



Fall-Nr.: B 2008/192
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 19.08.2009
Entscheiddatum: 19.08.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 19. August 2009

Bäuerliches Bodenrecht, Art. 7 Abs. 1 BGG (SR 211.412.11). Fehlende Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe bei einer landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft, auf der als einziges Gebäude eine Scheune steht (Verwaltungsgericht, B 2008/192).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

X.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. H.

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung II/1, Unterstrasse 28,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

sowie

Aufsichtsbehörde über Bewilligungen nach BGG, dipl. Ing. ETH et lic. iur. HSG Urs

Kaufmann,

Rosenweg 3, 8738 Uetliburg,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Feststellungsverfügung (Art. 84 BGG)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ X.Y. ist Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. .. in R., Grundbuch Z.. Das Grundstück war am 27. Juni 2005 mit Bewilligung des Landwirtschaftsamts vom Stammgrundstück Nr. .. abparzelliert worden. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Z. vom 29. April 1999 liegt es in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück war mit einem Wohnhaus, einer angebauten Scheune und einem Schopf überbaut. Der Landwirtschaftsbetrieb war bereits anfangs der Achtzigerjahre aufgegeben worden, ohne dass eine förmliche Zweckänderung erfolgt wäre.



St.Galler Gerichte

Am 5. April 2004 reichte X.Y. ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses, die Sanierung der Scheune sowie 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 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. Zur 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 und Geoinformation (abgekürzt AREG) 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 Z. X.Y. 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.



St.Galler Gerichte

Am 22. März 2005 teilte die Bauverwaltung Z. dem AREG 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 AREG der Bauverwaltung mit, dass Art. 42a Abs. 3 RPV den freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ausdrücklich ausschliesse. Folglich sei eine Ersatzbaute nicht möglich. Diese Mitteilung wurde umgehend an den Architekten weitergeleitet. Anlässlich eines persönlichen Gesprächs vom 3. Juni 2005 erläuterte der Amtsleiter des AREG dem Architekten die massgebenden Bestimmungen und teilte ihm mit, dass diese einen Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses nicht zulassen würden.

Am 12. Juli 2005 stellte die Gemeinde Z. den kompletten Abbruch des Wohnhauses fest. Sie forderte X.Y. hierauf zur Einreichung eines Korrekturgesuchs samt Stellungnahme und zur Einstellung der Bauarbeiten auf. Am 28. Juli 2005 reichte X.Y. ein Korrekturgesuch ein unter Angabe folgender Änderungen gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen: Ersatz der tragenden Wohnhauswände und -decken im Erd- und Obergeschoss, neue 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, leichte Anpassung der Wohnhausdachgeometrie im Rahmen der Dachsanierung, Gestaltung der Nordfassade im Sinne einer ausreichenden Belichtung leicht korrigiert, Überdachung zwischen Scheune und Holzschopf entfällt.

Am 12. August 2005 fand auf dem Bauamt Z. 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.

Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. September 2005 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, ein Wiederaufbau sei nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig. Vorliegend sei jedoch das Wohnhaus freiwillig vollständig abgebrochen worden. Eine nachträgliche Zustimmung zum Wiederaufbau des Wohnhauses falle ausser Betracht.



St.Galler Gerichte

Mit Beschluss vom 2. September 2005 verweigerte die Gemeinde Z. die Baubewilligung. Zudem wurde in bezug auf das bereits erstellte Untergeschoss des Wohnhauses die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Sodann wurde X.Y. angewiesen, für die in Abweichung von der Baubewilligung vom 15. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune unverzüglich korrigierte Pläne einzureichen.

B./ X.Y. erhob am 13. September 2005 Rekurs bei der Regierung. Diese wies mit Entscheid vom 25. April 2006 den Rekurs bezüglich der verweigerten Baubewilligung und der für die Scheune geforderten Nachreichung korrigierter Pläne ab.

C./ Mit Eingabe vom 18. Mai 2006 erhob X.Y. gegen den Entscheid der Regierung vom 25. April 2006 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses führte vor seinem Entscheid am 14. September 2006 einen Augenschein an Ort und Stelle durch. Es hielt fest, dass der Beschwerdeführer in Abweichung zur Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 ein in der Landwirtschaftszone liegendes Wohnhaus abgebrochen habe. Da das Wohnhaus somit nicht durch höhere Gewalt zerstört worden sei, seien die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Wiederaufbau nicht gegeben. Die Verweigerung des Wiederaufbaus liege sodann im überwiegenden öffentlichen Interesse und erweise sich als verhältnismässig. Die Vorinstanz habe deshalb die Bewilligung zum Korrektorgesuch vom 28. Juli 2005, welches den Wiederaufbau des Wohnhauses bezweckte, zu Recht verweigert. Nachdem die bestehende Bausubstanz vollständig zerstört worden sei, sei ein Wiederaufbau im Rahmen der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 gar nicht mehr möglich. Bezüglich der Rückweisung der Streitsache an die Gemeinde zur Prüfung der Wiederherstellung habe die Regierung zutreffend erkannt, dass die Behörde in einer Wiederherstellungsverfügung im Sinne von Art. 130 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) einerseits die Voraussetzungen der restitutorischen Massnahme festzustellen und andererseits zu bestimmen habe, was der Pflichtige tun müsse. Nur der verbindliche Entscheid, welche Massnahmen der Pflichtige zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vorzunehmen habe, gestalte ein Rechtsverhältnis. Die angeordnete Rückweisung sei folglich nicht zu beanstanden, da die Gemeinde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt habe, ohne die erforderlichen Massnahmen konkret zu bezeichnen. Immerhin könne im Hinblick auf die konkrete Anordnung als Hinweis festgehalten werden, dass



auch im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein Wiederaufbau im Rahmen der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 ausser Betracht falle.

Abgesehen davon, dass ein Wiederaufbau aus rein praktischen Gründen unmöglich sei, ginge es auch nicht an, über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einen Wiederaufbau zuzulassen, der nach Art. 24d RPG unzulässig sei (VerwGE B 2006/94 vom 14. September 2006, in: www.gerichte.sg.ch). Dieses Urteil erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

D./ Am 5. Dezember 2006 reichte X.Y. beim Landwirtschaftsamt ein Gesuch um Anerkennung der Liegenschaft als landwirtschaftlicher Betrieb ein. Am 14. September 2007 ergänzte er sein Gesuch mit einem Betriebskonzept und weiteren Unterlagen.

Mit Verfügung vom 13. November 2007 stellte das Landwirtschaftsamt fest, dass das Grundeigentum von X.Y. die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht erfülle.

Gegen die Feststellungsverfügung des Landwirtschaftsamtes erhob X.Y. durch seinen Rechtsvertreter mit Eingaben vom 13. Dezember 2007 und 31. Januar 2008 Beschwerde bei der Verwaltungsrekurskommission.

E./ X.Y. reichte am 9. Februar 2007 der Bauverwaltung Z. ein Korrekturgesuch für verschiedene bauliche Massnahmen an der Scheune ein. Diese baulichen Massnahmen waren bereits ohne Bewilligung ausgeführt worden. Mit Teilverfügung vom 24. Mai 2007 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Korrekturgesuch und forderte die zuständige Gemeindebehörde auf, in bezug auf den umgebauten Bereich der Scheune die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen.

Mit Beschluss vom 4. Juni/20. November 2007 entschied die Baukommission Z., die Korrekturbewilligung für die Umnutzung und Sanierung der Scheune werde verweigert. Ausserdem wurde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Frist von 12 Monaten seit Rechtskraft des Entscheids über das Korrekturgesuch betreffend Wiederaufbau des Wohnhauses bzw. Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs gesetzt. Weiter war vermerkt, über die Einzelheiten der Wiederherstellung werde dann separat verfügt.



St.Galler Gerichte

Gegen den Beschluss der Baukommission Z. erhob X.Y. Rekurs. Das Baudepartement wies den Rekurs mit Entscheid vom 14. August 2008 ab.

X.Y. erhob gegen den Rekursentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, für Antrag, Sachdarstellung und Begründung sei eine Nachfrist anzusetzen, wobei diese mit der Rechtskraft des Entscheids der Verwaltungsrekurskommission über die Feststellungsverfügung zu laufen beginne, eventuell sei das Verfahren zu sistieren.

Der Präsident des Verwaltungsgerichts sistierte das Verfahren mit Verfügung vom 18. September 2008 bis zur Rechtskraft des Entscheids der Verwaltungsrekurskommission bzw. bis zum allfälligen Eingang einer Beschwerde.

Die Verwaltungsrekurskommission wies die Beschwerde von X.Y. gegen die Feststellungsverfügung des Landwirtschaftsamts mit Entscheid vom 3. Oktober 2008 ab.

F./ Gegen den Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 3. Oktober 2008 erhob X.Y. mit Eingaben seines Rechtsvertreters vom 27. Oktober und 2. Dezember 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragt, die Verfügung des Landwirtschaftsamtes vom 13. November 2007 und der Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 3. Oktober 2008 seien aufzuheben und es sei festzustellen, dass sein Grundeigentum die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe erfülle, eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Entschädigungsfolge.

Am 3. Dezember 2008 wurde das Beschwerdeverfahren über das Baugesuch, die Umnutzung und Sanierung der Scheune sowie die Wiederherstellung bis zur Rechtskraft über den Entscheid betr. Wiederaufnahme eines Landwirtschaftsbetriebs sistiert.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 16. Dezember 2008 die Abweisung der Beschwerde.

Das Landwirtschaftsamt beantragt in seiner Vernehmlassung vom 19. Dezember 2009 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.



St.Galler Gerichte

Die Aufsichtsbehörde über Bewilligungen nach BGG hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Der Beschwerdeführer äusserte sich mit Eingabe vom 5. Februar 2009 zu den Vernehmlassungen.

Die von den Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge vorgebrachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59 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 Beschwerdeerklärung vom 27. Oktober 2008 und deren Ergänzung vom 2. Dezember 2008 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer rügt verschiedene Verletzungen seines Anspruchs auf rechtliches Gehör.

2.1. Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe seine Rüge betreffend Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör im Zusammenhang mit der Begründung der Verfügung des Landwirtschaftsamts und der Auseinandersetzung mit dem Gutachten König zu Unrecht abgewiesen, indem sie auf die Heilung des Mangels im Rechtsmittelverfahren verwiesen habe. Er beruft sich dabei auf seine Vorbringen in der Beschwerde an die Vorinstanz vom 31. Januar 2008, Ziff. 5 - 8.

Nach Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP muss eine Verfügung die Tatsachen, die Vorschriften und die Gründe, auf die sie sich stützt, enthalten. In der Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 13. November 2007 wurde die angewendete Bestimmung von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt BGG) vermerkt. Die Verfügung enthielt ausserdem einen Beschrieb der



St.Galler Gerichte

Grundstücke Nrn. 541 und 563. Zudem nahm sie Bezug auf das Gutachten des landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallen in Flawil. Dieses Gutachten ist Teil der Verfügung und wurde dem Beschwerdeführer nach der Eröffnung der Verfügung ausgehändigt. Im Gutachten ging der Experte auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Expertise König ein. Er verglich die beiden Gutachten und kam zum Schluss, dass das Gutachten König in verschiedenen Bereichen unangemessene Annahmen getroffen habe. Bei dieser Sachlage ist der Vorwurf einer mangelhaften Begründung der Verfügung des Landwirtschaftsamts unbegründet. Insbesondere ging die Verfügung des Landwirtschaftsamts bzw. das Gutachten nicht nur auf die bestehende Situation bei den Gebäuden ein, sondern es wurde der Verfügung das vom Beschwerdeführer vorgelegte Betriebskonzept zugrundegelegt. In der Beschwerde an die Vorinstanz (Ziff. 6 Abs. 1) anerkannte der Beschwerdeführer, dass dem Experten die Frage unterbreitet wurde, welchen Beitrag der Landwirtschaftsbetrieb nach dem Neubau von Wohnhaus und Scheune zur wirtschaftlichen Existenzsicherung leiste. Diese Frage ging, wie nachfolgend darzulegen ist, nicht am Kern der Sache vorbei. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen festzuhalten, dass die Vorinstanz zutreffend davon ausgegangen ist, die Verfügung des Landwirtschaftsamts vom 13. November 2007 sei hinreichend begründet. Die Vorinstanz hielt fest, die angefochtene Verfügung sei "knapp" begründet. Diese Qualifikation bezog sich auf die Verfügung im engeren Sinn, ohne Berücksichtigung des Gutachtens Grob als deren integrierender Bestandteil. Allgemein darf eine erstinstanzliche Verfügung knapper begründet sein als ein Entscheid einer Rechtsmittelinstanz. Die Vorinstanz erwog zutreffend, dass sich das Gutachten Grob ausführlich und hinreichend mit dem Gutachten König auseinandersetzte. Weiter hielt die Vorinstanz zu Recht fest, dass der Beschwerdeführer nach der Zustellung des Gutachtens Grob hinreichend Kenntnis von den Entscheidungsgründen erhielt, weshalb insgesamt keine Verletzung der Begründungspflicht vorlag. Daraus folgt, dass die Vorinstanz die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör in diesem Punkt zu Recht verneint hat.

2.2. Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe ihrerseits das rechtliche Gehör verletzt. Der angefochtene Entscheid sei offensichtlich ein solcher der Fachrichter. Diese hätten zwar anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 3. Oktober 2008 Fragen gestellt, jedoch in keiner Weise zu verstehen gegeben, dass



St.Galler Gerichte

sie anderer Auffassung gewesen seien als der anwesende Gutachter König, geschweige denn sich gegen einzelne Feststellungen des Parteigutachters ausgesprochen. Was die Meinung dieser Fachrichter gewesen sei, habe anlässlich der Augenscheinsverhandlung nicht herausgefunden werden können. Erkennbar sei einzig die Meinung des Präsidenten gewesen, der aufgrund eines faktisch unbestrittenen Vorbringens des Beschwerdeführers den Vertreter des Landwirtschaftsamts zur Rücknahme der angefochtenen Verfügung eingeladen habe.

Nach Art. 16 Abs. 1 des Gerichtsgesetzes (sGS 941.1) gehören der Verwaltungsrekurskommission als Mitglieder haupt- und nebenamtliche Richter in der erforderlichen Zahl an. Für die Beurteilung besonderer Streitigkeiten werden ihr Fachrichter beigegeben. Die Abteilung II der Verwaltungsrekurskommission (Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd) umfasst drei Kammern mit je einem hauptamtlichen Richter und zusammen acht bis zwölf Fachrichtern (Art. 8 der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113, abgekürzt Organisationsverordnung). Nach Art. 15 Abs. 1 der Organisationsverordnung sprechen die Abteilungen und Kammern Recht in der Besetzung von drei Mitgliedern.

Die Kammern der Abteilung II der Verwaltungsrekurskommission sind Fachgerichte im Bereich der Verwaltungsrechtspflege. Bei solchen Fachgerichten kommt nicht die Bestimmung von Art. 117 des Zivilprozessgesetzes (sGS 961.2, abgekürzt ZPG) über sachverständige Richter zum Tragen. Der institutionalisierte Einsitz von Fachpersonen im Gericht lässt ein Vorgehen nach Art. 117 ZPG entbehrlich erscheinen. Die Kammern der Abteilung II der Vorinstanz sind imstande, Tatsachenfeststellungen zu machen, die besonderes Fachwissen erfordern. Die Fachrichter bzw. der Präsident der Vorinstanz waren auch nicht gehalten, ihre anlässlich des Augenscheins gemachte Würdigung des Sachverhalts und ihre Erkenntnisse dem Beschwerdeführer bzw. dessen Parteigutachter oder Rechtsvertreter vorgängig ihres Entscheids zur Kenntnisnahme zu unterbreiten. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Gründe, auf die sich das Landwirtschaftsamt und die Vorinstanz stützten, fachspezifischer Natur sind. Auch geht es nicht an, die Auffassungen der Fachrichter und des Präsidenten gesondert zu betrachten. Die Vorinstanz entschied als Kollegialgericht. Der Stimme eines Fachrichters und jener des Präsidenten kommt dasselbe Gewicht zu. Die Entscheidfindung der Vorinstanz bildet jedenfalls keinen Hinweis, dass ihr Urteil



fehlerhaft ist. Die Vorinstanz stellt in ihrer Vernehmlassung zudem ausdrücklich in Abrede, dass ihre Anfrage an das Landwirtschaftsamt anlässlich des Augenscheins, ob es einen Widerruf der Verfügung in Erwägung ziehe, aufgrund der Vorbringen des Beschwerdeführers erfolgte. Vielmehr erfolgte die Anfrage nach Darstellung der Vorinstanz deshalb, weil der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins neue Akten eingereicht hatte. Dies bestätigte auch das Landwirtschaftsamt. Die Motive des Abteilungspräsidenten sind jedoch unerheblich. Das Landwirtschaftsamt war nicht verpflichtet, sich zu den Vorbringen des Beschwerdeführers zu äussern, da die Vorinstanz den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hatte. Das Landwirtschaftsamt wäre zudem selbst bei Mängeln seiner Verfügung nicht verpflichtet gewesen, diese zu widerrufen. Im übrigen konnte der Beschwerdeführer im Verfahren vor der Vorinstanz sämtliche tatsächlichen und rechtlichen Rügen vorbringen. Ihm wurden bereits in der erstinstanzlichen Verfügung, aber auch im Beschwerdeentscheid der Vorinstanz, hinreichend die Gründe dargelegt, die zur Abweisung seines Gesuchs bzw. zum negativen Feststellungsentscheid führten.

2.3. Zusammenfassend ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen festzuhalten, dass die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die verfügende Instanz zu Recht verneint und ihrerseits keine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen hat.

3. Zu prüfen bleibt im folgenden, ob das Landwirtschaftsamt bzw. die Vorinstanz den Sachverhalt vollständig festgestellt hat. Dabei ist insbesondere zu prüfen, inwiefern die vom Beschwerdeführer erstellten Pläne für einen Neubau von Scheune und Wohnhaus bei der streitigen Entscheidung Beachtung fanden.

3.1. Unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer die Pläne für den Neubau von Scheune und Wohnhaus anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz einreichte. Diese konnte somit die beabsichtigten Neubauten bei ihrer Entscheidung berücksichtigen. Demgegenüber hatte der Beschwerdeführer in seinem Gesuch vom 14. September 2007 an das Landwirtschaftsamt die besagten Pläne nicht beigelegt. Der Beschwerdeführer verwies in seinem Gesuch vom 14. September 2007 lediglich auf das eingereichte Betriebskonzept sowie die Beilagen 1 bis 13, den Katasterplan 1:500 und den GIS-Plan 1:2000. Pläne für einen Neubau für Scheune und Wohnhaus befanden sich nicht darunter. Demgegenüber hatte er offenbar in seinem Baugesuch



vom 30. Juli 2007 an die Gemeinde Z. entsprechende Pläne eingereicht. Diese wurden von der Gemeinde an das AREG weitergeleitet. Dieses übermittelte die Unterlagen im Rahmen einer Anfrage bezüglich Zonenkonformität an den Gutachter Jakob Grob des Landwirtschaftlichen Zentrums Flawil. Jakob Grob verfügte jedenfalls aufgrund seiner Ausführungen im Gutachten über die Baugesuchsunterlagen (vgl. Ziff. 1 erster Vermerk). Insbesondere legte er dem Betriebsvoranschlag diejenigen Bauten zugrunde, die auch von Gutachter König zur Grundlage seiner Beurteilung gemacht wurden (16 Milchkuhplätze, 40 Kälberplätze). Im übrigen hätte der Beschwerdeführer selbst mit seinem Gesuch vom 14. September 2007 dem Landwirtschaftsamt die im Rahmen des Baugesuchs eingereichten Pläne übergeben können. Sowohl Landwirtschaftsamt als auch Vorinstanz haben jedenfalls in ihren Feststellungen nicht nur auf die bestehenden Gebäulichkeiten, mithin die noch bestehende Scheune, abgestellt, sondern auch die vom Beschwerdeführer beabsichtigten Bauvorhaben in Betracht gezogen.

3.2. Der Beschwerdeführer beantragt weiter, es seien bei der Gemeinde Z. die Baugesuchsunterlagen einzuholen, insbesondere das Gesuch vom 27. bzw. 30. Juli 2007 und die dazu gehörenden Beilagen. Auf die Einholung dieser Unterlagen kann allerdings verzichtet werden, da der Beschwerdeführer die wesentlichen Baupläne der Vorinstanz eingereicht hat und im Streitfall aufgrund der vorliegenden Akten hinreichend beurteilt werden kann, ob Landwirtschaftsamt und Vorinstanz die Voraussetzungen für die Anerkennung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinn von Art. 7 BGG zu Recht verneint haben.

4. Art. 7 Abs. 1 BGG umschreibt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 Abs. 2 BGG). Nach Art. 7 Abs. 4 BGG sind zudem die örtlichen Verhältnisse (lit. a), die Möglichkeit, fehlende betriebsnotwendige Gebäude zu erstellen oder vorhandene umzubauen, instandzustellen oder zu ersetzen, wenn die entsprechenden Aufwendungen für den Betrieb tragbar sind (lit. b), sowie die für längere Dauer zugepachteten Grundstücke (lit. c) zu berücksichtigen.



4.1. Der Entscheid über die Anerkennung als landwirtschaftliches Gewerbe ist für den Entscheid über das Bauvorhaben des Beschwerdeführers von gewisser präjudizierender Bedeutung. Über die Rechtmässigkeit von Bauten und Anlagen ist aber abschliessend im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Das RPG und das BGGB haben entsprechend ihrer jeweiligen verfassungsmässigen Grundlage teilweise gleichlaufende Zielsetzungen, regeln aber in erster Linie verschiedene Sachgegenstände. Diesem Umstand ist bei der Berücksichtigung der Kriterien des einen Gesetzes bei der Anwendung des anderen gebührend Rechnung zu tragen. In der Praxis ist eine möglichst sachgerechte Anwendung sowohl der Normen des RPG als auch des BGGB anzustreben (BGE 121 II 313 mit Hinweis).

Die Bewirtschaftung des Betriebs erfordert mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGGB, wenn für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des zur Diskussion stehenden Betriebs von jährlich mindestens 2100 Arbeitskraftstunden auszugehen ist. Damit hat das BGGB das landwirtschaftliche Gewerbe für seinen Regelungsbereich umschrieben (BGE 121 II 313). Es ist nichts dagegen einzuwenden, diese Begriffsumschreibung bei der Anwendung von Art. 16 und allenfalls auch Art. 24 RPG soweit zu berücksichtigen, als dies mit den in Art. 22quater der (alten) Bundesverfassung und im RPG enthaltenen Zielsetzungen der Raumplanung vereinbar ist. Das Bundesgericht hat im zitierten Urteil von 1995 einen Betrieb, in dem das erzielbare landwirtschaftliche Einkommen jährlich nur etwas über Fr. 21'000.-- betrug und damit den Existenzbedarf einer durchschnittlichen bäuerlichen Familie von Fr. 51'200.-- nur zu etwa 41 % sicherstellte, noch als raumplanungsrechtlich anzuerkennenden landwirtschaftlichen Betrieb bezeichnet. Es verwies ausdrücklich auf die Bedeutung, die die Sicherung der Existenz kleinerer Landwirtschaftsbetriebe hat (BGE 121 II 316). Mit der am 1. September 2008 in Kraft getretenen Änderung verlangt Art. 7 Abs. 1 BGGB, dass für die Bewirtschaftung mindestens eine ganze Standardarbeitskraft erforderlich ist. Diesbezüglich gehen aber sowohl das Gutachten König wie auch das Landwirtschaftsamt von der früheren Limite von drei Vierteln einer Standardarbeitskraft aus.

4.2. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die Vorinstanz die Bedingungen für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGGB zu Recht verneint hat.



Ein Landwirtschaftsbetrieb erfordert Land, Gebäude und Inventar (E. Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, Brugg 1995, N 21 zu Art. 7). Das Vorhandensein von Wirtschafts- und Wohngebäuden ist ein wesentliches Merkmal eines landwirtschaftlichen Gewerbes und Grundlage der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit. Zwar können nach dem neuen Recht fehlende Gebäude neu erstellt werden. Es existiert jedoch kein Gewerbe, wenn die Erstellung der Gebäude nicht wirtschaftlich ist. Es handelt sich auch nicht um ein Gewerbe, wenn ein Mieter von seiner Wohnung aus mit in einem gemieteten Schopf eingestellten Maschinen landwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaftet, auch wenn dazu mehr als die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie notwendig ist (vgl. Hofer, a.a.O., N 23 und 24 zu Art. 7).

Wie erwähnt, kann im vorliegenden Verfahren nicht die Zonenkonformität einer bestimmten Baute geprüft werden. Streitig ist einzig die negative Feststellungsverfügung des Landwirtschaftsamtes. Selbst wenn im vorliegenden Verfahren die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes bejaht würden, wäre in einem separaten Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die beabsichtigten Bauten zonenkonform und materiell rechtmässig sind. Zutreffend hat deshalb der Beschwerdeführer im Verfahren vor der Vorinstanz festgehalten, es gehe vorliegend nicht um baurechtliche oder landschaftsschützerische Fragen. Zu prüfen war bzw. ist allein die Frage, ob der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes nach Art. 7 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

Zutreffend ist, dass das Landwirtschaftsamt ebenfalls Hinweise auf die Normen und Vorschriften des RPG und der RPV machte und festhielt, Bauten und Anlagen für den Wohnbedarf könnten nur bewilligt werden, wenn der Wohnbedarf für ein landwirtschaftliches Gewerbe zonenkonform sei. Das Landwirtschaftsamt hat aber gestützt auf Art. 7 Abs. 1 BGG zu entscheiden, ob die Merkmale eines Gewerbes gegeben sind. Ebenso stützte sich die Vorinstanz auf die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts. Die Hinweise des Landwirtschaftsamtes machten lediglich den oben erwähnten engen Sachzusammenhang deutlich (E. 4.1).

4.3. Der Beschwerdeführer beruft sich im wesentlichen auf das Gutachten König. Er unterbreitete den angefochtenen Entscheid dem Gutachter und erklärte dessen



St.Galler Gerichte

Stellungnahme zum integrierten Bestandteil der Beschwerde. Das Landwirtschaftsamt seinerseits beurteilte die Expertise König ebenfalls und kam zum Schluss, dass diese auf zu optimistischen Annahmen basierte. Sowohl das Landwirtschaftsamt als auch die Gutachter König und Grob sowie die Vorinstanz legten ihrer Beurteilung nicht nur das derzeit auf dem Grundstück Nr. 563 stehende Gebäude zugrunde, sondern prüften auch die Situation nach einem Neubau von Wohnhaus und Scheune. Weder dem Gutachter Grob noch dem Landwirtschaftsamt kann vorgehalten werden, ausschliesslich den derzeitigen baulichen Bestand in Betracht gezogen zu haben.

Während der Gutachter König einen Ertrag aus Kälbermast von Fr. 62'000.-- veranschlagte und sich dabei ausschliesslich auf die Daten Agridea 06 stützte, ermittelte der Gutachter Grob des Landwirtschaftlichen Zentrums Flawil einen Ertrag von Fr. 37'000.--, der auf einem durchschnittlichen Trend von vier Jahren beruhte. Für den Gebäudeunterhalt wurden unterschiedliche Ansätze berücksichtigt (1 % vom Neuwert gegenüber 0,7 % im Gutachten König). Auch die Abschreibungsdauer für die Gebäude war mit 50 Jahren kürzer als im Gutachten König (70 Jahre). Ausserdem wurde eine Differenz beim Inventar bzw. eine Zinsdifferenz von Fr. 3'000.-- berücksichtigt. Während das landwirtschaftliche Einkommen im Gutachten König auf Fr. 43'618.-- beziffert wurde, waren es im Gutachten Grob Fr. 6'143.--.

Die Vorinstanz erachtete das Gutachten Grob als plausibel. Im folgenden ist auf die Einwendungen des Gutachters König gegen die Feststellungen der Vorinstanz einzugehen. Die Vorinstanz bemängelte, im Gutachten König seien keine Investitionen für die Anschaffung von Vieh berücksichtigt. Dies bestreitet der Gutachter und hielt fest, im Betrag für die Beschaffung von Inventar von Fr. 100'000.-- sei auch das lebende Inventar enthalten. Wie es sich damit verhält, kann letztlich aber offen bleiben. Die Investitionskosten für Inventar bzw. für Maschinen beruhen im Gutachten König auf Preisen, wie sie anlässlich einer Betriebsauflösung erzielt werden. Die Ermittlung der einzelnen Investitionspositionen ist weitgehend eine Ermessenssache. Diese wurden von der Vorinstanz mit nachvollziehbarer Begründung gesamthaft auf Fr. 1'000'000.-- festgesetzt. Dass der Kapitalbedarf geringfügig tiefer liegen kann und entsprechende Reduktionen bei der Verzinsung berücksichtigt werden können, ändert an der Zulässigkeit dieser vorinstanzlichen Feststellung nichts. Die dem Betriebsvoranschlag Grob des Landwirtschaftlichen Zentrums Flawil zugrundeliegenden Annahmen



St.Galler Gerichte

erweisen sich jedenfalls als plausibel. Die Abweichungen im Gutachten König zeigen, dass bereits geringfügige Abweichungen erhebliche Auswirkungen haben. Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der unter Druck stehenden Einkünfte rechtfertigt es sich, Betriebsvoranschlägen vorsichtige Annahmen zugrunde zu legen. Die Betriebsvoranschläge sind letztlich Schätzungen künftiger finanzieller Verhältnisse. Der Voranschlag des Landwirtschaftlichen Zentrums Flawil ist weder bezüglich der verwendeten Grundlagen noch der daraus gezogenen Schlussfolgerungen zu beanstanden. Der Vorinstanz ist daher kein Missbrauch bzw. keine Überschreitung des Ermessens vorzuhalten. Ohnehin haben Vorinstanz und Landwirtschaftsamt bei der Beurteilung der Vermögenssituation bzw. bei der Tragbarkeit der vorgesehenen Verschuldung ihr Ermessen in erheblichem Masse zugunsten des Beschwerdeführers betätigt. Es wurde nicht näher abgeklärt, ob der Beschwerdeführer aus seiner Pensionskasse Mittel von Fr. 205'000.-- erlangen kann, obwohl er weiterhin im Rahmen eines erheblichen Pensums bei seinem bisherigen Arbeitgeber in unselbständiger Stellung tätig sein will. Auch wird in den Ausführungen des Gutachters König festgehalten, dass der Vater des Beschwerdeführers ins Altersheim gezogen ist. Es stellt sich daher die Frage, inwiefern der Beschwerdeführer noch damit rechnen kann, von seinem Vater ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 105'000.-- zu erhalten. Dieses Darlehen wäre zudem, da es sich nicht um einen Erbvorbezug handelt, ebenfalls zu amortisieren. Gesamthaft müsste der Beschwerdeführer nach dem Gutachten Grob rund 1 Mio. Franken investieren und könnte daraus ein landwirtschaftliches Einkommen von voraussichtlich Fr. 6'143.-- pro Jahr erzielen. Selbst ein um 10 Prozent tieferer Kapitalbedarf würde an diesem Ergebnis nichts Grundsätzliches ändern. Daraus folgt, dass die notwendigen Investitionen für den Betrieb nicht tragbar im Sinn von Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG sind.

Wohl könnten allenfalls zusätzliche, bisher nicht berücksichtigte Einkünfte aus der Direktvermarktung von Produkten und aus der Vermietung von Pferdeboxen bzw. der Pensionspferdehaltung erzielt werden. Diese Einkommensquellen beruhen aber auf theoretischen Möglichkeiten. Die Wahrscheinlichkeit der effektiven Erzielung zusätzlicher Einkünfte wurde nicht näher geprüft. Unrealistisch ist sodann ein monatlicher Mietertrag von gegen Fr. 1'000.-- für eine Einliegerwohnung mit rund 60 m², die gemäss Raumprogramm lediglich aus einem Wohn-, einem Ess- und einem Schlafbereich besteht.



Keine Ermessensüberschreitung bildet im weiteren der Umstand, dass die Vorinstanz mit einem Schuldzins von 5 % rechnete. Auf die derzeit niedrigen Zinssätze für Hypotheken für Wohnbauten kann bei einer längerfristigen Betriebsdauer (gemäss Gutachten König Abschreibung über 70 Jahre) nicht abgestellt werden. Zudem ist fraglich, ob überhaupt die Ansätze für Wohnbauten zum Vergleich herangezogen werden dürfen, handelt es sich doch im vorliegenden Fall um einen landwirtschaftlichen Betrieb und nicht um eine Wohnbaute im herkömmlichen Sinn.

Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass die vom Gutachter König beschriebene Beschaffung des Inventars amtsnotorisch sei und gegebenenfalls auch durch Einholung eines Amtsberichts des Landwirtschaftsamts bestätigt werden könnte. Diesen Vorbringen ist aber entgegenzuhalten, dass die alljährlichen häufigen Betriebsaufgaben in der Landwirtschaft nicht nur dazu führen, dass gebrauchte Maschinen günstig zu beschaffen sind, sondern dass diese Betriebsaufgaben auch Zeichen sind, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft fortschreitet und davon namentlich solche Betriebe betroffen sind, wie ihn der Beschwerdeführer umzusetzen beabsichtigt, nämlich flächenmässig kleine Betriebe mit ungünstiger Kapitalstruktur. Selbst wenn im vorliegenden Fall auf die Untergrenze von 0,75 Standardarbeitskräften nach der im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung geltenden Fassung von Art. 7 Abs. 1 BGG abgestellt wird, ändert dies nichts daran, dass die Tragbarkeit der Aufwendungen für die notwendigen Bauten für den Betrieb gemäss Art. 7 Abs. 4 lit. b BGG nicht gegeben ist.

4.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe seien nicht erfüllt. Demzufolge ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

5. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist zu verrechnen.

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen (Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht



St.Galler Gerichte

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt, unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. H.)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner
- die Beschwerdebeteiligte
- das Bundesamt für Justiz, 3003 Bern



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.