



Fall-Nr.: B 2009/4
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 13.04.2010
Entscheiddatum: 13.04.2010

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. April 2010

Raumplanung, Baute ausserhalb der Bauzone, Art. 24c und 37a RPG (SR 700). Fehlender Nachweis einer vor dem 1. Juli 1972 bestehenden gewerblichen Nutzung eines Wohnhauses ausserhalb der Bauzone (Verwaltungsgericht, B 2009/4).

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. M.

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



St.Galler Gerichte

und

Politische Gemeinde G.,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Baugesuch (Umnutzung und Umbau)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ X.Y. ist seit 1975 Eigentümer des Grundstücks Nr. 571, Grundbuch G. Es ist nach dem Zonenplan der Gemeinde G. vom 29. April 1999 der Landwirtschaftszone zugewiesen, wobei der östliche Bereich als Wald ausgeschieden ist. Das Grundstück ist durch eine abfallende Stichstrasse erschlossen; diese endet vor dem zweigeschossigen Wohnhaus Vers.-Nr. 571. Auf der nördlichen Seite der Stichstrasse, die in ihrem letzten Stück auf ca. 50 m gerade von Westen nach Osten verläuft, befindet sich eine Garage (Vers.-Nr. 1561) sowie eine grosse Remise (Vers. Nr. 1160), während auf der südlichen Strassenseite ein Kleintierstall steht. An der südöstlichen Ecke des Wohnhauses – in der Verlängerung der Ostfassade – befindet sich eine überdachte Pergola. Der Gartenbereich westlich der Pergola ist mit einer Rasenfläche, befestigten Wegen, einer Kiesrondelle, Bepflanzungen (Büsche und Bäume), einem Maschendrahtzaun sowie als Sichtschutz einbetonierten Betonplatten künstlich gestaltet. In diesem gestalteten Gartenteil befindet sich ein mit einem Runddach überdecktes Aussenschwimmbad.

Auf dem Grundstück Nr. 571 wurden in den vergangenen Jahrzehnten verschiedene bauliche Massnahmen realisiert. Am 6. Februar 1973 bewilligte der Gemeinderat der Politischen Gemeinde G. – ohne die kantonale Zustimmung einzuholen – einen Anbau mit einer Brutto-Nebenfläche von 183 m² an der Ostseite der Remise. Am 6. Januar



St.Galler Gerichte

1976 erteilte der Gemeinderat – wiederum ohne eine kantonale Zustimmung einzuholen – die Baubewilligung für einen Umbau mit Erweiterung – Einbau einer separaten Kleinwohnung – des Wohnhauses. Dabei wurden das Ober- und das Dachgeschoss der am Wohnhaus angebauten Scheune zu Wohnraum mit einer anrechenbaren Brutto-Geschossfläche von 112 m² und einer Brutto-Nebenfläche von 84 m² umgebaut. Zudem wurde ein neues Untergeschoss erstellt. Am 10. Oktober 1977 erteilte der Gemeinderat – ohne eine kantonale Zustimmung einzuholen – die Baubewilligung für den Neubau einer Garage mit einer Grundfläche von 69 m² Brutto-Nebenfläche, und am 30. April 1981 erteilte er – wiederum ohne eine kantonale Zustimmung einzuholen – die Baubewilligung für den Neubau eines Kleintierstalls mit einer Grundfläche von 9 m² Brutto-Nebenfläche. Am 30. Juni 1983 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für den Neubau eines Aussenschwimmbads mit einer Grundfläche von 49 m² Brutto-Nebenfläche, wobei das damals zuständige kantonale Amt für Wasser- und Energiewirtschaft (AWE) diesem Bauvorhaben am 27. Juni 1983 zugestimmt hatte. Am 4. März 1991 erteilte der Gemeinderat eine Baubewilligung für einen nordseitigen Wohnhausanbau. Das Umbau- und Erweiterungsvorhaben sah ausserhalb des Gebäudevolumens eine Erweiterung der anrechenbaren Brutto-Geschossfläche um 69 m² und der Brutto-Nebenfläche um 85,69 m² vor. Das damals zuständige Amt für Umwelt (abgekürzt AFU) erteilte am 28. Januar 1991 die kantonale Zustimmung. Für dasselbe Bauvorhaben stellte X.Y. ein Korrekturgesuch, wonach die ausserhalb des Gebäudevolumens geplante Erweiterung der anrechenbaren Brutto-Geschossfläche anstatt 69 m² neu 77,62 m² betragen sollte. Dieses Korrekturgesuch genehmigte der Gemeinderat am 27. Mai 1991 bzw. mit Schreiben vom 13. Juni 1991, nachdem das AFU diesem Korrekturgesuch am 10. Juni 1991 zugestimmt hatte.

Am 29. Mai 2006 stellte X.Y. bei der Gemeinde G. ein nachträgliches Baugesuch für den Umbau des rund 75 m² grossen, nordöstlichen Bereichs des Wohnhaus-Erdgeschosses in eine "Wellness-Quelle" sowie für die Abparzellierung des Grundstücks. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 17. Juli 2007 verweigerte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, abgekürzt AREG) die Zustimmung zu diesem Vorhaben. Es stellte fest, das Wohnhaus Vers.-Nr. 571 sei vor dem 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden (Ziff. 1) und es sei – im Sinne der Erwägungen – formell und materiell rechtswidrig (Ziff. 3). Die Zustimmung zur Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 571 werde im Sinne der



Erwägungen verweigert (Ziff. 4). Das ARE stellte weiter – im Sinne der Erwägungen – fest, die Remise Vers.-Nr. 1160, die Garage Vers.-Nr. 1561 sowie der Kleintierstall seien formell und materiell rechtswidrig (Ziff. 3); die nachträgliche Zustimmung zu den Baubewilligungen des Gemeinderates von 1973 (Anbau an der Ostseite der Remise), 1976 (Umbau der am Wohnhaus angebauten Scheune zu Wohnraum), 1977 (Neubau einer Garage) und 1981 (Neubau eines Kleintierstalls) werde im Sinne der Erwägungen verweigert (Ziff. 2). Schliesslich verfügte das AREG, zur Sicherung des Verbots der baulichen Nutzungserweiterung werde als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Grundstücks Nr. 571 ein Verbot der baulichen Nutzungserweiterung nach der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) angeordnet (Ziff. 5a). Diese Eigentumsbeschränkung sei zulasten des Grundstücks Nr. 571 mit "Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen nach RPV" im Grundbuch anzumerken (Ziff. 5b). Die zuständige Gemeindebehörde sei beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung im Grundbuch anzumelden (Ziff. 5c), und sie habe nach Art. 130 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1, abgekürzt BauG) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen, wobei der entsprechende Entscheid dem AREG zuzustellen sei (Ziff. 6). Das AREG führte aus, die vom Gemeinderat zugestandenen Erweiterungen am Wohnhaus, der Anbau an der Ostseite der Remise, die Garage und der Kleintierstall seien formell und materiell rechtswidrig; die fraglichen Bauten würden das nach damaligem Recht zulässige Erweiterungskontingent von 25 Prozent deutlich überschreiten, und auch das nach heutigem Recht zulässige Kontingent von 30 Prozent oder 100 m² werde überschritten. Das AREG wies darauf hin, der Ausbau des Erdgeschosses im Wohnhaus sei nicht Gegenstand des Bauvorhabens gewesen, das der Gemeinderat am 6. Januar 1976 bewilligte; der damalige Projektplan habe im Bereich der heutigen "Wellness-Quelle" einen Stall bzw. ein Futterlager ausgewiesen. Ein gewerblicher Vorbestand sei nicht nachweisbar. Die nun vorgenommene vollständige Zweckänderung in eine "Wellness-Quelle" sei nicht mehr mit dem Kriterium der teilweisen Änderung vereinbar, weshalb hierfür keine nachträgliche Zustimmung erteilt werden könne. Auf einen Rückbau des Wohnhauses und der Remise sowie auf einen Abbruch der Garage könne verzichtet werden, da die Frist für ein nachträgliches baupolizeiliches Einschreiten 30 Jahre betrage. Die zuständige Gemeindebehörde werde jedoch den Rückbau der "Wellness-Quelle" anzuordnen haben.



Mit Beschluss vom 5. November 2007 verweigerte die Baukommission G. unter Hinweis auf die Teilverfügung des AREG vom 17. Juli 2007 die nachträgliche Bewilligung für die Umnutzung und den Umbau der Räume im Erdgeschoss des Wohnhauses in eine "Wellness-Quelle". Sie erwog, die kantonale Beurteilung vom 12. Dezember 2006, die am 19. Juli 2007 eröffnet worden sei, bilde einen Bestandteil des Entscheids; sie beinhalte die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 17. Juli 2007 sowie die Verfügung über Gewässerschutzmassnahmen des AFU vom 23. August 2006 (lit. A, Abs. 1). Das Verbot der baulichen Nutzungserweiterung sei als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken und werde mit dem Entscheid angemeldet (lit. A, Abs. 2). Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes des Erdgeschosses des Wohnhauses Vers.-Nr. 571 seien Wiederherstellungsarbeiten vorzunehmen. Massgebend seien die Änderungen gemäss Zusatz zur Baubewilligung vom 27. Mai 1991 (Beschluss Gemeinderat) und Plan Nr. 1073/1 vom 21. September 1990, revidiert am 7. Mai 1991, wobei für die Wiederherstellungsarbeiten eine Frist bis längstens 1. Dezember 2008 gesetzt werde (lit. B, Ziff. 1).

B./X.Y. erhob mit Eingaben seines Rechtsvertreters vom 14. Dezember 2007 und 21. Januar 2008 Rekurs beim Baudepartement und beantragte, der Beschluss der Baukommission G. vom 5. November 2007 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 17. Juli 2007 des AREG seien aufzuheben. Er brachte vor, die Remise und teilweise auch das Wohnhaus seien schon vor dem 1. Juli 1972 gewerblich genutzt worden. J.K., der frühere Eigentümer der Liegenschaft, habe seinen ursprünglichen Beruf als Landwirt schon vor diesem Zeitpunkt aufgegeben, um als selbständiger Transportunternehmer zu arbeiten. Er selbst habe – nachdem über J.K.s Einzelfirma am 17. Juli 1975 der Konkurs eröffnet worden sei – die Liegenschaft im gleichen Jahr erworben und die Räumlichkeiten für die Y. Bau AG genutzt. Die Remise habe als Magazin gedient, das Wohnhaus als Werkstatt, als Abstellraum/Garderobe und als Büro. Die Y. Bau AG habe ihre bauliche Tätigkeit mit der Zeit reduziert, und die Remise sei vorerst an einen Gewerbetreibenden vermietet worden. Später seien auch die Werkstatt und die Garderobe nicht mehr benötigt worden, weshalb er 2005 die beiden bisher gewerblich genutzten Räume des Wohnhauses in Therapieräume habe umbauen lassen. Im weiteren brachte X.Y. vor, das AREG habe von den Bauten der vergangenen Jahre Kenntnis gehabt. Das AFU habe mit seiner Verfügung vom 10. Juni



St.Galler Gerichte

1991 sämtliche bisherigen baulichen Massnahmen bewilligt, und der zuständige Sachbearbeiter habe ausdrücklich auf die Bestandes- und Erweiterungsgarantie verwiesen. Auch von der teilweise gewerblichen Nutzung habe das AFU Kenntnis gehabt. Nach dessen Berechnung habe die anrechenbare Brutto-Geschossfläche 322,75 m² und die Brutto-Nebenfläche (einschliesslich gewerblich genutzter Bereich im Erdgeschoss des Wohnhauses) 342,75 m² betragen. Mit dem Einbau der "Wellness-Quelle" sei demnach weder eine Neuerstellung gewerblicher Räume noch eine vollständige Zweckänderung verbunden, weshalb das Baugesuch gestützt auf Art. 37a des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) zu bewilligen sei. Schliesslich machte X.Y. geltend, er habe auf die Rechtmässigkeit der von den Gemeindebehörden bewilligten An- und Umbauten vertrauen dürfen, zumal ihm die Bestandesgarantie ausdrücklich zugestanden worden sei. Ausserdem sei die "Wellness-Quelle" mit weniger Immissionen verbunden als eine Nutzung der Räume für ein Baugewerbe. Die getroffenen Änderungen lägen im öffentlichen Interesse; zudem seien bereits erhebliche Investitionen getätigt worden, und eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wäre auch nicht verhältnismässig.

Mit Entscheid vom 23. Dezember 2008 wies das Baudepartement den Rekurs gegen lit. A des Dispositivs im Beschluss der Baukommission vom 5. November 2007 ab und hiess lit. B. 1. gut (Ziff. 1). Im weiteren hob es lit. B. 1. des Dispositivs auf und wies die Streitsache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück (Ziff. 2). Für die Dauer des Verfahrens erliess das Baudepartement als vorsorgliche Massnahme ein teilweises Nutzungsverbot (Ziff. 3) mit dem Wortlaut: "Die gewerbliche Nutzung der Liegenschaft Nr. 571 für Therapie- und Wellnessangebote ("Wellness-Quelle") wird ab 1. April 2009 verboten." Schliesslich wies es X.Y.s Begehren um Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung ab (Ziff. 5). Das Baudepartement erwog, die Baukommission habe den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Die nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei zu Recht verweigert worden. Die Räumlichkeiten der heutigen "Wellness-Quelle" seien zum Referenzzeitpunkt nicht im Sinne von Art. 37a RPG gewerblich und auch nicht zonenfremd genutzt worden; jedenfalls könne eine konstante, systematische und intensive zonenfremde Nutzung nicht nachgewiesen werden. Daher beurteile sich die Bewilligungsfähigkeit der heutigen "Wellness-Quelle" nicht nach Art. 37a RPG. Gestützt auf Art. 24a RPG könne die "Wellness-Quelle" aufgrund der getätigten baulichen Massnahmen ebenfalls nicht



bewilligt werden; diese Bestimmung ermögliche Zweckänderungen nur unter Ausschluss baulicher Massnahmen. Auch gestützt auf Art. 24c RPG sei die "Wellness-Quelle" nicht bewilligungsfähig, da es sich nicht um eine teilweise, sondern um eine vollständige Zweckänderung handle. Zudem wäre das nach Art. 24 Abs. 3 RPV zulässige Erweiterungskontingent bereits ausgeschöpft. Im weiteren habe das AREG zu Recht die nachträgliche Zustimmung zu den Ausnahmbewilligungen vom 6. Februar 1973, 6. Januar 1976, 10. Oktober 1977 und 30. April 1981 verweigert; die erteilten Baubewilligungen aus den Jahren 1973 bis 1981 sprengten das jeweils zulässige Erweiterungspotenzial unter dem damals geltenden Recht von bis zu 25 Prozent bei weitem. Die Berechnungen und Feststellungen der Vorinstanz in dieser Frage seien ausserdem unbestritten geblieben. Die Berufung auf das Vertrauensprinzip vermöge daran nichts zu ändern; die Baubewilligungen seien nichtig und der erweiterte Teil des Wohnhauses, die Garage und der Kleintierstall formell wie auch materiell rechtswidrig. Die von der Vorinstanz verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei schliesslich aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. In den als massgebend bezeichneten, am 13. Juni 1991 bewilligten Planunterlagen seien die Räume der heutigen "Wellness-Quelle" mit "Büro, Werkstatt, Abstellraum und WC; bestehend" bezeichnet; für diese zonenwidrige Nutzung liege jedoch keine – auch keine kommunale – Baubewilligung vor. Die Räume der "Wellness-Quelle" seien deshalb soweit umzubauen, dass sie entweder dem Zustand vom 1. Juli 1972 (Stall und Futterraum bzw. Brutto-Nebenfläche zur Wohnnutzung) oder einer heute allenfalls bewilligungsfähigen Nutzung entsprechen. Der Rekurrent könne den drohenden Abbruch der widerrechtlich errichteten "Wellness-Quelle" nicht unter Hinweis auf die behördliche Duldung abwenden, und die getätigten Investitionen seien für die Prüfung der Verhältnismässigkeit einer Wiederherstellung ohne Belang. Schliesslich habe die Vorinstanz zu Recht auf einen Abbruch der vor dem Jahr 1978 errichteten rechtswidrigen Bauten verzichtet; der Anspruch auf Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen verwirke dreissig Jahre nach Ausführung der rechtswidrigen Baute oder Anlage. Allerdings werde der Gemeinderat für den am 30. April 1981 bewilligten Kleintierstall noch die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen zu prüfen haben. Ausserdem müsse zum Schutz der raumplanerischen Interessen die bestehende zonenwidrige Nutzung, deren Weiterbestand voraussehbar sei, untersagt werden. Ein Nutzungsverbot ab dem



St.Galler Gerichte

1. April 2009 sei angemessen. In Anbetracht des grossen öffentlichen Interesses an der Einhaltung der Vorschriften zur Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet werde der Gemeinderat ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren bzw. ein Wiederherstellungsverfahren für alle ohne Bewilligung vorgenommenen Bauten und Nutzungsänderungen auf dem Grundstück Nr. 571 durchzuführen und die zur Herstellung eines rechtmässigen Zustands erforderlichen Verfügungen zu erlassen haben. Für die Gartengestaltung südlich des Wohnhauses – Rasenfläche, befestigte Wege, Kiesrondelle, Bepflanzungen, Maschendrahtzaun und einbetonierte Betonplatten – sowie für die in Verlängerung der Ostfassade errichtete, überdachte Pergola liege keine Baubewilligung vor, und auch die gewerbliche Nutzung der Klimasauna samt Ruheraum sei bis anhin nicht bewilligt worden. Für den im Freien aufgestellten Holzzuber, der den Kunden der "Wellness-Quelle" vom 15. November bis 15. Dezember 2008 für ein Sprudelbad angeboten worden sei, gebe es ebenfalls keine Bewilligung.

C./ Gegen Ziff. 3 des Entscheids des Baudepartements vom 23. Dezember 2008 erhob X.Y. mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 5. Januar 2009 Beschwerde beim Präsidenten des Verwaltungsgerichts.

Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 12. Januar und 9. Februar 2009 erhob X.Y. Beschwerde beim Verwaltungsgericht; er beantragte, Ziff. 1, 2, 4 und 5 des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben, es seien die Rechtsbegehren gemäss Rekurs vom 14. Dezember 2007 zu schützen und eventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates. Im wesentlichen wird geltend gemacht, die Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz enthalte verschiedene Ungenauigkeiten: J.K., der Voreigentümer der Liegenschaft, habe bereits vor dem 1. Juli 1972 ein Transportunternehmen geführt, und X.Y. habe in Weiterführung der gewerblichen Nutzung statt des Transportunternehmens ein Baugeschäft eingerichtet. Zudem verletze die Begründung der Vorinstanz Art. 29 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV). Zur Frage des gewerblichen Vorbestandes habe er wiederholt die Zeugeneinvernahme von J.K. beantragt. Die vorbestehende gewerbliche Nutzung von Teilen des Wohnhauses der Liegenschaft S. sei zentral dafür, ob Art. 37a RPG zur Anwendung gelange oder nicht, weshalb eine antizipierte Beweiswürdigung auf keinen



St.Galler Gerichte

Fall angehe. Die Feststellungen der Vorinstanz beruhen auf Mutmassungen, welche nach einer Würdigung der von ihm vorgeschlagenen Beweise nicht haltbar seien. Von einer (Neu-)Schaffung gewerblicher Räume könne nicht ausgegangen werden. Es handle sich nicht um eine vollständige Zweckänderung, und es liege kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV vor. Der Umbau sei gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV zu beurteilen. Der massgebende Teil des Wohnhauses und die Remise seien seit jeher – vor dem 1. Juli 1972 und demzufolge auch vor dem 1. Januar 1980 – gewerblich genutzt worden. Die neue Nutzung als "Wellness-Quelle" sei im Gegensatz zum vorherigen Baugewerbe als viel milder für Raum und Umwelt einzustufen, eine Verletzung von Bundesrecht sei nicht ersichtlich, eine Erweiterung der Erschliessung sei ebenfalls nicht notwendig, und dem Vorhaben stünden auch keine gewichtigen Anliegen der Raumplanung gegenüber. Im weiteren sei sein Vertrauensschutz in bezug auf die Gesuche vom 1. Oktober 1990 und 7. Mai 1991 verletzt; er sei sich in keiner Weise bewusst gewesen, dass kantonale Bewilligungen ausstünden. Er habe – auch aufgrund der kommunalen Bewilligungen – keinen Anlass dazu gehabt, eine ausdrückliche nachträgliche Zustimmung der kantonalen Behörde einzuholen. Das AFU habe aufgrund der eingereichten Unterlagen vollumfängliche Kenntnis von sämtlichen bisher getroffenen baulichen Veränderungen erhalten, weshalb es nicht nur die Erweiterung des Wohnhauses gegen Norden, sondern die gesamten bisherigen baulichen Massnahmen bewilligt habe. Spätestens ab dem 28. Januar 1991 könne auf gar keinen Fall mehr von einer nichtigen Verfügung die Rede sein. Schliesslich verstosse der Kostenspruch der Vorinstanz gegen Art. 95 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP). Von einem untergeordneten Obsiegen könne nicht die Rede sein; die von der Vorinstanz aufgehobene Wiederherstellung gemäss Teil B des gemeinderätlichen Beschlusses hätte den Beschwerdeführer besonders schwer getroffen. Die Vorinstanz habe auch ihr Ermessen überschritten.

Mit Entscheid vom 16. Februar 2009 wies der Präsident des Verwaltungsgerichts die Beschwerde vom 5. Januar 2009 gegen Ziff. 3 des Entscheids vom 23. Dezember 2008 ab.

Mit Eingabe vom 26. Februar 2009 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde.



St.Galler Gerichte

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Schreiben vom 23. März 2009 ebenfalls vernehmen; sie verweist auf ihre Stellungnahme vom 22. Februar 2008, die sie im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens abgegeben hatte.

Mit Verfügung vom 7. Mai 2009 erkannte die I. öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts die Beschwerde von X.Y. gegen den Entscheid des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 16. Februar 2009 betreffend vorsorgliche Massnahme/ Nutzungsverbot die aufschiebende Wirkung zu.

Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 11. Mai 2009 stellte X.Y. ein Gesuch um Sistierung des Beschwerdeverfahrens B 2009/4; dieses wurde mit Verfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 18. Mai 2009 bis zum Entscheid des Bundesgerichts über die Beschwerde gegen den Präsidialentscheid vom 16. Februar 2009 sistiert.

Mit Urteil vom 17. Juli 2009 wies das Bundesgericht die Beschwerde von X.Y. gegen die Verfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 16. Februar 2009 ab, soweit darauf einzutreten war. Mit Verfügung vom 3. August 2009 hob der Präsident des Verwaltungsgerichts die Sistierung des Verfahrens B 2009/4 auf.

Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zu äussern. Dies tat er mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 17. September 2009.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Darauf sowie auf die weiteren Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 12. Januar



St.Galler Gerichte

und 9. Februar 2009 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer rügt zunächst in tatsächlicher Hinsicht, die Sachverhaltsdarstellung, welche dem vorinstanzlichen Entscheid vom 23. Dezember 2008 zugrunde liege, enthalte verschiedene Ungenauigkeiten. Einerseits habe J.K., der Voreigentümer der Liegenschaft, bereits vor dem 1. Juli 1972 – und nicht etwa nur, wie die Vorinstanz festhalte, Mitte 1972 –, ein Transportunternehmen geführt, und die Vorinstanz habe nicht festgehalten, dass der Beschwerdeführer in Weiterführung der gewerblichen Nutzung statt des Transportunternehmens ein Baugeschäft eingerichtet habe.

2.1. Gemäss Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP können mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht Rechtsverletzungen sowie unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellungen geltend gemacht werden. Das Verwaltungsgericht überprüft die Feststellungen der Vorinstanz grundsätzlich frei (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 631). Eine Überprüfung des Sachverhalts erfolgt im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht nur, wenn die Beteiligten eine unrichtige oder unvollständige Feststellung durch die Vorinstanz beanstanden (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 633). Zudem muss der Beschwerdeführer dartun, in welchen Punkten die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz unrichtig sein soll, und er hat auch anzugeben, mit welchen zusätzlichen Beweismitteln seine Darstellung belegt werden kann oder aus welchen Gründen die Beweiswürdigung der Vorinstanz seiner Ansicht nach fehlt geht (vgl. Art. 48 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 1 VRP; GVP 1970 Nr. 21; VerwGE vom 27. Januar 2000 i.S. H. AG).

2.2. In bezug auf die erste Präzisierung des Sachverhaltes – es sei festzuhalten, dass J.K. bereits vor dem 1. Juli 1972 ein Transportunternehmen geführt habe – bezeichnet der Beschwerdeführer als Beweismittel die Archivakten, Vers.-Nr. 1561, act. 13 bis 22. Gemeint sind damit – wie bereits das Bundesgericht im Urteil 1C_123/2009 vom 17. Juli 2009 anmerkte (E. 1.7) – die Akten zur Remise Vers.-Nr. 1160, welche vormals mit 13 - 22 numeriert waren). Aus diesen Akten geht nicht ausdrücklich hervor, dass J.K. bereits vor dem 1. Juli 1972 ein Transportunternehmen geführt hat, doch finden



sich entsprechende Hinweise. Am 21. Juni 1972 verfügte der Gemeinderat G. gegen M.K. eine Busse von Fr. 300.-- wegen Erstellens einer Remise ohne baupolizeiliche Bewilligung. Bei dieser Remise handelt es sich um jenes Bauwerk, das J.K. als Unterstand für seinen – gemäss Akten tatsächlich vorhandenen – Lastwagen hatte errichten lassen. Am 11. Juli 1972 monierte das Bauamt G., dass die verlangte Baueingabe immer noch ausstehend sei. Daher liegt der Schluss nahe, dass die Remise für den Lastwagen von J.K. bereits vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden war.

Um nachzuweisen, dass der Beschwerdeführer in Weiterführung der gewerblichen Nutzung statt des Transportunternehmens ein Baugeschäft eingerichtet habe, beruft sich der Beschwerdeführer als Beweismittel auf einen Internet-Teilauszug der Y. Bau AG sowie auf die Kopie eines Handelsregistrauszugs der Einzelfirma J.K.. Die Y. Bau AG wurde 1969 gegründet. Die Einzelfirma von J.K. wurde 4. September 1974 im Handelsregister eingetragen. Am 17. Juli 1975 wurde über sie der Konkurs eröffnet. X.Y. erwarb in der Folge nach eigenen Angaben die Liegenschaft S..

Der Betrieb eines Transportunternehmens durch J.K. ist aufgrund der Akten sowie namentlich auch aufgrund der Fotos mit den mit seinem Namen versehenen Lastwagen ausgewiesen. Auch ist aufgrund der erwähnten Unterlagen davon auszugehen, dass er dieses Geschäft vor dem 1. Juli 1972 betrieb, da die Einzelfirma 1974 im Handelsregister eingetragen wurde und die Unternehmung am 17. Juli 1975 in Konkurs fiel. Auch erscheint aufgrund der Akten erstellt, dass der Beschwerdeführer nach dem Erwerb der Liegenschaft in der Remise Material seines Baugeschäfts lagerte.

3.

3.1. In rechtlicher Hinsicht macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, die Vorinstanz habe Art. 29 Abs. 2 BV verletzt und zu Unrecht in antizipierter Beweiswürdigung die Zeugeneinvernahme von J.K. abgelehnt; eine antizipierte Beweiswürdigung wäre nur dann zulässig, wenn die zu beweisenden Tatsachen für die Begründung des Rekursentscheids irrelevant wären.

3.1.1. Das rechtliche Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV umfasst das Recht, am Beweisverfahren teilzunehmen; formrichtig angebotene Beweisanträge sind zu prüfen



St.Galler Gerichte

und zu berücksichtigen (vgl. G. Steinmann, St. Galler Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2008, N 26 zu Art. 29 BV). Die Behörde darf jedoch auf eine weiterführende Beweisabnahme verzichten, wenn die Beweisanträge eine nicht erhebliche Tatsache betreffen oder offensichtlich untauglich sind oder wenn die Behörde auf Grund bereits abgenommener Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 130 II 429 E. 2.1; BGE 124 I 211 E. 4a).

Das Verwaltungsgericht ist nach der gesetzlichen Ordnung lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP; vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740).

Ermessensentscheide darf es nur daraufhin – von Amtes wegen – überprüfen, ob das staatliche Organ, das den Entscheid getroffen hat, Ermessen überschritten oder missbraucht hat. Ein Ermessensmissbrauch liegt vor, wenn die Behörde zwar im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens bleibt, sich aber von unsachlichen, dem Zweck der Vorschrift fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsgrundsätze – wie etwa das Willkürverbot – verletzt. Willkür bedeutet "grobe Unrichtigkeit", Handeln nach Belieben, ohne übergeordnete Leitlinien (vgl. C. Rohner, St. Galler Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2008, N 4 und 8 zu Art. 9 BV). Ein Erlass ist willkürlich, wenn er sich nicht auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist (BGE 131 I 6 E. 4.2; BGE 131 I 316 E. 3.2); allerdings ist er nicht schon dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (vgl. BGE 132 I 17 E. 5.1).

3.1.2. Die Vorinstanz verzichtete in vorweggenommener Beweiswürdigung darauf, den vom Beschwerdeführer beantragten Zeugen J.K. zu befragen; sie erwog, die vom Beschwerdeführer zum Beweis angebotene Tatsache würde nichts daran ändern, dass die heutige Nutzung der Räume nicht bewilligungsfähig ist. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergebe sich zweifelsfrei aus den Akten, weshalb auf die beantragte Zeugeneinvernahme verzichtet werden könne.



Die Vorinstanz durfte davon ausgehen, dass die vom Beschwerdeführer als Zeuge vorgeschlagene Person keine neuen Erkenntnisse zur Klärung des Sachverhalts liefern würde. Ebenso durfte sie aufgrund der vorliegenden Akten davon ausgehen, dass die zum Beweis angebotene Tatsache für die rechtliche Würdigung des Sachverhalts nicht relevant wäre. In der Tat enthalten die Akten sämtliche entscheiderelevanten Elemente. Im übrigen hatte der vorgeschlagene Zeuge bereits mit Schreiben vom 23. Mai 2008 – das der Beschwerdeführer im Rekursverfahren ins Recht gelegt hatte – jene Tatsache wiedergegeben, welche der Beschwerdeführer mit der Zeugenbefragung zu klären beantragte (vgl. auch die Bemerkungen des Bundesgerichts in BGE 1C_123/2009 vom 17. Juli 2009, E. 3.2.2). J.K. hielt in dieser schriftlichen Erklärung fest, er habe Teile seines Geschäftsbetriebs auch im Erdgeschoss des Wohnhauses geführt. Er habe diese auf dem beiliegenden Plan farblich hervorgehoben. In dem mit "Stall" gekennzeichneten Raum habe er das Magazin seines Transportgeschäfts untergebracht und darin bereits vor Mitte 1972 Pneu, Öl, Werkzeug und einen Kompressor gelagert.

J.K. hätte diese Auskünfte anlässlich einer Befragung bestätigen können. Auch besteht kein Zweifel, dass Nachbarn bestätigen könnten, dass nach dem Erwerb der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer ein Baugeschäft betrieben wurde. Allein dies ist aber nicht ausschlaggebend, wie nachfolgend darzutun ist. Massgebend ist nicht, ob auf der Liegenschaft ein bestimmtes Gewerbe betrieben wurde, sondern ob im Wohnhaus Assek-Nr. 571 bzw. in der ehemaligen Scheune bzw. im ehemaligen Stall des Gebäudes Assek-Nr. 572 vor dem 1. Juli 1972 eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hatte. Solche Angaben über Tatsachen aus dem Innern des Gebäudes hätten Nachbarn nicht machen können.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz Art. 29 Abs. 2 BV nicht verletzte, als sie auf die Befragung von J.K. und von Nachbarn verzichtete. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.2. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Umbau sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV zu beurteilen; es liege kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV vor. Der massgebende Teil des Wohnhauses und die Remise seien seit jeher – seit vor dem



St.Galler Gerichte

1. Juli 1972 und demzufolge auch vor dem 1. Januar 1980 – gewerblich genutzt worden.

3.2.1. Gemäss Art. 37a RPG regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.

Art. 37a RPG ist ausschliesslich auf gewerbliche Bauten und Anlagen anwendbar (R. Muggli, N 7 zu Art. 37a RPG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2009; Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 3 zu Art. 37a RPG), weshalb Bauten eines Landwirtschaftsbetriebs nicht nach Art. 37a RPG geändert werden können (vgl. Muggli, a.a.O., N 7 zu Art. 37a RPG; Waldmann/ Hänni, a.a.O., N 3 zu Art. 37a RPG). Ausserdem muss es sich um ein noch aktives Gewerbe handeln (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 3 zu Art. 37a RPG). Gewerbebauten müssen einen eigenständigen Betrieb oder doch einen wesentlichen Betriebsteil beherbergen, um das Privileg des Art. 37a RPG in Anspruch nehmen zu können (vgl. BGE 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005, E. 5.1; Muggli, a.a.O., N 7 zu Art. 37a RPG; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 3 zu Art. 37a RPG). Unselbständige Lagerräume eines andernorts bestehenden Gewerbebetriebs können nicht nach den erweiterten Möglichkeiten des Art. 37a RPG in ihrem Zweck geändert bzw. erweitert werden, wobei aber für sie gegebenenfalls eine Änderung nach Art. 24c RPG offensteht (Muggli, a.a.O., N 7 zu Art. 37a RPG).

Der Bundesrat hat von der Regelungskompetenz, die ihm Art. 37a RPG gewährt, in Art. 43 RPV Gebrauch gemacht. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (lit. a), keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (lit. b), die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. c), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist (lit. d), sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den



Eigentümer überwältigt werden (lit. e) und wenn keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Art. 43 Abs. 2 RPV bestimmt, dass die zonenwidrig genutzte Fläche um 30 Prozent erweitert werden darf, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden.

Art. 24c RPG wiederum bestimmt, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, 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, wobei in jedem Fall die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten bleibt (Abs. 2). Gemäss Art. 41 RPV ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

Art. 43 RPV geht als Spezialbestimmung Art. 24c RPG vor (vgl. die Vollzugsempfehlungen des Bundesamtes für Raumentwicklung, Teil V, Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Bern 2000/2001, Ziff. 5.7.1, S. 19, abrufbar unter <http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817>). Wurde mit der Erteilung einer Bewilligung nach Art. 43 RPV das Mass der nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen ausgeschöpft, so kann die neu bewilligte und allenfalls erweiterte Nutzung nicht auch noch nach Art. 24c RPG erweitert werden (vgl. Vollzugsempfehlungen, a.a.O., Ziff. 5.7.1, S. 19).

3.2.2. Die Vorinstanz erwog, die Bewilligungsfähigkeit der "Wellness-Quelle" – wie sie der Beschwerdeführer ohne Baubewilligung errichten liess – beurteile sich nicht nach Art. 37a RPG; eine konstante, systematische und intensive zonenfremde Nutzung der betroffenen Räume vermöge der Beschwerdeführer nicht nachzuweisen.

Bei der Frage, ob im vorliegenden Fall Art. 37a RPG anwendbar ist, gilt es zunächst zu klären, inwiefern es sich bei der fraglichen Baute um eine gewerblich genutzte Baute handelt.



Wie sich aus den Akten ergibt und der Augenschein gezeigt hat, befinden sich die Räume, in denen der Beschwerdeführer ohne Baubewilligung eine "Wellness-Quelle" eingebaut hat, in der an das Wohnhaus angebauten Scheune. Die beiden vom Umbau in eine "Wellness-Quelle" betroffenen Räume sind im Planauszug aus dem Jahr 1975 als "Stall" und "Futterraum" bezeichnet. Den mit "Stall" bezeichneten Raum nutzte J.K. nach seinen eigenen schriftlichen Angaben vom 23. Mai 2008 bereits vor Mitte 1972 als Magazin; dort lagerte er im Rahmen seiner Tätigkeit als Transportunternehmer Reifen, Öl, Werkzeug für den Unterhalt sowie einen Kompressor. Gemäss denselben schriftlichen Angaben übte J.K. in dem als "Futterraum" bezeichneten Raum keine Tätigkeiten seines Transportgeschäfts aus, sondern lagerte dort alte Maschinen aus seiner früheren landwirtschaftlichen Tätigkeit. Aus diesen vom Beschwerdeführer vorgebrachten Tatsachen ergibt sich, dass der frühere Eigentümer der Liegenschaft den als "Futterraum" bezeichneten Raum in der Scheune zu keinem Zeitpunkt gewerblich genutzt hat. Die Gegenstände, welche der frühere Eigentümer der Liegenschaft in dem mit "Stall" bezeichneten Raum lagerte, gehörten zwar zum Betrieb eines Transportunternehmens, doch kommt ihnen keine zentrale Bedeutung zu. Daher hat auch der Raum, in welchem sich diese Gegenstände befanden, für den gewerblichen Betrieb keine zentrale Bedeutung (vgl. als Beispiel BGE 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005, E. 5.2 [Archiv eines Architekturbüros]). Die ausschlaggebende Baute für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen einer Transportunternehmung war die Garage bzw. Remise Vers.-Nr. 1160. Dass der frühere Eigentümer im ehemaligen Stall auch noch gewisse Gegenstände lagerte, die im Zusammenhang mit dem Betrieb standen, erscheint durchaus glaubhaft. Dieses Material hätte er allerdings auch in der Remise bzw. Garage lagern können, ohne dafür einen separaten Raum zu benützen. Besondere Einrichtungen und technische Vorkehrungen, die eine gewerbliche Nutzung bei Räumen in der Regel erfordern, brauchte der frühere Eigentümer ebenfalls nicht zu treffen. Ausserdem führte dieser sein eigentliches Gewerbe, nämlich die Transportdienstleistungen, nicht im besagten Raum aus. Dieser gehörte jedenfalls nicht zum Kernbereich seiner selbständigen Erwerbstätigkeit. Inwiefern der Beschwerdeführer selbst die beiden Räume zu einem späteren Zeitpunkt gewerblich nutzte, geht aus den Akten nicht genau hervor. Da er die Liegenschaft erst nach dem 1. Juli 1972 erwarb, kann auf genauere Abklärungen verzichtet werden, da eine



Umnutzung zu gewerblichen Zwecken nach diesem Zeitpunkt keinen Bestandesschutz genießt.

Aus diesen Feststellungen folgt, dass es sich bei den Räumen, in denen sich die "Wellness-Quelle" befindet, zu keinem Zeitpunkt um eine gewerblich genutzte Baute oder Anlage im Sinne von Art. 37a RPG handelte; zu keinem Zeitpunkt beherbergten diese einen eigenständigen Betrieb oder einen wesentlichen Betriebsteil. Da für die beiden Räume zu keinem Zeitpunkt eine gewerbliche Nutzung bestand, ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, Art. 37a RPG – und damit auch Art. 43 RPV – sei im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Mit ihrem Entscheid vom 23. Dezember 2008 hat die Vorinstanz Art. 37a RPG nicht verletzt.

Ebenfalls nicht verletzt hat die Vorinstanz mit ihrem Entscheid Art. 24a und 24c RPG, deren Anwendbarkeit sie prüfte und verneinte. Die Vorinstanz stellte zutreffend fest, die "Wellness-Quelle" erfordere verschiedene Umbauten; da Art. 24a RPG Zweckänderungen nur unter Ausschluss baulicher Massnahmen ermögliche, könne das bereits ausgeführte Bauvorhaben nicht gestützt auf Art. 24a RPG bewilligt werden. In bezug auf Art. 24c Abs. 2 RPG führte die Vorinstanz aus, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten ausserhalb Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, nur teilweise geändert werden dürften. Die Zweckänderung sei im vorliegenden Fall keine teilweise, sondern eine vollständige, da rund 50 Prozent der ehemaligen Erdgeschossfläche heute für die "Wellness-Quelle" zur Verfügung stünden. Daher sei das Bauvorhaben auch nach Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig, wobei auch das nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Erweiterungskontingent bereits ausgeschöpft wäre. Diese rechtliche Würdigung des Sachverhalts – welche der Beschwerdeführer im übrigen auch nicht bestreitet – ist nicht zu beanstanden. Auch in dieser Hinsicht hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt.

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe mit ihrem Entscheid Bestimmungen des RPG und der RPV verletzt, erweist sich als unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.3. Der Beschwerdeführer bringt im weiteren vor, sein Vertrauensschutz in bezug auf die Baugesuche vom 1. Oktober 1990 und 7. Mai 1991 sei verletzt; er sei sich in keiner



Weise bewusst gewesen, dass kantonale Bewilligungen ausstünden. Er habe – auch aufgrund der kommunalen Bewilligungen – keinen Anlass dazu gehabt, eine ausdrückliche nachträgliche Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen. Das AFU habe aufgrund der eingereichten Unterlagen vollumfängliche Kenntnis von sämtlichen bisher getroffenen baulichen Veränderungen erhalten, weshalb es nicht nur die Erweiterung des Wohnhauses gegen Norden, sondern die gesamten bisherigen baulichen Massnahmen bewilligt habe. Spätestens ab dem 28. Januar 1991 könne auf gar keinen Fall mehr von einer nichtigen Verfügung die Rede sein.

3.3.1. Der Vertrauensschutz verleiht den Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in das bestimmte Erwartungen begründende Verhalten der Behörden (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/St. Gallen 2006, Rz. 623); dieser Schutz fliesst aus dem Grundsatz von Treu und Glauben, der in Art. 5 Abs. 3, Art. 9 sowie Art. 44 Abs. 1 und 2 BV verankert ist. Der Vertrauensschutz will im Sinne der Rechtsstaatsidee die Privaten gegen den Staat schützen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 623). Private dürfen sich demnach auf behördliche Äusserungen, welche berechtigterweise bestimmte verhaltenswirksame Erwartungen wecken, auch dann verlassen, wenn diese Äusserungen falsch waren oder gar nicht hätten getätigt werden dürfen (Tschannen/Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2005, § 22 N 3).

Für den Vertrauensschutz muss zunächst eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 631); dabei handelt es sich um das Verhalten eines staatlichen Organs, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst (vgl. BGE 129 I 170 E. 4.1). Eine Vertrauensgrundlage kann etwa entstehen, wenn eine Behörde vorübergehend einen rechtswidrigen Zustand duldet (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 652). Diese Vertrauensgrundlage, welche der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegensteht, wird durch behördliche Untätigkeit allerdings nur in Ausnahmefällen geschaffen (BGE 1A.19/2001 vom 22. August 2001, E. 4b). Beispielsweise kommt ein Abbruch aus Gründen des Vertrauensschutzes bloss dann nicht mehr in Frage, wenn die Behörden die rechtswidrigen Gebäude oder Gebäudeteile zuvor über Jahre hinweg geduldet hatten, obschon ihnen die Gesetzeswidrigkeit bekannt war, oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt



hätten kennen müssen (vgl. BGE 1A.19/2001 vom 22. August 2001, E. 4b; BGE 107 Ia 124 E. 1b). In der Regel verwirken die Behörden ihren Anspruch, den Abbruch baurechtswidriger Gebäude oder Gebäudeteile anzuordnen, erst nach dreissig Jahren (BGE 107 Ia 124 E. 1b).

Im weiteren ist vorausgesetzt, dass die Person, die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 129 I 170 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 660). Schliesslich scheidet die Berufung auf Treu und Glauben dann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen gegenüberstehen (BGE 129 I 170 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 665).

3.3.2. Im vorliegenden Fall soll sich der Vertrauensschutz, auf welchen sich der Beschwerdeführer beruft, auf zwei Baugesuche vom 1. Oktober 1990 und 7. Mai 1991 beziehen. Diese beiden Gesuche hatten einen Anbau im Norden des Wohnhauses zum Gegenstand; frühere bauliche Massnahmen, welche die Liegenschaft des Beschwerdeführers betrafen, waren von den Baugesuchen nicht betroffen. Dass das AFU früheren Baugesuchen des Beschwerdeführers zugestimmt hätte, indem sie die Zustimmung für die beiden Umbauvorhaben am 28. Januar bzw. 10. Juni 1991 erteilte, lässt sich nicht erkennen. Zur Rechtmässigkeit der früheren Bauvorhaben äusserte sich das AFU mit seinen beiden Verfügungen weder ausdrücklich noch konkludent. Eine Vertrauensgrundlage für die Rechtmässigkeit der früheren Bauvorhaben bestand somit nicht. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass das AFU – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – im Rahmen der beiden Zustimmungen vom 28. Januar bzw. 10. Juni 1991 Flächenberechnungen anstellte, für welche die früheren Baubewilligungen eine Rolle spielten. Der Beschwerdeführer konnte nicht davon ausgehen, das AFU habe – indem es sich zur Rechtmässigkeit der früheren Bauvorhaben nicht äusserte – den rechtswidrigen Zustand geduldet oder mit seiner Zustimmung vom 28. Januar bzw. 10. Juni 1991 in anderen – früheren – Verfahren gar positiv verfügt. Die Gesetzwidrigkeit der früheren Umbauten war dem AFU nicht bekannt; vielmehr ging es von deren Rechtmässigkeit aus. Eine allgemeine Pflicht, die früheren Bewilligungsverfahren nach allfälligen Unrechtmässigkeiten abzusuchen, bestand im übrigen ebenfalls nicht; in diesem Sinne hätte das AFU die Gesetzwidrigkeit bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt auch nicht erkennen müssen.



Da die Zustimmungen des AFU vom 28. Januar und 10. Juni 1991 für frühere Baubewilligungsverfahren keine Vertrauensgrundlage bilden, macht der Beschwerdeführer vergeblich geltend, sein Vertrauensschutz sei verletzt. Die Beschwerde ist in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen. Somit hat die Vorinstanz in ihrem Entscheid korrekt festgestellt, das AREG habe die nachträgliche Zustimmung zu den Ausnahmegewilligungen vom 6. Februar 1973, 6. Januar 1976, 10. Oktober 1977 und 30. April 1981 zu Recht verweigert.

3.4. Da im vorliegenden Fall kein gewerblicher Vorbestand nachgewiesen ist und der Grundsatz des Vertrauensschutzes nicht verletzt wurde, erweist sich der Einbau der "Wellness-Quelle" in das Wohnhaus des Beschwerdeführers als planungs- und baurechtswidrig. Für eine nachträgliche Bewilligung des bereits vollendeten Bauvorhabens besteht kein Raum. Somit hat die Baukommission der Gemeinde G. im Sinne von Art. 130 Abs. 2 BauG die Wiederherstellung des früheren Zustandes in Ziff. B. 1. des Beschlussesdispositivs zu Recht verfügt. Diese Wiederherstellungsverfügung hob die Vorinstanz in Ziff. 2 ihres Entscheids vom 23. Dezember 2008 jedoch auf. Die Baukommission der Gemeinde G. hat sich somit erneut zur Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne der vorinstanzlichen Erwägungen zu äussern; die Sache ist in diesem Punkt zur Neuurteilung an die Baukommission der Gemeinde G. zurückzuweisen.

3.5. Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, der Kostenspruch der Vorinstanz verletze Art. 95 Abs. 1 VRP. Von einem untergeordneten Obsiegen könne nicht die Rede sein, da die von der Vorinstanz aufgehobene Wiederherstellung gemäss Teil B des gemeinderätlichen Beschlusses den Beschwerdeführer besonders schwer getroffen habe. Die Vorinstanz habe auch ihr Ermessen in unzulässiger Weise überschritten.

3.5.1. Gemäss Art. 95 Abs. 1 VRP hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Frage, welches Gewicht den einzelnen abgewiesenen bzw. gutgeheissenen Begehren zukommt, ist eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRP überprüft.



3.5.2. Im vorliegenden Fall hiess die Vorinstanz das Begehren des Beschwerdeführers, Ziff. I B. 1 des Beschlusses der Baukommission der Gemeinde G. sei aufzuheben, gut. Damit gelang es dem Beschwerdeführer zumindest, mit dem vorinstanzlichen Entscheid Wiederherstellungsarbeiten an seinem Wohnhaus vorübergehend abzuwenden, welche die "Wellness-Quelle" – und damit seine finanziellen Interessen – unmittelbar betroffen hätten. Angesichts der beträchtlichen finanziellen Folgen lässt sich nicht sagen, der Beschwerdeführer habe nur in einem sehr untergeordneten Punkt obsiegt. Somit ergibt sich, dass der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren zumindest teilweise obsiegt hat. Die Vorinstanz hat mit ihrem Kostenentscheid Art. 95 Abs. 1 VRP verletzt; die Rüge des Beschwerdeführers, die Regelung der amtlichen Kosten im vorinstanzlichen Verfahren sei rechtswidrig, ist gutzuheissen. Die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 3'000.-- sind dem Beschwerdeführer zu zwei Dritteln und dem Staat zu einem Drittel aufzuerlegen. Auf die Erhebung der amtlichen Kosten zulasten des Staates ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der Anteil des Beschwerdeführers ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zu verrechnen.

Ausseramtliche Kosten sind bei einer Kostenaufgabe von zwei Dritteln nicht zuzusprechen (Art. 98bis VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 183).

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz mit ihrem Entscheid vom 23. Dezember 2008 weder den verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör noch Bestimmungen des RPG und der RPV oder des BauG verletzt hat. Auch auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes beruft sich der Beschwerdeführer vergeblich. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe Art. 95 Abs. 1 VRP verletzt, erweist sich hingegen als begründet. Die Beschwerde ist daher in bezug auf die Kosten des Rekursverfahrens (Ziff. 3) teilweise gutzuheissen. Soweit sich die Beschwerde gegen Ziff. 1, 2 und 5 richtet, ist sie abzuweisen. Damit ist die Sache in bezug auf die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zur Neuurteilung und zu neuer Entscheidung an die Baukommission der Gemeinde G. zurückzuweisen.

Dieser Ausgang des Verfahrens kommt einem teilweisen Obsiegen des Beschwerdeführers gleich; in diesem Sinne wären ihm gemäss Art. 95 Abs. 1 VRP die



amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens lediglich teilweise aufzuerlegen. Das teilweise Obsiegen betrifft indes lediglich den Entscheid über die Regelung der amtlichen Kosten im vorinstanzlichen Verfahren; in materiellrechtlicher Hinsicht ist der Beschwerdeführer mit seinen Begehren in vollem Umfang unterlegen. Da der Beschwerdeführer somit nur in einem untergeordneten Punkt obsiegt, rechtfertigt es sich, ihm die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens vollumfänglich aufzuerlegen (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 763). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

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

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, indem Ziff. 4 des Rekursentscheids vom 23. Dezember 2008 dahingehend abgeändert wird, dass die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- zu zwei Dritteln dem Beschwerdeführer, unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.--, und zu einem Drittel dem Staat auferlegt werden, wobei auf die Erhebung des auf den Staat entfallenden Anteils verzichtet wird. Im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt, unter Anrechnung 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. M.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- das Bundesamt für Raumentwicklung, 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.