



Fall-Nr.: B 2006/94
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 14.09.2006
Entscheiddatum: 14.09.2006

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. September 2006

Baurecht, Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG (SR 700), Art. 42a Abs. 3 RPV (SR 700.1), Art. 77quinquies Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Verweigerung des Wiederaufbaus eines Wohnhauses in der Landwirtschaftszone, das nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dient und entgegen der erteilten Umbaubewilligung und entgegen den Auskünften der massgeblichen Behörden vorsätzlich vollständig abgebrochen wurde. Art. 77quinquies BauG erweist sich als bundesrechtswidrig, weshalb ihm die Anwendung zu versagen ist. Sodann besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Verweigerung des Wiederaufbaus, und die Verweigerung erweist sich namentlich mit Blick auf die präjudizielle Bedeutung als verhältnismässig (Verwaltungsgericht, B 2006/94).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig; Gerichtsschreiberin Dr. R. Hirt

In Sachen

A.B.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. O.S.,

gegen



Regierung des Kantons St. Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde Gaiserwald, vertreten durch den Gemeinderat, 9030 Abtwil,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baugesuch (Wohnhaus mit Scheune;

Abbruch, Wiederaufbau, Umnutzung)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ A.B. ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. ..., Grundbuch Gaiserwald. Das Grundstück ist am 27. Juni 2005 mit Bewilligung des Landwirtschaftsamts vom Stammgrundstück Nr. ... abparzelliert worden. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Gaiserwald vom 29. April 1999 ist die Parzelle der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ausserdem ist die Parzelle gemäss Schutzverordnung der Gemeinde vom 7. Juni 1994 zum Landschaftsschutzgebiet zugehörig. Das Grundstück war mit einem Wohnhaus, einer angebauten Scheune und einem Schopf überbaut. Der Landwirtschaftsbetrieb ist bereits anfangs der Achtzigerjahre aufgegeben worden, ohne dass eine förmliche Zweckänderung erfolgt wäre.

Am 5. April 2004 reichte A.B. ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses, die Sanierung der Scheune sowie für den Abbruch des Schopfes und einer Jauchegrube ein. Das Wohnhaus wurde damals vom Baugesuchsteller, der nicht Landwirt ist, und seinem Vater, dem ehemaligen Bewirtschafter des Hofes, bewohnt. Zu den am



St.Galler Gerichte

Wohnhaus vorgesehenen Massnahmen gehörten gemäss Baubeschrieb vom 26. April 2004 die Änderung der Raumeinteilung und die Errichtung eines überdachten Sitzplatzes im Erdgeschoss, der Einbau eines Bades im Obergeschoss und der Ausbau des Dachraums zu einem Wohnstudio. Weiter sollten in den Scheunenraum zwischen Wohnhaus und Tenn eine Garage und ein Heizungsraum eingebaut werden. In bezug auf die Scheune wurde festgehalten, dass sie in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben soll. Unter dem Titel "Gebäudehülle" wurde überdies folgendes ausgeführt: "Während das Wohnhaus vollständig saniert werden muss, werden an der Scheune nur werterhaltende Massnahmen vorgenommen. Das Dach muss über die ganze Baute saniert werden. Ergänzungen an der Tragkonstruktion und die Neueindeckung mit Tonziegeln sind notwendig. Zudem müssen in der Scheune feuerpolizeiliche Massnahmen für die Garage und den Heizraum getroffen werden. Die Fassade der Scheune bleibt bestehen, während jene des Wohnhauses isoliert, mit einer neuen Fassadenverkleidung aus Holz und neuen Fenstern versehen wird."

Am 15. Oktober 2004 stimmte das Amt für Raumentwicklung (abgekürzt ARE) dem Bauvorhaben - in bezug auf das Wohnhaus gestützt auf Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, abgekürzt RPG) und Art. 42a Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV), in bezug auf die Scheune gestützt auf Art. 24a RPG - zu.

Am 29. Oktober 2004 erteilte die Baukommission Gaiserwald A.B. neben der Abbruchbewilligung für Schopf und Jauchegrube gestützt auf Art. 24d RPG und Art. 42a Abs. 1 und 2 RPV die Baubewilligung für den Umbau und die Zweckänderung des Wohnhauses und gestützt auf Art. 24a RPG die Bewilligung für die Zweckänderung der Scheune. Bezüglich der am Wohnhaus geplanten baulichen Massnahmen wurde festgehalten, dass damit das zulässige Erweiterungskontingent vollständig ausgeschöpft werde. Die Bewilligung zur Zweckänderung der Scheune wurde unter dem Hinweis erteilt, dass an ihr keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürften.

Am 22. März 2005 teilte der Bauverwalter-Stellvertreter von Gaiserwald dem ARE per E-Mail mit, dass der Architekt einen Abbruch und Neubau des Wohnhauses als



günstiger erachte. Die Scheune solle wie geplant bestehen bleiben bzw. renoviert werden.

Am 7. April 2005 teilte das ARE dem Bauverwalter-Stellvertreter ebenfalls per E-Mail mit, dass Art. 42a Abs. 3 RPV den freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ausdrücklich ausschliesse. Folglich sei eine Ersatzbaute nicht möglich. Der Bauverwalter-Stellvertreter von Gaiserwald leitete diese E-Mail mit den massgeblichen Gesetzestexten umgehend an den Architekten weiter. Anlässlich eines persönlichen Gesprächs vom 3. Juni 2005 erläuterte der Amtsleiter des ARE dem Architekten auf dessen Wunsch die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen und teilte ihm mit, dass diese einen Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses nicht zulassen würden.

B./ Mit Schreiben vom 12. Juli 2005 stellte die Hochbauabteilung der Gemeinde Gaiserwald den kompletten Abbruch des Wohnhauses fest; sie forderte A.B. zur Einreichung eines Korrekturgesuchs samt Stellungnahme und zur Einstellung der Bauarbeiten auf.

Am 28. Juli 2005 reichte A.B. ein Korrekturgesuch ein unter Angabe folgender Änderungen gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen:

- Ersatz der tragenden Wohnhauswände und -decken im Erd- und Obergeschoss
- Neue erforderliche Brandmauer zwischen Wohnhaus und Scheune
- Wohnhaustreppe OG-DG durch Treppen zwischen Wohnhaus und Scheune ersetzt
- Ofen durch Cheminée ersetzt
- Einbau Trockenraum und Heizungsspeicherplatz bedingt über EG Heizraum
- Im Rahmen der Dachsanierung leichte Anpassung der Wohnhausdachgeometrie
- Gestaltung der Nordfassade im Sinne einer ausreichenden Belichtung leicht korrigiert
- Überdachung zwischen Scheune und Holzschopf entfällt



Am 12. August 2005 fand auf dem Bauamt der Gemeinde Gaiserwald eine Besprechung mit den Beteiligten statt. Gemäss Aktennotiz vom 22. August 2005 führte der Architekt anlässlich dieser Besprechung unter anderem aus, dass auch die Dachkonstruktion der Scheune habe ersetzt werden müssen.

Das Baugesuch lag vom 12. bis 25. August 2005 öffentlich auf. Einsprachen wurden keine erhoben. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. September 2005 verweigerte das ARE die Zustimmung zur Baubewilligung. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, dass ein Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig sei. Vorliegend sei jedoch das Wohnhaus freiwillig vollständig abgebrochen worden. Das Vorbringen der Bauherrschaft, wonach die tragende Bausubstanz baufällig gewesen sei, sei wenig glaubwürdig. So habe das Wohnhaus im Jahr 2003 einen Minderwert von nur rund 40 Prozent aufgewiesen. Das spätere Feststellen der Baufälligkeit hätte im übrigen zu einem Widerruf der Umnutzungsbewilligung vom 15. Oktober 2004 geführt. Eine nachträgliche Zustimmung zum Wiederaufbau des Wohnhauses falle ausser Betracht.

Mit Beschluss vom 2. September 2005 verweigerte die Baukommission Gaiserwald die Baubewilligung. Ausserdem wurde in bezug auf das bereits erstellte Untergeschoss des Wohnhauses die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Schliesslich wurde A.B. angewiesen, für die in Abweichung von der Baubewilligung vom 15. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune unverzüglich korrigierte Pläne einzureichen.

C./ Gegen diesen Beschluss erhob A.B. am 13. September 2005 Rekurs bei der Regierung. Er beantragte die Aufhebung der Verfügung der Baukommission Gaiserwald vom 2. September 2005 und der Verfügung des ARE vom 1. September 2005. Das Korrekturgesuch vom 2. August 2005 sei zu bewilligen, eventuell sei das Korrekturgesuch zur abschliessenden Bewilligung an die Baukommission Gaiserwald zurückzuweisen. Es sei festzustellen, dass A.B. für die in Abweichung von der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune bereits die erforderlichen Pläne eingereicht habe, unter Kosten- und



Entschädigungsfolgen. Zur Begründung wurde im wesentlichen geltend gemacht, dass sich Art. 42a Abs. 3 RPV mangels genügender Delegation in einem formellen Gesetz als ungenügende gesetzliche Grundlage für die Weigerung des Wiederaufbaus erweise. Aufgrund der Schwere des Eingriffs müsse die Einschränkung der Eigentumsgarantie in einem formellen Gesetz vorgesehen sein. Sodann würden die öffentlichen und privaten Interessen, die für einen Wiederaufbau sprechen würden, die öffentlichen Interessen, den Wiederaufbau nicht zu bewilligen, bei weitem übersteigen. Das Korrekturgesuch erweise sich als bewilligungs- und zustimmungsfähig, weshalb ein Rechtsanspruch auf Erteilung der entsprechenden Baubewilligung und Zustimmungsverfügung bestehe. Insbesondere sei zu beachten, dass das Wohnhaus und die Scheune eine Einheit bilden würden, weshalb auch nicht von einem Totalabbruch die Rede sein könne. Weiter seien die Abbrucharbeiten bautechnisch und aus Sicherheitsgründen zwingend notwendig gewesen und die vom Baureglement vorgeschriebenen Anforderungen hätten nur so eingehalten werden können.

Die Regierung entschied in der Angelegenheit am 25. April 2006, indem der Rekurs bezüglich der verweigerten Baubewilligung und der für die Scheune geforderten Nachreichung korrigierter Pläne abgewiesen wurde. In bezug auf die verfügte Wiederherstellung des Untergeschosses wurde der Rekurs gutgeheissen. Die Regierung erwog im wesentlichen, dass sich die grundsätzliche Unzulässigkeit des Wiederaufbaus eines ursprünglich landwirtschaftlich genutzten, vollständig zerstörten Wohnhauses zu landwirtschaftsfremder Wohnnutzung auf Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG stützen lasse und die Verweigerung des Wiederaufbaus mithin auf einem Gesetz im formellen Sinn beruhe. Die Verweigerung des Wiederaufbaus erweise sich aber auch als verhältnismässig, da andernfalls künftig der Wiederaufbau von zerstörten Wohnhäusern generell toleriert werden müsste. Die Vorinstanz habe deshalb die Bewilligung zum Korrekturgesuch vom 28. Juli 2005 zu Recht verweigert. Bezüglich der von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellung des Unterschosses des Wohnhauses falle in Betracht, dass keine konkreten Massnahmen bezeichnet worden seien. Die Vorinstanz müsse von Amtes wegen prüfen, welche Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verhältnismässig seien. Diesbezüglich sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Schliesslich sei der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Korrekturpläne vom 28. Juli 2005 eine Beurteilung der an der Scheune getätigten



Massnahmen nicht zulassen würden. Der Baugesuchsteller sei somit zu Recht aufgefordert worden, in bezug auf den Scheunenteil korrigierte Pläne einzureichen.

D./ Mit Eingabe vom 18. Mai 2006 erhob A.B. gegen den Entscheid der Regierung vom 25. April 2006 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. In der Beschwerdeergänzung vom 8. Juni 2006 beantragt er die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Das Korrekturgesuch vom 28. Juli 2005 zur Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 sei zu bewilligen. Eventuell sei das Korrekturgesuch zur abschliessenden Bewilligung an die Baukommission Gaiserwald zurückzuweisen. Es sei festzustellen, dass A.B. die Korrekturpläne für die in Abweichung von der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 vorgenommenen Änderungen an der Scheune bereits eingereicht habe, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung wird wie bereits im Rekursverfahren im wesentlichen geltend gemacht, es fehle an einer genügenden gesetzlichen Grundlage für die Weigerung, den Wiederaufbau zu bewilligen bzw. diesem zuzustimmen. Die öffentlichen und privaten Interessen an einem Wiederaufbau würden die entgegenstehenden öffentlichen Interessen bei weitem überwiegen. Die Verweigerung des Wiederaufbaus erweise sich somit als unverhältnismässig, wobei insbesondere dem Umstand, dass sich die Liegenschaft in einem Schutzgebiet befinde, nicht Rechnung getragen werde. Schliesslich bestehe ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung, nachdem sich das Korrekturgesuch als bewilligungs- und zustimmungsfähig erweise.

Die Regierung beantragt in der Vernehmlassung vom 22. Juni 2006 die Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde Gaiserwald verzichtet mit Schreiben vom 29. Juni 2006 auf die Einreichung einer Stellungnahme.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ a) Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP).



b) Zu prüfen ist im weiteren die Rechtsmittelberechtigung des Beschwerdeführers. Dieser ficht unter anderem die von der Beschwerdebeteiligten angeordnete und von der Vorinstanz im Rekursverfahren bestätigte Aufforderung an, Korrekturpläne für die an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen einzureichen.

Gemäss Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung einer Verfügung oder eines Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Diese Bestimmung ist kraft Verweises auch im Beschwerdeverfahren anwendbar (Art. 64 Abs. 1 VRP). Der Inhalt dieser Bestimmung macht deutlich, dass als Anfechtungsobjekt eines Rekurses oder einer Beschwerde nur eine Verfügung oder ein Entscheid in Frage kommt. Ausserdem umschreibt Art. 45 Abs. 1 VRP die Voraussetzungen, damit ein Betroffener ein Rechtsmittel ergreifen kann. Die Legitimation zur Ergreifung des Rechtsmittels setzt voraus, dass der von einer Verfügung Betroffene in seinen eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Nach allgemein anerkannter Praxis ist eine Verfügung ein Akt einer Behörde, der gestützt auf einen öffentlich-rechtlichen Rechtssatz als hoheitliche Anordnung in verbindlicher und erzwingbarer Weise ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen Gemeinwesen und Individuum begründet bzw. aufhebt oder abändert. Eine Verfügung kann vollstreckt werden, ohne dass hierfür noch eine weitere Konkretisierung notwendig ist. Inhaltlich hat sie den Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 VRP zu genügen (GVP 1998 Nr. 9 mit weiteren Hinweisen). Vorliegend stellt sich die Frage, ob der Beschwerdeführer durch die Aufforderung, bezüglich der Scheune Korrekturpläne einzureichen, in seinen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen beeinträchtigt ist.

Die Aufforderung im Beschluss der Baukommission Gaiserwald vom 2. September 2005, für die an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen unverzüglich korrigierte Pläne einzureichen, erfüllt formell sämtliche Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 1 VRP. Indes kommt es für die Beurteilung der Frage, ob eine Verfügung vorliegt, auf die äussere Form nicht an. In materieller Hinsicht fällt in Betracht, dass das Einreichen von Korrekturplänen von der Baubewilligungsbehörde grundsätzlich nicht erzwungen werden kann. Es verhält sich in dieser Hinsicht ähnlich wie bei einer behördlichen Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs, die, wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat, keine anfechtbare Verfügung darstellt (GVP 1998 Nr. 9). Insbesondere genügt allein der Umstand, dass die Aufforderung von einer



hoheitlich wirkenden Behörde ergeht, nicht, um die Verbindlichkeit zu begründen. Wie ein Baugesuch können auch die dem Gesuch zugrunde liegenden Pläne nur freiwillig eingereicht werden. Das Baugesuch ist eine Willenserklärung zur Anhebung des Baubewilligungsverfahrens, und die Planunterlagen sind Ausdruck dieser Willenserklärung, indem sie über die äussere Erscheinung und Ausdehnung einer geplanten Baute orientieren und eine baupolizeiliche Beurteilung ermöglichen (vgl. Art. 80 Abs. 2 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Ist die Behörde der Auffassung, dass die eingereichten Planunterlagen den konkreten Anforderungen nicht genügen, ist sie zwar berechtigt, die notwendigen bzw. ergänzenden Unterlagen zu verlangen (Art. 80 Abs. 2 und 3 BauG). Indes enthält diese Aufforderung zur Einreichung von Plänen keine verbindliche Begründung, Änderung oder Aufhebung eines Rechtsverhältnisses. Erst mit dem verbindlichen Entscheid, ein Bauvorhaben könne gestützt auf die eingereichten Pläne nicht bewilligt werden, werden Rechtsverhältnisse gestaltet bzw. Eingriffe in solche gemacht. Somit steht fest, dass die Aufforderung zur Einreichung von Korrekturplänen mangels bindender Wirkung nicht als Verfügung qualifiziert werden kann. Ist die Beschwerdebeteiligte der Auffassung, dass die an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen gestützt auf die eingereichten Pläne rechtlich nicht beurteilt werden können, hat sie das Baugesuch abzuweisen.

Fehlt es an der Verbindlichkeit eines behördlichen Aktes, erwachsen dem Beschwerdeführer aus der Aufforderung keine Nachteile. Folglich fehlt es dem Beschwerdeführer vorliegend zur Ergreifung des Rechtsmittels an der materiellen Beschwer, soweit er die Aufforderung zur Einreichung von Korrekturplänen angefochten hat. In dieser Hinsicht kann deshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Im übrigen ist die Legitimation des Beschwerdeführers gegeben (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP).

c) Nachdem die Eingaben vom 18. Mai 2006 und 8. Juni 2006 die gesetzlichen Anforderungen zeitlich, formal und inhaltlich erfüllen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP), ist auf die Beschwerde - unter dem erwähnten Vorbehalt - einzutreten.



2./ a) In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, sein rechtliches Gehör sei durch den Verzicht der Regierung, einen Augenschein durchzuführen, verletzt worden. Ein Augenschein hätte die unhaltbare Situation aufgezeigt. Zudem wäre deutlich geworden, dass das Landschaftsbild bei einer Verweigerung des Wiederaufbaus nachhaltig gestört werde. Ein Augenschein hätte aber auch verdeutlicht, dass nicht ein freistehendes Wohnhaus, sondern lediglich ein Gebäudeteil abgebrochen worden sei. Der grösste Teil des Gebäudes - die Scheune - stehe nach wie vor.

b) Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz und dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

c) Bezüglich des Einwands des Beschwerdeführers, die Verweigerung des Wiederaufbaus störe das Landschaftsbild nachhaltig, verweist die Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 22. Juni 2006 zu Recht auf die bei den Akten liegenden Fotografien und Planunterlagen. Ausserdem fällt in Betracht, dass über die endgültige Gestaltung der Umgebung im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden ist. Über diese Frage wurde indes noch nicht entschieden, nachdem die Vorinstanz die Streitsache bezüglich der verfügten Wiederherstellung an die Beschwerdebeteiligte zurückwies. Auch unter diesem Aspekt erwies sich deshalb die Durchführung eines Augenscheins im Rekursverfahren nicht als notwendig. Gleich verhält es sich bezüglich des Einwands, bei einem Augenschein hätte festgestellt werden können, dass es sich nicht um ein freistehendes Wohnhaus gehandelt habe. Der Umstand, dass das Wohnhaus und die Scheune aneinandergewesen sind, geht zweifelsfrei aus den bei den Akten liegenden Plänen und Fotografien hervor. Die Vorinstanz hat denn auch nie behauptet, das Wohnhaus sei freistehend. Unter diesen Umständen kann der Vorinstanz keine Ermessensverletzung vorgeworfen werden, wenn sie auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass das Verwaltungsgericht einen Lokaltermin abhält. Der Vorinstanz kommt bei der Frage, ob sie den massgeblichen Sachverhalt gestützt auf einen Augenschein oder



ausschliesslich auf die im Recht liegenden Akten erheben will, ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs erweist sich als unbegründet.

3./ a) In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Ablehnung des Korrekturgesuchs bzw. die Verweigerung der Wiederaufbaubewilligung für das Wohnhaus einen schwerwiegenden Eingriff in sein Eigentum darstelle. Dieser Eingriff beruhe weder auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage noch werde er durch ein öffentliches Interesse gedeckt noch erweise er sich als verhältnismässig.

b) Es ist unbestritten, dass die Ablehnung des Korrekturgesuchs bzw. die Verweigerung des Wiederaufbaus einen Eingriff in die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, abgekürzt BV) darstellt. Staatliche Eingriffe in die Freiheitsrechte sind nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und das Verhältnismässigkeitsprinzip wahren (Art. 36 BV).

c) aa) Wie bereits im Rekursverfahren stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, Art. 42a Abs. 3 RPV stelle als Verordnungsbestimmung keine genügende gesetzliche Grundlage für eine Verweigerung des Wiederaufbaus dar. Darüber hinaus erweise sich die Regelung von Art. 42a Abs. 3 RPV aber auch als unzulässig, da Art. 24d RPG eine Delegation zuhanden des kantonalen Gesetzgebers, nicht jedoch an die Exekutive beinhalte, weitergehende Einschränkungen als in Art. 24d Abs. 3 RPG vorgesehen vorzunehmen. Sodann sei es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung angezeigt, rechtmässig erstellte Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, die durch Umnutzung zu landwirtschaftsfremdem Wohnen zonenwidrig geworden seien, hinsichtlich des Wiederaufbaus denjenigen Wohnbauten gleichzustellen, die im Sinne von Art. 24c RPG durch nachträgliche Pläne und Erlasse zonenwidrig geworden seien. Art. 77quinquies Abs. 2 BauG trage diesem Aspekt Rechnung. Schliesslich könne entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen aus dem Wortlaut von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG nicht abgeleitet werden, dass der Wiederaufbau nach einem freiwilligen Abbruch unzulässig sei.



bb) Eingriffe in die Eigentumsgarantie müssen in einer generell abstrakten Norm vorgesehen sein (Art. 36 Abs. 1 Satz 1 BV), wobei sich die erforderliche Rechtsetzungsstufe nach der Schwere des Eingriffs richtet (Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BV). Schwerwiegende Eingriffe sind auf der Stufe eines Gesetzes im formellen Sinn zu normieren, während für weniger schwerwiegende Eingriffe ein Gesetz im materiellen Sinn genügt (Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 6. Aufl., Zürich 2005, Rz. 601).

cc) Art. 24d RPG erlaubt die Umnutzung von nicht benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, sofern - nebst anderen Voraussetzungen - die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG). Sinn und Zweck dieser Bestimmung besteht darin, "eine sinnvolle, auch mit Blick auf Raum und Landschaft vertretbare Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz" zu erreichen (BBI 1996 III S. 541). Dabei wird vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten bleibt, also die bisherige Bausubstanz weiter genutzt wird (BBI 1996 III S. 537 und 545). Dementsprechend schliesst Art. 24d RPG einen vollständigen Abbruch der Wohnbaute mit anschliessendem Wiederaufbau grundsätzlich aus (vgl. BGE 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003 E. 5.4; Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Art. 42a RPV, Version vom 23. August 2004, S. 4). Für dieses Verständnis spricht unter dem Gesichtspunkt der systematischen Auslegung auch, dass Art. 42a Abs. 3 RPV einen Wiederaufbau im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG – im Sinne einer Erleichterung - (nur) nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässt. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers beruht somit der durch den verweigerten Wiederaufbau bewirkte Eigentumseingriff direkt auf Art. 24d RPG und damit auf einem Gesetz im formellen Sinn. Sodann verstösst es auch nicht gegen das Gleichbehandlungsgebot, Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, die durch Umnutzung zu landwirtschaftsfremdem Wohnen zonenwidrig geworden sind, hinsichtlich des Wiederaufbaus anders zu behandeln, als Wohnbauten, die durch nachträgliche Pläne und Erlasse zonenwidrig geworden sind. Es steht im Ermessen des Gesetzgebers, diese unterschiedlichen Sachverhalte unterschiedlich zu regeln. Im übrigen aber ist die Prüfung der Verfassungsmässigkeit von Bundesgesetzen ohnehin ausgeschlossen (Art. 191 BV). Als unbehelflich erweist sich schliesslich auch der Hinweis des Beschwerdeführers auf Art. 77quinquies Abs. 2 BauG. Nachdem Art. 24d RPG einen



Wiederaufbau nicht vorsieht und Art. 42a Abs. 3 RPV im Sinn einer Ausnahmebestimmung einen Wiederaufbau nur in Fällen der Zerstörung durch höhere Gewalt zulässt, erweist sich Art. 77quinquies BauG als bundesrechtswidrig, weshalb ihm die Anwendung zu versagen ist (ursprünglich schon kritisch: B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 494).

dd) Nachdem feststeht, dass Art. 24d RPG eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Verweigerung des Wiederaufbaus darstellt, ist zu prüfen, ob vorliegend die Voraussetzungen für einen - ausnahmsweise zulässigen - Wiederaufbau erfüllt sind. Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang geltend, es treffe zwar zu, dass das Gebäude einen Minderwert von nur 40 Prozent aufweise, indes habe die Tragkonstruktion aus bautechnischen Gründen vollständig ersetzt werden müssen. Die Korrekturen seien also gewissermassen nicht freiwillig, sondern aus technischen und baurechtlichen Gründen sowie aus Sicherheitsüberlegungen erfolgt. Schliesslich sei zu beachten, dass das Gebäude aus einem Wohnhaus mit angebauter Scheune bestehe, weshalb nur von einem Teilabbruch gesprochen werden könne.

Den vorstehenden Ausführungen kann entnommen werden, dass das Bundesrecht einen Wiederaufbau landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Nutzung nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässt (Art. 24d RPG in Verbindung mit Art. 42a Abs. 3 RPV). Zur Zerstörung durch höhere Gewalt zählt insbesondere das Abbrennen infolge Blitzschlags oder die Zerstörung durch Sturmwinde. Keine Zerstörung durch höhere Gewalt liegt dagegen vor, wenn das Gebäude vorsätzlich oder eventualvorsätzlich durch den Eigentümer oder mit dessen ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung zerstört wird (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Art. 42a der Raumplanungsverordnung, a.a.O., S. 4 f.).

Es ist unbestritten, dass die Wohnbaute des Beschwerdeführers nicht durch Naturgewalten, sondern von Menschenhand vorsätzlich zerstört wurde. Dem Architekten ist die Unzulässigkeit eines vollständigen Abbruchs der Wohnbaute seitens der Behörden mehrfach dargelegt worden; sein Wissen und seine Handlungen sind dem Beschwerdeführer zuzurechnen. Damit steht fest, dass die Voraussetzungen für einen Wiederaufbau vorliegend nicht erfüllt sind. Daran vermögen auch die Hinweise



des Beschwerdeführers auf angebliche technische und baurechtliche Notwendigkeiten sowie Sicherheitsaspekte nichts zu ändern. In den Schutzbereich von Art. 24d RPG fallen zum vornherein nur "gut erhaltene" Wohnbauten. Diese Voraussetzung gilt dann als erfüllt, wenn sich die statisch wichtigen Teile wie Fundamente, Böden, tragende Wände und Dachkonstruktionen noch in einem guten Zustand befinden bzw. nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sind. Müssen hingegen ganze Gebäudeteile abgebrochen werden, um die Baute künftig entsprechend nutzen zu können, ist die Umnutzungsbewilligung zu verweigern (BBI 1996 III 542). Aber auch der Einwand, es handle sich nur um einen Teilabbruch, geht an der Sache vorbei. Am Augenschein konnte sich das Verwaltungsgericht davon überzeugen, dass das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 2399 nicht mehr vorhanden ist. Während das Wohnhaus nach Art. 24d RPG zu beurteilen ist, findet auf die Scheune, welche nicht Wohnzwecken dient, Art. 24a RPG Anwendung. Für die Frage, ob ein Wiederaufbau des vollständig zerstörten Wohnhauses gestattet ist, spielt der Umstand, dass Teile der Scheune belassen wurden, mithin keine Rolle.

ee) Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass der Beschwerdeführer in Abweichung zur Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 sein in der Landwirtschaftszone liegendes Wohnhaus abgebrochen hat. Die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Wiederaufbau sind nicht gegeben, nachdem das Wohnhaus freiwillig abgebrochen worden ist.

d) aa) Zu prüfen ist im weiteren, ob der durch den verweigerten Wiederaufbau bewirkte Eingriff in die Eigentumsgarantie des Beschwerdeführers durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt ist (Art. 36 Abs. 2 BV). Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang geltend, es stehe im öffentlichen Interesse, Bauten zu erhalten, welche durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen. In diesem Sinn stehe das von der Vorinstanz angeführte Gebot der häuslicher Nutzung der Verweigerung der Baubewilligung gerade entgegen. Es sei die Absicht des Gesetzgebers gewesen, dass bestehende erhaltenswerte Wohnbauten wie die Liegenschaft des Beschwerdeführers saniert, erweitert und grundsätzlich wieder aufgebaut werden könnten. Sodann liege es mit Blick auf das Landschaftsbild im öffentlichen Interesse, dass der bisherige landwirtschaftliche Gebäudekomplex, bestehend aus Wohnhaus und Scheune, erhalten bleibe.



bb) Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend festhält, zählt der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes (anstelle vieler: BGE 132 II 40 mit Hinweis). Der Sinn und Zweck von Art. 24d RPG besteht, wie vorstehend dargelegt, darin, dass die bisherige Bausubstanz weiter genutzt werden kann. Dagegen wird ein vollständiger Abbruch und nachfolgender Wiederaufbau von Art. 24d RPG nicht gedeckt. Mit der Revision soll eine sinnvolle und möglichst raum- und landschaftsverträgliche Weiterverwendung funktionsloser Bauten ermöglicht werden; keinesfalls wollte man aber neuen baulichen Aktivitäten ausserhalb des Baugebiets Vorschub leisten (BBI 1996 III S. 537).

cc) Wie bereits ausgeführt wurde, ist das Wohnhaus vollständig abgebrochen worden. Die Scheune spielt für die Frage der rechtlichen Beurteilung eines Wiederaufbaus des Wohnhauses keine Rolle. Da der Wiederaufbau des Wohnhauses eine bauliche Aktivität bedeuten würde, die nicht vom Gesetzeszweck gedeckt ist, hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht erwogen, dass die Abweisung des Korrekturgesuchs im öffentlichen Interesse liegt. Daran vermag auch der Hinweis des Beschwerdeführers auf den Erhalt des Landschaftsbilds nichts zu ändern. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass Beschwerdeführer selbst die Veränderung des Landschaftsbildes durch den Totalabbruch des Wohnhauses zu verantworten hat. Im übrigen wird es entsprechend den vorstehenden Erwägungen Sache der Beschwerdebeteiligten sein, im Rahmen der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes über das endgültige Erscheinungsbild zu entscheiden.

e) aa) Zu prüfen bleibt, ob der Eingriff in die Eigentumsgarantie vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz standhält (Art. 36 Abs. 3 BV). Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die Verweigerung des Wiederaufbaus für ihn und seinen betagten Vater sehr schwerwiegende Auswirkungen hätte. Der Wegzug aus der gewohnten Umgebung wäre für den Vater schlicht nicht verkraftbar. Für den Beschwerdeführer bedeute die Verweigerung des Wiederaufbaus eine Zerstörung eines grossen Teils seines Eigentums, wobei zu beachten sei, dass er durch den Wiederaufbau keinen besonderen Vorteil erfahre, sondern lediglich das erhalte, was ihm bereits mit der bewilligten Sanierung zugestanden worden sei. Hinzu kämen die Interessen des Pächters, der weit entfernt von der Rüti wohne; die Präsenz



der Familie B. würde die Aufsicht seines Weideviehs jederzeit gewährleisten. Neben den enormen privaten Interessen des Beschwerdeführers und seines Vaters würden aber auch öffentliche Interessen für den Wiederaufbau sprechen. Namentlich der Erhalt des bisherigen Erscheinungsbildes und die Weiternutzung bestehender Bausubstanz sowie die Verbesserung des Erscheinungsbildes durch eine typische Fassaden- und Dachgestaltung würden zusammen mit den privaten Interessen das öffentliche Interesse am Nichtwiederaufbau bei weitem überwiegen. Schliesslich sei bei der Abwägung der Interessen zu berücksichtigen, dass eine Umbaubewilligung zwar erlaube, jeden Balken einzeln zu ersetzen oder zunächst das Dach vollständig zu erneuern und dann dieses auf vier Stützen stehen zu lassen, damit der ganze Unterbau ersetzt werden könne, aber ein gleichzeitiges Ersetzen der schadhafte Bauteile nicht zulässig sei. Dies könne nicht in der Absicht des Gesetzgebers gelegen haben.

bb) Die verweigerte Bewilligung des Wiederaufbaus ist zweifellos geeignet, dem Sinn und Zweck von Art. 24d RPG nachzuleben und neue unerwünschte bauliche Aktivitäten in der Landwirtschaftszone zu verhindern. Sodann sind auch keine mildereren Massnahmen ersichtlich, welche es erlauben würden, dem Gesetzeszweck auf eine andere Weise als mit der Verweigerung des Wiederaufbaus Rechnung zu tragen. Zu prüfen bleibt mithin, ob die öffentlichen Interessen an der Durchsetzung des Gesetzeszwecks die privaten Interessen des Beschwerdeführers zu überwiegen vermögen. Das Verwaltungsgericht verkennt in diesem Zusammenhang nicht, dass die Ablehnung des Baugesuchs und die Verweigerung des Wiederaufbaus für den Beschwerdeführer und seinen Vater in finanzieller und emotionaler Hinsicht schwerwiegende Folgen nach sich ziehen. Indes hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht auf die entgegenstehenden gewichtigen öffentlichen Interessen verwiesen. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang namentlich die präjudizielle Bedeutung, die einer Gutheissung des Baugesuchs zukommen würde. Würde man dem Begehren des Beschwerdeführers stattgeben, müsste künftig der Wiederaufbau von Wohnhäusern, die nicht durch höhere Gewalt zerstört worden sind, generell zugelassen werden. Aufgrund der Akten ist ausgewiesen, dass das Gebäude vorsätzlich zerstört worden ist; würde hier der Wiederaufbau zugelassen, würden den Behörden die Argumente fehlen, um in anderen Fällen den Wiederaufbau von freiwillig zerstörten Wohnhäusern zu verweigern. Die vorstehenden Ausführungen haben indes gezeigt, dass der Gesetzgeber den Wiederaufbau von freiwillig zerstörten



Wohnhäusern im Rahmen von Art. 24d RPG klar ausgeschlossen hat. Unzutreffend ist das Vorbringen des Beschwerdeführers, er würde durch die Bewilligung des Korrekturgesuchs keinen besonderen Vorteil erhalten, sondern lediglich das, was ihm bereits durch die bewilligte Sanierung zugestanden worden sei. Da die Bausubstanz des Wohnhauses endgültig verloren gegangen ist, ist es unmöglich, im Rahmen eines Wiederaufbaus denjenigen Zustand zu erzielen, der dem dazumal bewilligten Baugesuch entsprechen würde. Der Beschwerdeführer hätte durch den Wiederaufbau somit zweifellos einen Vorteil. In diesem Sinn geht auch der Hinweis des Beschwerdeführers auf das öffentliche Interesse am Erhalt von bestimmungsgemässer Bausubstanz ins Leere, nachdem durch den Abbruch die Bausubstanz gerade vollständig zerstört worden ist. Sodann trifft es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht zu, dass es zulässig sei, Dächer vollständig zu erneuern und dann diese auf vier Stützen stehen zu lassen, damit der ganze "Unterbau" ersetzt werden könne. Es würde Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG sowohl unter dem Titel der äusseren Erscheinung wie auch unter jenem der Erhaltung der baulichen Grundstruktur verletzen, wenn die Baute unter blosser Beibehaltung der Fassade und des Daches vollständig ausgehöhlt und gewissermassen mit einem Neubau gefüllt würde (BBI 1996 III S. 545). Nicht wesentlich ins Gewicht fallen schliesslich die geltend gemachten Interessen des Pächters an einer Überwachung des Weidviehs, zumal die notwendige Überwachung auch ohne die ständige Anwesenheit der Familie B. sichergestellt werden muss.

cc) Vor diesem Hintergrund kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Abweisung des Korrekturgesuchs bzw. die Verweigerung des Wiederaufbaus vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten. Die auf dem Spiel stehenden öffentlichen Interessen sind schwerer zu gewichten als die entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen.

f) Zusammenfassend steht fest, dass der Beschwerdeführer in Abweichung zur Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 sein in der Landwirtschaftszone liegendes Wohnhaus abgebrochen hat. Da das Wohnhaus somit nicht durch höhere Gewalt zerstört worden ist, sind die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Wiederaufbau nicht gegeben. Die Verweigerung des Wiederaufbaus liegt sodann im überwiegenden öffentlichen Interesse und erweist sich als verhältnismässig. Die Vorinstanz hat deshalb



die Bewilligung zum Korrekturgesuch vom 28. Juli 2005, welches den Wiederaufbau des Wohnhauses bezweckte, zu Recht verweigert. Gründe, die eine Rückweisung der Streitsache an die Beschwerdebeteiligte entsprechend dem Eventualbegehren des Beschwerdeführers rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Nachdem die bestehende Bausubstanz vollständig zerstört worden ist, ist ein Wiederaufbau im Rahmen der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 aus rein praktischen Gründen gar nicht mehr möglich. Bezüglich der vorinstanzlichen Rückweisung der Streitsache an die Beschwerdebeteiligte zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bleibt anzufügen, dass im angefochtenen Regierungsbeschluss zutreffend erkannt wurde, dass die Behörde in einer Wiederherstellungsverfügung im Sinne von Art. 130 Abs. 2 BauG einerseits die Voraussetzungen der restitutorischen Massnahme festzustellen und andererseits zu bestimmen hat, was der Pflichtige zu tun hat. Nur der verbindliche Entscheid, welche Massnahmen der Pflichtige zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vorzunehmen hat, gestaltet ein Rechtsverhältnis (VerwGE vom 22. Februar 2006 i.S. M. AG, zur Zeit veröffentlicht unter www.gerichte.sg.ch). Die angeordnete Rückweisung ist folglich nicht zu beanstanden, da die Beschwerdebeteiligte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt hat, ohne die erforderlichen Massnahmen konkret zu bezeichnen. Immerhin kann im Hinblick auf die konkrete Anordnung als Hinweis schon heute festgehalten werden, dass auch im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein Wiederaufbau im Rahmen der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 ausser Betracht fällt. Abgesehen davon, dass ein Wiederaufbau, wie bereits ausgeführt wurde, aus rein praktischen Gründen unmöglich ist, ginge es auch nicht an, über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einen Wiederaufbau zuzulassen, der sich nach Art. 24d RPG als unzulässig erweist. Aus dem Gesagten folgt, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Auf die Einholung der vom Beschwerdeführer beantragten Expertise sowie die Einvernahme des Projektverfassers, der im übrigen anlässlich des Augenscheins zu Wort gekommen ist, ist zu verzichten.

4./ Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.



St.Galler Gerichte

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
- 3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. O.S.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit eine Verletzung von Bundesrecht geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid innert dreissig Tagen seit der Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden.