



<b>Fall-Nr.:</b>	B 2008/142
<b>Stelle:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Rubrik:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Publikationsdatum:</b>	22.01.2009
<b>Entscheiddatum:</b>	22.01.2009

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. Januar 2009**

**Baurecht, Art. 24c und 24d RPG (SR 700), Art. 41 RPV (SR 700.1). Zur Beurteilung von baulichen Massnahmen an einer Baute ausserhalb der Bauzone gelangt Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 RPV nicht zur Anwendung, wenn die Baute im Zeitpunkt des Inkrafttretens des alten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 einer landwirtschaftlichen Nutzung diente und damit als "zonenkonform" im Sinne von Art. 24c RPG zu gelten hat. Bejahung der landwirtschaftlichen Nutzung nach altem Gewässerschutzgesetz, selbst wenn der Betrieb damals keine existenzfähige Grösse aufwies. Bauliche Massnahmen sind folglich nach Art. 24d RPG zu beurteilen. (Verwaltungsgericht B 2008/142).**

**Baurecht, Art. 24c und 24d RPG (SR 700), Art. 41 RPV (SR 700.1). Zur Beurteilung von baulichen Massnahmen an einer Baute ausserhalb der Bauzone gelangt Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 RPV nicht zur Anwendung, wenn die Baute im Zeitpunkt des Inkrafttretens des alten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 einer landwirtschaftlichen Nutzung diente und damit als "zonenkonform" im Sinne von Art. 24c RPG zu gelten hat. Bejahung der landwirtschaftlichen Nutzung nach altem Gewässerschutzgesetz, selbst wenn der Betrieb damals keine existenzfähige Grösse aufwies. Bauliche Massnahmen sind folglich nach Art. 24d RPG zu beurteilen. (Verwaltungsgericht B 2008/142).**

**Urteil vom 22. Januar 2009**



Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf,  
lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin Dr. R. Hirt

---

In Sachen

R.W.

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R.

gegen

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

Vorinstanz,

und

Heimatschutz St. Gallen/Appenzell-I.Rh., Davidstrasse 40, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

sowie

Politische Gemeinde A., vertreten durch den Stadtrat

Beschwerdebeteiligte,



betreffend

Baugesuch (Abbruch Wohnhaus, Neubau Einfamilienhaus, Wärmepumpe mit Erdsonde)

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Die Erbengemeinschaft G.W. sel. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. \_\_ in A. Das Grundstück ist unter anderem mit dem Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ überbaut und der Landwirtschaftszone zugeteilt. Das landwirtschaftlich geschätzte Grundstück Nr. \_\_ befand sich am 1. Juli 1972 im Eigentum von G.W. sel. Dieser bewirtschaftete im Jahr 1972 unter Einbezug weiterer Grundstücke eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 2,4 ha. Der damalige Viehbestand umfasste vier bis fünf Grossvieheinheiten (abgekürzt GVE). Zu dieser Zeit arbeitete G.W. sel. an drei Tagen pro Woche auch als Bauarbeiter in verschiedenen Baugeschäften. Nach Zukauf eines weiteren Grundstücks betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Jahr 1982 rund 3,1 ha. Bis 1986 bewirtschaftete G.W. sel. das Land selbst, anschliessend wurde es an Dritte verpachtet.

R.W., Enkel von G. W. sel., beabsichtigt, das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ abzubauen und ein neues Wohnhaus zu erstellen. Dazu will er nach Erteilung der Baubewilligung das Grundstück Nr. \_\_ von der Erbengemeinschaft G.W. sel. erwerben und gleichzeitig die Gebäudegrundfläche und soviel Umschwung, wie nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGBB) zulässig ist, abparzellieren, damit das Wohnhaus, die Gebäudegrundfläche und der unmittelbare Umschwung nicht mehr dem BGBB unterstehen.

B./ Mit Schreiben vom 25. Juli 2006 leitete die Stadt A. dem damaligen Amt für Raumentwicklung (abgekürzt ARE; seit 1. Januar 2008 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, abgekürzt AREG) ein von R.W. eingereichtes Bauermittlungsgesuch betreffend Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Bau eines neuen Wohnhauses



## St.Galler Gerichte

weiter. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 18. Oktober 2006 verweigerte das ARE die Zustimmung zur Baubewilligung für den Neubau. Es erwog im wesentlichen, die Beurteilung des Baugesuchs richte sich nach Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, abgekürzt RPG), weshalb nur ein zurückhaltender Umbau bzw. eine Sanierung und Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudes in Frage komme.

Am 3. Januar 2007 stellte R.W. ein Baugesuch betreffend "Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_, Grundstück Nr. \_\_". Das ARE hielt mit raumplanungsrechtlicher Verfügung vom 29. März 2007 an seiner im Vorentscheid vom 18. Oktober 2006 vertretenen Auffassung fest und verweigerte die Zustimmung zum Baugesuch. In der Folge zog R.W. das Baugesuch zurück.

Mit Schreiben vom 1. Juni 2007 reichte R.W. ein weiteres Baugesuch mit dem gleichen Bauvorhaben ein. Er machte geltend, vorliegend sei nicht Art. 24d RPG anzuwenden, sondern Art. 24c RPG, weshalb die Bewilligung zu erteilen sei. Das ARE hielt mit raumplanungsrechtlicher Verfügung vom 3. September 2007 erneut an seiner Beurteilung fest und verweigerte abermals die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Während der Einsprachefrist erhoben der Schweizer Heimatschutz (abgekürzt SHS) sowie der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. Einsprache gegen das Baugesuch mit dem Antrag, dieses sei abzulehnen.

Mit Beschluss vom 24. September 2007 verweigerte der Stadtrat der Stadt A. gestützt auf die Verfügung des ARE die Baubewilligung.

C./ Gegen diesen Beschluss erhob R.W. am 11. Oktober 2007 Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte die Aufhebung des Beschlusses des Stadtrats vom 24. September 2007 und der Verfügung des ARE vom 3. September 2007. Die kantonale Genehmigung sowie die Baubewilligung seien zu erteilen, eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Zur Begründung wurde im wesentlichen geltend gemacht, ein Wohnhaus für einen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Fläche von etwa 3 ha und 4 bis 5 GVE wäre nach dem geltenden Raumplanungsrecht nicht mehr bewilligungsfähig, da die Voraussetzungen



eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 BGGB nicht erfüllt seien. Auch wäre das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ nach dem altrechtlichen Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen vom 8. Oktober 1971 (nachfolgend aGSchG) nicht bewilligungsfähig gewesen. Daher sei das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ beim Inkrafttreten des aGSchG, spätestens jedoch mit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes durch nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen und nicht wegen Aufgabe der Landwirtschaft zonenwidrig geworden, weshalb vorliegend Art. 24c RPG und nicht Art. 24d RPG anwendbar sei.

Das Baudepartement wies den Rekurs mit Entscheid vom 12. August 2008 ab. Es erwog im wesentlichen, dass das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ am 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzt worden sei und bauliche Massnahmen ausschliesslich nach Art. 24d RPG zu beurteilen seien. Demnach sei der Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Wohnbaute nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig, nicht jedoch bei freiwillig abgebrochenen landwirtschaftlichen Wohnbauten. Die Vorinstanz habe daher zu Recht Art. 24d Abs. 1 RPG ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt und die Zustimmung zum beabsichtigten Abbruch des Wohnhauses Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ sowie zur Baubewilligung verweigert.

D./ Mit Eingabe vom 27. August 2008 erhob R.W. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 12. August 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragt die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die uneingeschränkte Erteilung der kantonalen Genehmigung und der Baubewilligung für das Bauvorhaben. Eventualiter verlangt er, die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In der Beschwerdebegründung vom 22. September 2008 wird im wesentlichen geltend gemacht, das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ sei mit dem Inkrafttreten des alten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, spätestens aber mit dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 zonenwidrig geworden, weil der Landwirtschaftsbetrieb schon damals nicht existenzsichernd gewesen sei. Damit sei die bis heute andauernde Zonenwidrigkeit durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen im Sinne von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) entstanden und das Gebäude



## St.Galler Gerichte

geniesse demnach den Bestandesschutz von Art. 24c RPG. Auf die weiteren Vorbringen wird, soweit rechtserheblich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Baudepartement beantragt in seiner Vernehmlassung vom 9. Oktober 2008, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Stadtrat A. verzichtet auf eine Vernehmlassung.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2008 nahm der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. Stellung zur Beschwerde und beantragte die Abweisung des Rechtsmittels. Die Stellungnahme wurde von A.Z. unterzeichnet. R.W. stellte mit Schreiben vom 4. November 2008 fest, dass A.Z. keine Organfunktion mehr beim Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. ausübe und folglich nicht zur Vertretung berechtigt sei. Er verlangte, dass entsprechende Beschlüsse sowie eine Vollmacht beigebracht würden. In der Folge forderte das Verwaltungsgericht den Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. mit Schreiben vom 6. November 2008 auf, die entsprechenden Unterlagen beizubringen. Mit Schreiben vom 21. November 2008 erneuerte der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. daraufhin die Mandatierung von A.Z. für die Vertretung im Verfahren vor Verwaltungsgericht. R.W. beantragte in der Folge mit Schreiben vom 26. November 2008, der Heimatschutz sei als Beteiligter nicht zuzulassen und die Vernehmlassung des Heimatschutzes St. Gallen/Appenzell I.Rh. vom 31. Oktober 2008 sei aus dem Recht zu weisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung führte er sinngemäss aus, weder der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. noch der Heimatschutz Schweiz hätten Beschlüsse gefasst, sich am Rekurs- oder Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Zudem sei A.Z. nicht ordentlich zur Vertretung im laufenden Verfahren bevollmächtigt gewesen.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 27. August und 22. September 2008 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.



2. Vorab ist von Amtes wegen zu prüfen, ob der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. vorliegend als Beteiligter anzuhören ist. Gemäss Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 53 VRP erhalten die Vorinstanz und die Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme, sofern die Beschwerde nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet ist. Wer als Betroffener im Sinne des Gesetzes zu gelten hat, ergibt sich aufgrund des Streitgegenstandes sowie des anwendbaren materiellen Verwaltungsrechts. Grundsätzlich sind es jene Beteiligten, die bereits am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 942).

Den gesamtschweizerischen Organisationen, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten, rein ideellen Zwecken widmen, steht das Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden in Rechtsbereichen zu, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden (Art. 12 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, SR 451, abgekürzt NHG). Zu den beschwerdeberechtigten Organisationen gehört auch der SHS (Art. 12 Abs. 3 NHG in Verbindung mit Art. 1 Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen, SR 814.076, abgekürzt VBO). Dieser kann seine rechtlich selbständigen kantonalen und überkantonalen Unterorganisationen für sein örtliches Tätigkeitsgebiet generell zur Erhebung von Einsprachen und im Einzelfall zur Erhebung von Beschwerden ermächtigen (Art. 12 Abs. 5 NHG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Beschwerderecht auf Verfügungen beschränkt, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, abgekürzt BV) und Art. 2 NHG ergangen sind (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1003 mit weiteren Hinweisen). Im vorliegenden Verfahren steht die Beurteilung einer Baubewilligung für eine Baute ausserhalb der Bauzone im Streit. Nach der Praxis des Bundesgerichts ist in der Anwendung von Art. 24 ff. RPG die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG zu erblicken, wenn geltend gemacht wird, die Ausnahmegewilligung für ein Vorhaben ausserhalb der Bauzonen verstosse gegen die nach Art. 78 BV bzw. nach den Vorschriften des NHG notwendige Rücksichtnahme auf Natur und Heimat (vgl. Heer, a.a.O., mit weiteren Hinweisen; P.



Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 406).

Mit Schreiben vom 10. September 2007 erteilte der SHS dem Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. in der vorliegenden Angelegenheit die Vollmacht zur Rekurs- und Beschwerdeführung namens des SHS, behielt den Organen des SHS aber das Rück- und Weiterzugsrecht vor. Der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. hat mit Einsprache vom 4. Juli 2007 im Namen des SHS von diesem Recht Gebrauch gemacht. Er hat auch am Rekursverfahren teilgenommen und ist vor diesem Hintergrund vom Verwaltungsgericht zu Recht zur Stellungnahme eingeladen worden. Namentlich geht die Auffassung des Beschwerdeführers fehl, wonach der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. als Verfahrensbeteiligter nicht zuzulassen sei, weil eine Vollmacht des SHS über eine Beteiligung am Beschwerdeverfahren fehle. Die Vollmacht des SHS vom 10. September 2007 schliesst "die Rekurs- und Beschwerdeführung" ausdrücklich ein. Es ist deshalb ohne weiteres davon auszugehen, dass auch die Beteiligung am Beschwerdeverfahren als Beschwerdegegner von der Vollmacht gedeckt ist.

Zu prüfen bleibt, ob A.Z. ordentlich bevollmächtigt war, den Heimatschutz St. Gallen Appenzell/I.Rh. im vorliegenden Verfahren zu vertreten. Mit Schreiben vom 21. November 2008 wies der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. auf einen entsprechenden Beschluss des kleinen Vorstandes hin und erneuerte gleichzeitig die Mandatierung von A.Z. für die Führung aller noch laufenden Rechtsgeschäfte. Gemäss Art. 23 der Statuten des Heimatschutzes St. Gallen/Appenzell I.Rh. obliegt dem kleinen Vorstand insbesondere die Aufgabe, über die Ergreifung von Rechtsmitteln zu entscheiden. Ferner ist er statutarisch ermächtigt, Aufgaben an Arbeitsgruppen oder Einzelpersonen zu delegieren. Vor diesem Hintergrund ist von einer rechtsgenügelichen Stellvertretung des Heimatschutzes St. Gallen/Appenzell I.Rh. in der Rolle des Beschwerdegegners durch A.Z. auszugehen.

Zusammenfassend erweisen sich die Anträge des Beschwerdeführers vom 26. November 2008 als unbegründet und der Heimatschutz St. Gallen/Appenzell I.Rh. wird als Verfahrensbeteiligter anerkannt und seine Vernehmlassung vom 31. Oktober 2008 zugelassen.



3. Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. 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, a.a.O., Rz. 966).

Umstritten ist vorliegend insbesondere die Rechtsfrage, ob das Baugesuch aufgrund von Art. 24c RPG oder Art. 24d RPG zu beurteilen ist. Wie aus den nachfolgenden Erwägungen hervorgeht, ergibt sich der massgebliche Sachverhalt aus den Verfahrensakten. Welche zusätzlichen Erkenntnisse an einem Augenschein gewonnen werden sollten, ist nicht ersichtlich, weshalb auf die Durchführung des beantragten Augenscheins zu verzichten ist.

4. In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer im wesentlichen geltend, zur Beurteilung seines Baugesuches sei Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 RPV massgebend und nicht Art. 24d RPG. Im folgenden ist zu prüfen, ob die Vorinstanzen zu Recht die Anwendung von Art. 24c RPG verneint haben.

4.1. Art. 24c RPG bestimmt, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt werden (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Die konkretisierende Raumplanungsverordnung legt in Art. 41 RPV fest, dass Art. 24c RPG auf jene Bauten und Anlagen Anwendung findet, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert worden sind, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. In den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen somit nur Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzone liegen, unter dem "alten" Recht rechtmässig erstellt oder geändert wurden, eine Rechtsänderung erfahren haben und infolge dieser zonenwidrig geworden und noch bestimmungsgemäss nutzbar sind (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung, Bern 2006, Rz. 4 zu Art. 24c



RPG). Nach herrschender Lehre und bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind "seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen solche, die vor dem 1. Juli 1972, d.h. vor dem Inkrafttreten des aGSchG, erstellt worden sind, da damit erstmals eine klare Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeführt worden ist (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 4 zu Art. 24c RPG; BGE 129 II 398 E. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen; anderer Ansicht Peter Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24-24d RPG, System der neuen Regelung, in: ZBI 102/2001, S. 296 f.). Rechtswidrig erstellten oder geänderten Bauten und Anlagen bleibt die Anwendung von Art. 24c RPG versagt.

4.1.1. Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, der Begriff "zonenkonform" in Art. 24c Abs. 1 RPG sei nach dem geltenden Raumplanungsgesetz auszulegen. Dies lege eine streng grammatikalische Auslegung nahe. Der Wortlaut von Art. 24c gehe nämlich, wie die Verwendung des Präsens zeige, vom heutigen Zustand aus. Demnach sei ein Wohnhaus für einen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Fläche von etwa 3 ha und 4 bis 5 GVE in der Landwirtschaftszone heute nicht mehr bewilligungsfähig und im Sinne des geltenden Raumplanungsrechts nicht mehr zonenkonform.

Die grammatikalische Auslegung des Gesetzeswortlauts von Art. 24c RPG legt in der Tat den Schluss nahe, dass nur Bauten und Anlagen, die vormals zonenkonform waren, zonenwidrig werden können. Dies würde aber nur auf jene Bauten und Anlagen zutreffen, die nach dem 1. Januar 1980 erbaut wurden, da erst mit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes Zonenvorschriften eingeführt worden sind. Bauten und Anlagen, die vor oder unter dem Geltungsbereich des aGSchG erbaut worden sind, würden damit vom Geltungsbereich des Art. 24c RPG nicht erfasst werden.

Die Formulierung "nicht mehr zonenkonform" ging auf eine Änderung der parlamentarischen Redaktionskommission zurück und gab den Willen der Eidgenössischen Räte nur ungenau wieder. In der Praxis führte die Regelung von Art. 24c RPG zu gewissen Unklarheiten. Unsicherheit bestand insbesondere in bezug auf jene Bauten und Anlagen, die zwar rechtmässig erstellt worden sind, aber nie zonenkonform waren, da im Zeitpunkt der Erstellung keine Zonenvorschriften bestanden (vgl. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung des Bundesamtes für Raumentwicklung, Bern 2001, S. 42 f., abrufbar unter [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)). Der



Verordnungsgeber hat in Art. 41 RPV den Anwendungsbereich dahingehend präzisiert, dass die Besitzstandsgarantie nur jenen Bauten und Anlagen vorbehalten ist, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert worden sind, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Diese Regelung ist vom Bundesgericht als gesetzeskonform eingestuft und geschützt worden (vgl. BGE 127 II 212 E. 2c; BGE 129 II 398 E. 4.2.1.). Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, besteht vorliegend kein Grund von dieser Auslegung abzuweichen. Die Bedeutung von "zonenkonform" im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 41 RPV ist - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - dahingehend zu verstehen, dass die zu beurteilende Baute oder Anlage seinerzeit, d.h. vor Inkrafttreten des aGSchG am 1. Juli 1972, rechtmässig erstellt worden und infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig geworden ist.

Das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ ist unbestrittenermassen vor dem Inkrafttreten des aGSchG erbaut worden, womit die Anwendung von Art. 24c RPG im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Sodann ist unbestritten, dass das Wohnhaus in einer Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzone liegt sowie seinerzeit in Übereinstimmung mit dem damaligen materiellen Baurecht erstellt worden ist.

4.1.2. Gemäss Art. 24c RPG wird weiter vorausgesetzt, dass die seinerzeit rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen eine Rechtsänderung erfahren haben und infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind. Als Rechtsänderung gelten etwa Gesetzesänderungen oder Änderungen der raumplanerischen Nutzungsordnung.

4.1.2.1. Die Vorinstanz führte aus, das Wohnhaus habe am massgeblichen Stichtag noch landwirtschaftlichen Zwecken gedient und sei erst Mitte der 80er Jahre wegen der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs zonenwidrig geworden. Die Zonenwidrigkeit sei nicht auf eine Rechtsänderung, sondern auf ein tatsächliches Verhalten zurückzuführen, weshalb Art. 24c RPG auf den vorliegenden Fall keine Anwendung finde.

Demgegenüber wendet der Beschwerdeführer ein, die Landwirtschaft sei am 1. Juli 1972 ein ausgesprochener Nebenerwerb gewesen und das Wohnhaus sei als Neubau



## St.Galler Gerichte

gemäss dem aGSchG nicht bewilligungsfähig gewesen. Das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ sei mit Inkrafttreten des aGSchG am 1. Juli 1972 zonenwidrig geworden.

4.1.2.2. Nach herrschender Lehre gelten Bauten, die im Moment der Rechtsänderung landwirtschaftlich genutzt wurden, als weiterhin zonenkonform (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 4 zu Art. 24c Abs. 1 RPG). Die Vorinstanz hält zu Recht fest, dass bei der Beurteilung der Frage, was als landwirtschaftliche Nutzung zu gelten hat, nicht auf den heutigen Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes abgestellt werden kann. Vielmehr ist zu prüfen, was am 1. Juli 1972 als landwirtschaftliche Nutzung galt. Anhaltspunkte hierfür liefern einerseits Art. 20 aGSchG sowie die dazu ergangene bundesgerichtliche Rechtsprechung.

Nach Art. 20 aGSchG durften Baubewilligungen für Gebäude und Anlagen ausserhalb des im generellen Kanalisationsprojekt (abgekürzt GKP) abgegrenzten Gebietes nur erteilt werden, sofern der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Bedürfnis nachweisen konnte. Die Baubewilligung wurde ferner nur erteilt, wenn die Ableitung und Reinigung oder eine andere zweckmässige Beseitigung der Abwässer festgelegt war und die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz vorlag (AS Band I 1972, S. 956). Das sachlich begründete Bedürfnis wurde in Art. 27 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 näher ausgeführt. Demnach galt ein Bedürfnis für einen Neu- oder Umbau ausserhalb der Bauzonen bzw. des durch das GKP abgegrenzten Gebietes als sachlich begründet, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude oder eine Anlage dringend angewiesen war und deren abgelegener Standort durch ihre Zweckbestimmung oder im öffentlichen Interesse gewünscht war (AS Band I 1972, S. 974 f.).

4.1.2.3. In BGE 100 Ib 86, den die Vorinstanz zur Entscheidbegründung heranzog, erwog das Bundesgericht, es komme bei der Beurteilung einer Bewilligung für einen Ersatzbau ausserhalb der Bauzone nicht darauf an, ob die Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenberuf und ausschliesslich oder vorwiegend aus ökonomischen oder ideellen Gründen (aus Liebhaberei, zu Forschungszwecken) betrieben werde. Damit ein landwirtschaftliches Gewerbe, insbesondere wenn Vieh gehalten werde, in gehöriger Weise betrieben werden könne, sei aber erforderlich, dass sich die Wohnung des



## St.Galler Gerichte

Betriebsinhabers auf dem Gehöft oder doch in dessen unmittelbarer Nähe befinde (BGE 100 Ib 92, E. 4). Das Bundesgericht bejahte in diesem Fall das Vorliegen eines Landwirtschaftsbetriebes und damit den sachlichen Grund im Sinne von Art. 20 aGSchG.

Der Beschwerdeführer beruft sich dagegen auf BGE 103 Ib 110 ff. Dieser Entscheid ist, anders als BGE 100 Ib 86 ff., vorliegend allerdings nur von untergeordneter Bedeutung, weil in diesem die Zulässigkeit eines Neu- und nicht eines Ersatzbaus zu beurteilen war. Das Bundesgericht wies denn auch in seinen Erwägungen ausdrücklich auf die unterschiedliche Beurteilung der beiden Sachverhalte hin. Es bestätigte in BGE 103 Ib 110 ff. die vorangehende Rechtsprechung, wonach Wohnhäuser, die zu herkömmlichen landwirtschaftlichen Kleinbetrieben gehörten, erneuert und ersetzt werden durften, selbst wenn diese Betriebe keine Grundlage für eine hauptberufliche Tätigkeit geboten haben und unrentabel waren. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist für die Beurteilung des vorliegenden Falles BGE 100 Ib 86 ff. durchaus von Relevanz, weil eine unter der Geltung des aGSchG bestehende Wohnbaute und nicht die Frage der Zulässigkeit eines Neubaus zu beurteilen ist. Die Auffassung des Beschwerdeführers, wonach es sich beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben um einen Neubau und nicht einen Ersatzbau handelt, findet keine sachliche und rechtliche Grundlage, wobei die Realisierung eines Neubaus gestützt auf Art. 24c RPG aber ohnehin nicht möglich wäre.

Das landwirtschaftlich geschätzte Grundstück Nr. \_\_ wies am massgeblichen Stichtag eine Nutzfläche von 1,23 ha auf. Unter Einbezug der ebenfalls im Eigentum von G.W. sel. stehenden Grundstücke Nr. \_\_ und Nr. \_\_ bewirtschaftete er eine landwirtschaftliche Nutzfläche von gesamthaft 2,4 ha. Der Nutzviehbestand betrug damals 4 bis 5 GVE. Unbestrittenermassen ist damit von einem nicht existenzsichernden landwirtschaftlichen Kleinbetrieb auszugehen. Der damalige Eigentümer G.W. sel. war auf ein Zusatzeinkommen für sich und seine Familie angewiesen und ging während rund drei Tagen in der Woche einer unselbständigen Arbeit nach.

Im Licht der vorstehenden Erwägungen und entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann das Kriterium der existenzfähigen Grösse jedoch nicht



massgebend sein. Auch Wohnbauten für nicht existenzsichernde landwirtschaftliche Nebenbetriebe wurden mit Inkrafttreten des aGSchG nicht zonenwidrig. Entscheidend ist vielmehr eine gewisse landwirtschaftliche Nutzung am massgeblichen Stichtag. Die Vorinstanz geht demnach zu Recht von einem weiten Verständnis des Begriffs der "landwirtschaftliche Nutzung" aus und weist zutreffend auf die Struktur der damaligen schweizerischen Landwirtschaft hin. Diese war damals von Klein- und Kleinstbetrieben geprägt. Entsprechend können nicht die heutigen Voraussetzungen für ein landwirtschaftliches Gewerbe massgebend sein. Der Betrieb wie auch das Wohnhaus von G.W. sel. dienten der landwirtschaftlichen Nutzung und erfüllten die damaligen Voraussetzungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe. Auch war das Wohnhaus im Sinne der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung notwendig, um das landwirtschaftliche Gewerbe in gehöriger Weise betreiben zu können und damit "zonenkonform".

Fehl geht sodann auch die Argumentation des Beschwerdeführers, der Betrieb von G.W. sel. sei aufgrund mangelnder Existenzfähigkeit gemäss Art. 20 aGSchG als Neubau nicht bewilligungsfähig gewesen und somit am massgeblichen Stichtag zonenwidrig geworden. Im vorliegenden Fall geht es, wie bereits ausgeführt wurde, nicht um die Bewilligung eines Neubaus ausserhalb der Bauzone. Wie dargelegt, war nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung für die Beurteilung von Ersatzbauten die existenzfähige Grösse nicht massgebend.

4.1.2.4. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, das Wohnhaus sei auf jeden Fall mit dem Inkrafttreten des RPG zonenwidrig geworden. Unbestritten ist, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens des RPG am 1. Januar 1980 G.W. sel. noch selbst Landwirtschaft betrieb. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, ist mit der landwirtschaftlichen Nutzung das bestehende Wohnhaus am 1. Januar 1980 nicht zonenwidrig geworden. Es ist nicht einzusehen, warum eine bestimmte Nutzung mit dem Inkrafttreten des RPG anders zu qualifizieren wäre, während diese vom Inkrafttreten des aGSchG, welches erstmals eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet einfuhrte, grundsätzlich unberührt blieb. Anzumerken ist ferner, dass Art. 24c RPG auch dann nicht zur Anwendung gelangt, wenn die Baute nicht durch eine Rechtsänderung zonenwidrig geworden ist, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des landwirtschaftlichen Nebenbetriebs. Aus den Akten ist



ersichtlich, dass G.W. sel. bis ungefähr im Oktober 1986 seinen Landwirtschaftsbetrieb selbst bewirtschaftet und erst danach einem Dritten verpachtet hat. Die Zonenwidrigkeit ist damit durch die Aufgabe der zonenkonformen Nutzung im Jahre 1986 eingetreten. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ im Moment der massgeblichen Rechtsänderung landwirtschaftlich genutzt und damit nicht infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig wurde. An dieser Beurteilung würde sich auch nichts ändern, selbst wenn auf das Inkrafttreten des RPG als massgeblicher Stichtag abgestellt würde. Vor diesem Hintergrund kann die Frage offen bleiben, ob die Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, also weiterhin für den bisherigen Zweck genutzt werden kann.

4.2. Da das Wohnhaus Gebäudeversicherungs-Nr. \_\_ als "zonenkonform" im Sinne von Art. 24c RPG zu gelten hat, sind bauliche Massnahmen nach Art. 24d RPG zu beurteilen. Art. 24d RPG erlaubt die Umwandlung von nicht benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten für landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen, 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; VerwGE vom 14. September 2006 i.S. O.S., zurzeit veröffentlicht unter [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Der Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Wohnbaute ist nur bei Zerstörung durch höhere Gewalt, nicht jedoch nach einem freiwilligen Abbruch zulässig. Die Vorinstanzen haben demnach zu Recht die Zustimmung zur Baubewilligung für den beabsichtigten Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses verweigert.

4.3. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

5. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine



## St.Galler Gerichte

Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12) und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

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.

2./ Die amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer durch Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:      Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. iur. R.)
- die Vorinstanz



## St.Galler Gerichte

- den Beschwerdegegner
- die Beschwerdebeteiligte

am:

### Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.