Gallen 2020, Art. 45 N 12; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 390 ff.; vgl. zum Ganzen auch BDE Nr. 25/2021 vom 25. März 2021 Erw. 1.2.2).

1.3.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Im-



missionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (BGE 140 II 214 Erw. 2.3 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichtes 1C_286/2020 vom 15. Dezember 2020 Erw. 2.4). Für die Rekursberechtigung wird ferner vorausgesetzt, dass die Partei im Verfahren der Vorinstanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist (GEISSER/ZOGG, a.a.O., Art. 45 N 6).

1.3.3 Die erforderliche räumliche Nähe des Rekurrenten, dessen Grundstück Nr. 002 direkt nördlich an das Baugrundstück Nr. 001 angrenzt und sich lediglich 10 m entfernt von der streitigen Scheune Vers.-Nr. 001 befindet, wurde im Baubewilligungsverfahren zu Recht nicht bestritten. Sodann hat sich der Rekurrent am nachfolgenden Rechtsmittelverfahren bis vor Bundesgericht beteiligt, so dass er sich auch ohne Weiteres am daran anschliessenden Wiederherstellungsverfahren einbringen kann, zumal das Bundesgericht die Rückweisung zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Verfahrens bestätigt hat. Damit ist die Rekursberechtigung des Rekurrenten auch im Wiederherstellungsverfahren ohne Weiteres gegeben.

1.3.4 Nach dem Gesagten ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Der Rekurrent rügt eine Gehörsverletzung, weil ihm die Vorinstanz sowohl die Teilnahme an der Besprechung vom 12. November 2019 mit der Rekursgegnerin als auch die Einsicht in das Protokoll der besagten Besprechung verweigert habe.

2.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf begründeten Entscheid (G. STEINMANN, in: Ehrenzeller und weitere [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St.Galler Kommentar, 3. Aufl., Zürich/St.Gallen 2014, Art. 29 N 23 ff.). Als Ausfluss aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör soll der Entscheidempfünger zu den wesentlichen Punkten Stellung nehmen können, bevor der Entscheid gefällt wird. Dazu muss er vorweg auch Kenntnis von den massgeblichen Akten, Amtsberichten und Erkenntnissen einer Fachinstanz nehmen können (RIZVI/RISI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen



2020, Art. 15–17 N 18 und 39; VerwGE B 2020/98 vom 8. Juli 2021 Erw. 3.2).

2.2 Der Rekurrent erkundigte sich bei der Vorinstanz mehrmals nach dem Stand des Wiederherstellungsverfahrens. Am 12. November 2019 führte diese die Besprechung mit der Bauherrschaft gleichwohl ohne den Rekurrenten durch und stellte ihm stattdessen am 11. Dezember 2019 den Verfügungsentwurf zur Stellungnahme zu. Nach mehrmaliger Nachfrage liess die Vorinstanz dem Rekurrenten am 9. Januar 2020 auch noch das Besprechungsprotokoll vom 12. November 2019 zukommen. Die ebenfalls vom Rekurrenten eingeforderte ursprüngliche Baubewilligung der Scheune Vers.-Nr. 768G sowie die dazugehörigen Pläne stellte die Vorinstanz dem Rekurrenten nicht zu, weil die entsprechenden Dokumente nicht Gegenstand des Verfahrens seien. Demgegenüber berücksichtigte sie die am 16. Januar 2020 gestellten Anträge zum Teil in der Verfügung vom 10. März 2020.

2.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Rechtsprechung formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zu einer Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung kann jedoch geheilt werden, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage mit mindestens gleicher Kognition wie die Vorinstanz prüfen kann. So ist die Verweigerung des rechtlichen Gehörs oder die Verletzung der Begründungspflicht durch die erstentscheidende Behörde im Rekursverfahren heilbar, da die Rekursbehörde mit umfassender Kognition entscheidet (Art. 46 VRP). Die Heilung soll gleichwohl die Ausnahme bleiben, weil dem Betroffenen damit eine Instanz verloren gehen kann. Die Gehörsverletzung kann aber selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung geheilt werden, wenn und soweit die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären. Auch in diesem Fall muss die Rechtsmittelinstanz aber über die gleiche Kognition wie die Vorinstanz verfügen (GVP 2014 Nr. 45 mit weiteren Verweisen).

2.4 Dem Rekurrenten wurde zwar verwehrt, sich bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens der Bauherrin im Sinn von Art. 159 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) zu deren Rückbauvorschlägen zu äussern bzw. seinerseits daran mitzuwirken. Ob dies vorliegend eine Gehörsverletzung darstellt, kann jedoch offen gelassen werden, weil die Vorinstanz dem Rekurrenten immerhin den Entwurf der Wiederherstellungsverfügung sowie das Besprechungsprotokoll zur Stellungnahme zugestellt und ihm damit die Möglichkeit eingeräumt hatte, sich vor dem Beschluss zu den vorgesehenen Wiederherstellungsmassnahmen zu äussern und sich einzubringen. Dies hat sich nicht zuletzt dadurch gezeigt, dass die



Vorinstanz die Anträge des Rekurrenten in der Verfügung teilweise aufgenommen hat. Dass sie dem Rekurrenten die verlangte ursprüngliche Baubewilligung nicht zugestellt hat, ist unerheblich, weil diese für die Überprüfung der angeordneten Wiederherstellungsmassnahme bzw. deren Verzicht nicht massgeblich war.

3.

Der Rekurrent rügt die Wiederherstellungsmassnahmen als ungenügend. Nach ihm geht es nicht an, den Rückbau ohne weitere Abklärungen der illegalen baulichen Massnahmen pauschal und unbegründet als unverhältnismässig bzw. bautechnisch nicht realisierbar zu bezeichnen und stattdessen bloss ein Nutzungsverbot anzuordnen.

3.1 Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

3.2 Nach Art. 159 Abs. 1 PBG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen widerspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Ist die materielle und formelle Rechtswidrigkeit gegeben, besteht grundsätzlich ausreichender Anlass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1018, 1205).

3.3 Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist grundsätzlich gegeben, weil das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung und an der consequenten Verhinderung baurechtswidriger Bauten und Anlagen generell gross ist. Werden widerrechtliche, das heisst dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird dieser Grundsatz unterminiert und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen deshalb grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Dies gilt besonders für illegale Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, wo deren Bestand nicht nur gegen das Gleichbehandlungsgebot, sondern zusätzlich auch gegen zentrale Grundsätze der Raumplanung, namentlich gegen das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und gegen das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens verstösst (CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 159 N 16).

3.4 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 Vers.-Nr. 768G stellen keine bloss geringfügige Abweichung vom Erlaubten



dar (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichtes 1C_131/2018 vom 27. August 2018 Erw. 6.2). Zum einen hätten sich die Renovationsarbeiten nach eigenen Aussagen der Rekursgegnerin für eine weitere zonenkonforme Nutzung nicht mehr gelohnt und zum anderen wurden namentlich die Umbauarbeiten nötig, um die Scheune fortan zonenfremd nutzen zu können. Damit stehen die vorliegenden illegalen Renovations- und Umbauarbeiten dem gewichtigen öffentlichen Interesse der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet entgegen (BGE 132 II 21 Erw. 6.4 S. 40).

3.5 Das erhebliche öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht auch aus präjudiziellen Gründen. Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht bessergestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten. Die Einhaltung der Rechtsordnung und die Durchsetzung der Baubewilligungen wären nicht mehr gewährleistet, wenn Abweichungen, selbst wenn sie die nachbarlichen Interessen nicht untragbar beeinträchtigen, toleriert würden. Würde im Streitfall auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet, so wäre fortan bei ähnlich gelagerten Verstössen eine Durchsetzung der Bauordnung nicht mehr sichergestellt. Es geht damit um die Glaubwürdigkeit der Raumplanung und des Rechtsstaats.

3.6 Im Rahmen der Prüfung der Wiederherstellungspflicht sind die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen, insbesondere die in Art. 5 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr gutgläubig angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang (BGE 132 II 21 Erw. 6; Urteil des Bundesgerichtes 1P.74/2003 vom 14. Juli 2003 Erw. 4.1).

3.7 Die Berufung auf den guten Glauben kommt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt. Gemäss Bundesgericht darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone. Zwar kann sich grundsätzlich 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, dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_347/2017 vom



23. März 2018 Erw. 6.3; BGE 132 II 21 Erw. 6.4 S. 40; vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichtes 1C_179/2013 vom 15. August 2013 Erw. 5.3). Die Rekursgegnerin nahm die baulichen Massnahmen vor, ohne sich vorgängig um eine Baubewilligung gekümmert zu haben. Dies, obwohl es sich bei den ersetzten Stützbalken des Zwischenbodens und des verfaulten Fussbalkens auf welchem die Westfassade steht, um tragende Konstruktionsteile handelt, deren Ersatz offensichtlich über das übliche Mass blosser baubewilligungsfreier Renovationen hinausgehen, ganz besonders bei zonenfremd genutzten Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone. So hat das AREG in seiner Zustimmungsverfügung vom 19. Januar 2015 zur teilweisen temporären Umnutzung der Scheune denn auch zu Recht ausgeführt, dass bloss eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen möglich sei und eine Überstrapazierung der geplanten Umnutzung den ersatzlosen Abbruch der Scheune zur Folge habe. Gutgläubigkeit seitens der Rekursgegnerin ist somit nicht ersichtlich.

3.8 Auch im Licht der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer und Baugesuchsteller ist ein strenger Massstab anzulegen, insbesondere in Fällen, in denen wie hier nicht gutgläubig gehandelt wurde. Der Rekursgegnerin musste klar sein, dass die baulichen Massnahmen an der sich in Nichtbaugelände befindlichen Scheune Vers.-Nr. 001 bewilligungspflichtig sind und dass für sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone in jedem Fall die vorgängige Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle nötig ist. Das AREG hatte ausdrücklich nur der Umnutzung ohne bauliche Massnahmen zugestimmt.

3.9 Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er 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 1 Erw. 3e/cc mit Hinweisen). Ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteil des Bundesgerichtes 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 Erw. 3.4, in: URP 2008 S. 590). Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, nämlich die rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung des Grundsatzes der Trennung des Baugeländes vom Nichtbaugelände, ist wie gesagt stark zu gewichten. Dem steht das private Interesse der Rekursgegnerin an der Nutzung der Scheune für Skiliftmaterial gegenüber, die sie aber nicht landwirtschaftsfremd nutzen darf. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führt für die Rekursgegnerin zum Verlust der Scheune Vers.-Nr. 001, die allerdings vor der illegalen Erneuerung gar nicht mehr zonenkonform nutzbar war. Umstritten ist, ob das angeordnete einstweilige Nutzungsverbot genügt, damit der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird oder ob die eigenmächtig durchgeführten Erneuerungsarbeiten zurückgebaut werden müssen.



3.9.1 Ein blosses Benützungsverbot genügt regelmässig nicht, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands definitiv zu erreichen. Abgesehen davon, dass damit auf unabsehbare Zeit gegen den raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände verstossen wird, wäre dessen Einhaltung ohne einen unverhältnismässigen Aufwand gar nicht kontrollierbar und würde die Kapazität der Vollzugsbehörde bei weitem sprengen, selbst wenn diese ernsthaft darum bemüht wäre, die rechtskonforme Nutzung auch tatsächlich durchzusetzen. Somit müssen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gewöhnlich auch bauliche Massnahmen verfügt werden (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Auflage, Bern 2020, N 10 zu Art. 46 BauG). Insbesondere im vorliegenden Fall würde die angeordnete blosser Nutzungsbeschränkung ihr Ziel verfehlen, da für die Vollzugsbehörde von aussen nicht ersichtlich ist, ob die Scheune zonenfremd genutzt wird. Das Innere der Scheune könnte nur im Beisein eines Vertreters der Rekursgegnerin kontrolliert werden, weshalb keine unangekündigten Kontrollen durchgeführt werden könnten. Damit erweist sich die erlassene Wiederherstellungsmassnahme bzw. die Räumung der Scheune und das Nutzungsverbot als wirkungslos, was gegen verfassungsmässige und raumplanerische Grundsätze verstösst. Kommt dazu, dass die Vorinstanz die verschiedenen Interessen nicht gegeneinander abgewogen und den Beschluss auch sonst nicht begründet hat. Sie stellt einzig fest, dass ein Rückbau bautechnisch nicht realisierbar sei, weil die ersetzten Bretter und Balken morsch seien und das ersetzte Tor nicht mehr existiere. Dies rechtfertigt selbstverständlich nicht, auf den Rückbau zu verzichten, es ist vielmehr zu prüfen, ob das gewichtige öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands den Abbruch des erneuerten Teils der Scheune rechtfertigt oder unzumutbar macht.

3.9.2 Die Rekursgegnerin hat wie gesagt vorgängig keine Baubewilligung eingeholt. Folglich kann sie sich auf keinen Investitionsschutz berufen, der aus der Baubewilligung fliessen würde. Wer ohne Baubewilligung baut, tut dies auf eigenes Risiko, auch auf die Gefahr hin, die Baute nachträglich beseitigen zu müssen. Der blosser Umstand, dass die Rekursgegnerin die rechtswidrige Baute zwischenzeitlich seit mehreren Jahren nutzt, spricht ebenfalls nicht gegen die Verhältnismässigkeit des Abbruchs. Wer lange von einer rechtswidrigen Begünstigung profitiert hat, soll im Gegenteil nicht zusätzlich dadurch privilegiert werden, dass die Rechtswidrigkeit auf unabsehbare Zeit hin weiter geduldet wird. Im Gegenteil, die Rekursgegnerin konnte die baurechtswidrigen baulichen Massnahmen in der Zwischenzeit schon teilweise amortisieren. Dazu kommt, dass das Bundesgericht kürzlich entschieden hat, dass illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen unabhängig vom Zeitablauf – also selbst nach 30 Jahren –, zurückgebaut werden müssen (BGE 147 II 309 Erw. 4.1).

3.9.3 Nach dem Gesagten kann auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht verzichtet werden. Die privaten Interessen der Rekursgegnerin am Bestand der illegalen Baute bzw. am Verzicht



auf die Wiederherstellung sind nicht höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Raumplanung und der Bauvorschriften sowie der Rechtsgleichheit. Dazu kommt, dass die Rekursgegnerin die Scheune nicht gutgläubig für eine zonenwidrige Nutzung umgebaut hat und das öffentliche Interesse am Rückbau ihre privaten Interessen auch unabhängig vom Gutgläubensschutz überwiegen würde. Da allein der Rückbau der eigenmächtig eingebauten Stütz- und Fussbalken dazu führt, dass das Dach der Scheune instabil wird oder gar zusammenbricht, ist das obere Geschoss der Scheune gänzlich abzubrechen, weshalb es – wie im vorangegangenen Baubewilligungsverfahren – offenbleiben kann, ob namentlich die nach aussen sichtbare neue Holzverschalung der ehemaligen Sichtbacksteinmauer ebenfalls baubewilligungspflichtig gewesen wäre oder nicht. Eine mildere Rückbaumassnahme ist – ohne weitere baubewilligungspflichtige Eingriffe – nicht ersichtlich. Die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. der Abbruch des oberen Geschosses der Scheune Vers.-Nr. 001 bis auf das betonierte Untergeschoss erweist sich daher als nötig und verhältnismässig. Sollte die Rekursgegnerin der Meinung sein, sie könne das Untergeschoss der Scheune weiternutzen, hätte sie dafür ein Baugesuch einzureichen, damit die Behörden prüfen können, ob die Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 101 PBG auch nach dem Rückbau eingehalten werden und dieser Art. 24a RPG entspricht.

3.9.4 Für den Rückbau ist eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids anzusetzen. Für den Fall, dass die Rekursgegnerin das an sich rechtmässige Untergeschoss der Scheune erhalten will, hat sie sich vorgängig (rechtzeitig) bei der Baubehörde zu erkundigen, ob die dafür nötigen baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig sind. An dieser Stelle sei nochmals auf Art. 24a RPG hingewiesen bzw. daran erinnert, dass an der Scheune Vers.-Nr. 001 grundsätzlich keine bewilligungspflichtigen Massnahmen möglich sind. Vorstellbar wäre, dass das Sockelgeschoss mit Erde überdeckt und begrünt wird (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichtes 1C_85/2019 vom 23. Juli 2019 Erw. 4.3; VerwGE B 2016/228 vom 27. Dezember 2018 Erw. 8.2; BDE Nr. 52/2016 vom 25. Oktober 2016 Erw. 5.8.5).

3.9.5 Nach Art. 102 VRP sorgt die verfügende Behörde für die Vollstreckung. Ist die Verfügung oder der Entscheid auf Vornahme einer Handlung, auf Duldung oder auf Unterlassung gerichtet, so erfolgt die Zwangsvollstreckung nach Art. 105 Abs. 1 VRP, wenn nötig mit polizeilicher Hilfe, auf dem Weg der Ersatzvornahme durch die Behörde oder einen von ihr beauftragten Dritten oder durch unmittelbaren Zwang auf Kosten des Störers, sofern der Störer den rechtmässigen Zustand nicht innert angemessener Frist beseitigt hat. Die Bestimmungen stellen die generelle Grundlage für sämtliche Zwangsmittel im kantonalen Recht dar, soweit nicht besondere gesetzliche Regelungen bestehen. Art. 159 PBG zählt zwar beispielhaft die Zwangsmittel im Bereich des Planungs- und Baurechts auf, die Voraussetzungen für die Ersatzvornahme folgen jedoch Art. 105 VRP (M. LOOSER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die



Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 105 N 2 und 6). Gemäss Art. 105 Abs. 2 VRP ist die Zwangsvollstreckung zuerst anzudrohen.

3.9.6 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 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (SR 311; abgekürzt StGB) vorgesehene Strafe angedroht werden (Art. 106 Abs. 2 VRP). Allerdings kommt Art. 292 StGB nur subsidiär dort zur Anwendung, wo keine andere Bestimmung des (Neben-)Strafrechts oder des kantonalen Strafrechts den entsprechenden Ungehorsam als solchen mit Strafe bedroht (RIEDO/BOHNER, Basler Kommentar II zum Strafrecht, StGB II, Art. 111-392, 2. Aufl., Basel 2007, N 28a zu Art. 292). Der im Raum stehende Ungehorsam gegen eine von der Rechtsmittelinstanz verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Abbruch der Scheune Vers.-Nr. 001 wird durch keine andere strafrechtliche Bestimmung mit Strafe bedroht. Die Anwendung von Art. 292 StGB ist demnach zulässig und der Rekursgegnerin eine entsprechende Strafe bei Missachtung des Nutzungsverbots anzudrohen.



4.

Zusammengefasst ergibt sich, dass auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht verzichtet bzw. stattdessen nicht bloss ein Nutzungsverbot erlassen werden kann. Die privaten Interessen der Rekursgegnerin am Bestand der illegalen Baute bzw. am Verzicht auf die Wiederherstellung sind weniger hoch zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Raumplanung und der Bauvorschriften sowie der Rechtsgleichheit. Dazu kommt, dass die Rekursgegnerin die Scheune nicht gutgläubig verändert hat. Es ist der Abbruch des gesamten Obergeschosses der Scheune anzuordnen. Eine mildere Massnahme gibt es nicht. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. der komplette Rückbau der illegal vorgenommenen baulichen Massnahmen erweist sich daher als verhältnismässig. Der Rekurs ist somit begründet, weshalb der angefochtene Beschluss der Vorinstanz vom 10. März 2020 aufzuheben und stattdessen der (Teil-)Abbruch der Scheune zu verfügen ist.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

5.2 Der vom Rekurrenten am 1. April 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

6.

Der Rekurrent und die Rekursgegnerin verlangen je eine Parteientschädigung.

6.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

6.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.



6.3 Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A___ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss der Baukommission Z___ vom 10. März 2020 wird aufgehoben.

2.

a) Der rechtmässige Zustand auf dem Grundstück Nr. 001 ist wiederherzustellen, das heisst, die Scheune Vers.-Nr. 001 ist bis auf das betonierte Untergeschoss abzubrechen.

Für den Rückbau wird eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids angesetzt. Der Bauherr hat sich vorgängig bei der Baubehörde zu erkundigen, ob die notwendigen baulichen Massnahmen für die Erhaltung des Sockelgeschosses bewilligungspflichtig sind. In diesem Fall ist unverzüglich ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Die erwähnte Dreimonatsfrist verlängert sich in diesem Fall um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, falls das Baugesuch innert einer Frist von einem Monat ab Rechtskraft dieses Entscheids bei der Baubehörde eingereicht wird.

b) Sollte dieser Verfügung keine Folge geleistet werden, wird hiermit die Ersatzvornahme nach Art. 105 VRP angedroht, unter Kostenfolge für die B___AG. Für die Anordnung und Durchführung der Ersatzvornahme wäre die Politische Gemeinde Z___ zuständig.

c) Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Verfügung wird die Bestrafung nach Art. 292 StGB angedroht. Art. 292 StGB lautet:

Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.

3.

a) Die B___AG bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-.

b) Der am 1. April 2020 von A___ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.- wird zurückerstattet.

4.



a) Das Begehren von A___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die B___AG entschädigt A___ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren der B___AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin