



Fall-Nr.: B 2012/162
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 19.08.2014
Entscheiddatum: 19.08.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 19.08.2014

Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1); Art. 88 Abs. 1 und 2 BauG (sGS 731.1); Geltungsdauer einer Baubewilligung. Die Rechtsmittellegitimation eines Nachbarn in Bezug auf einen Wiederherstellungsentscheid ist zu bejahen, wenn er im (vorgängig nicht durchgeführten) Baubewilligungsverfahren zur Einsprache befugt gewesen wäre. Er muss keinen rechtswidrigen Zustand dulden, der – wäre das Verfahren eingehalten und vor Erstellung der Baute ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden – gar nie entstanden wäre. Werden voneinander unabhängige Bauvorhaben im selben Baubewilligungsverfahren beurteilt, ist mit sämtlichen Ausführungen innert eines Jahres nach Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen. Die Verwirkung der Baubewilligung kann jedenfalls nicht durch Realisation eines untergeordneten Teilprojekts abgewendet werden (Verwaltungsgericht, B 2012/162)

Entscheid vom 19. August 2014

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Rufener, Bietenharder;
Gerichtsschreiber Wehrle

Verfahrensbeteiligte

H. und D.B.

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Liliane Kobler, Museumstrasse 35, 9004 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

gegen

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

Vorinstanz,

und

P. und E.G.

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Werner Ritter, Ritter Advokatur, Bahnhofstrasse 24,
Postfach 142, 9443 Widnau,

sowie

Politische Gemeinde Oberriet, Gemeinderat, 9463 Oberriet,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Gültigkeit Baubewilligung; Rückbau Wohnnutzungen (Einbauten und Anlagen);
Umnutzung ohne Baubewilligung**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. Im Gebiet L. Nord, nördlich von M., liegen fünf benachbarte Grundstücke: Parzellen Nrn. 0000 (H. und D.B.), 0001 und 0002 (F. sel. und H.H.) sowie 0003 und 0004 (P. und E.G.). Gemäss Zonenplan der Gemeinde Oberriet vom 26. Mai 1994 sind sie der Landwirtschaftszone zugewiesen.



b. F.B. sel. (Vater bzw. Schwiegervater der heutigen Eigentümer) betrieb auf diesen Grundstücken bis Anfang der 1990-er Jahre Geflügel- und Schweinehaltung. Im Jahr 2003 veräusserte er das Grundstück Nr. 0000 an H. und D.B. Die Parzelle ist im Wesentlichen mit den ehemaligen Hühnerställen Assek.-Nrn. 0005 (heute Wohnung, Lager und Büro), 0006 (heute Werkstatt und Lager, vormals auch Wohnung von F.B. sel.) und 0007 (heute Werkstatt) überbaut. Weder für die Umnutzung an sich noch für die erforderlichen baulichen Massnahmen wurden jemals Baubewilligungen erteilt. Zudem errichteten H. und D.B. offenbar weitere Bauten (ohne Versicherungsnummer) sowie Anlagen (darunter Aussenplätze, ein Sitzplatz, ein Bassin sowie Parkplätze) ohne Bewilligung.

c. Im Jahr 2003 wurde das Amt für Raumentwicklung (heute: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, AREG) auf die zonenfremde Nutzung des Grundstücks Nr. 0000 aufmerksam. In der Folge versuchten H. und D.B., für ihre Bauten und Anlagen nachträgliche Baubewilligungen erhältlich zu machen und den Zustand zu legalisieren. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Mai 2007 stimmte das AREG der Nutzung der Hallen für das Baugewerbe, nicht aber zu Wohnzwecken zu.

d. Am 12. August 2008 kamen H. und D.B. im Rahmen des anschliessenden Rekursverfahrens mit den Bewilligungsbehörden wie folgt überein (vi-act. 13b/31 und 32):

1. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ist bereit, im Rahmen einer Vergleichslösung und ohne Präjudiz für den Fall, dass diese scheitern sollte, der Erhöhung der Halle Assek.-Nr. 0006 um 1.80 m, wie in den am 25. April 2008 eingereichten Plänen, datiert 23. April 2008, vorgesehen, in Anwendung von Art. 24c und 37a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) sowie Art. 42 und 43 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) zuzustimmen. Das AREG geht allerdings davon aus, dass mit dieser Volumenvergrösserung, verbunden mit den bereits erfolgten Zweckänderungen (Umnutzung der ehemaligen Hühnerställe zu Baugewerbe) und Erweiterungen (Erweiterung der Halle Assek.-Nr. 0005, vgl. Positionen c und d gemäss Verfügung des AREG vom 24. Mai 2007), die Erweiterungsmöglichkeiten sämtlicher Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Nr.



0000 erschöpft sind, was zu einer entsprechenden, im Grundbuch anzumerkenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung führen wird (vgl. Art. 44 Abs. 2 RPV).

2. Die Zustimmung gemäss Ziff. 1 hiervoor erfolgt unter nachfolgenden Bedingungen:

a) Die Rekurrenten reichen bis spätestens Ende September 2008 dem Gemeinderat ein Baugesuch ein, das neben der Erhöhung der Halle Assek.-Nr. 0006 auch den Rückbau der widerrechtlich zu Wohnzwecken umgebauten Räumlichkeiten in den Hallen Assek.-Nrn. 0005 und 0006 sowie der widerrechtlich erstellten, der Wohnnutzung dienenden Aussenanlagen östlich der Halle Assek.-Nr. 0005 (gedeckter Sitzplatz, Gartencheminée, Schwimmbassin, befestigte Aussenplätze) zum Gegenstand hat. In den Plänen ist aufzuzeigen, welchen neuen Nutzungen (Lager, Büro) die bisher zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten zugeführt werden sollen. Auf das im Plan Nr. 1-06, datiert 23. April 2008, noch vorgesehene Bad in der Halle Assek.-Nr. 0006 ist zu verzichten; zugelassen werden dort nur Dusche und WC.

b) Für den Fall der Bewilligung des unter Ziff. 2 Bst. a beschriebenen Baugesuchs anerkennen die Rekurrenten, dass eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Nr. 0000 unter keinem Titel bewilligungsfähig ist. Die Rekurrenten erklären sich für den Fall der Bewilligung des unter Ziff. 2 Bst. a beschriebenen Baugesuchs auch bereit, ungeachtet der Ausführung der Erhöhung der Halle Assek.-Nr. 0006 den Rückbau der widerrechtlich zu Wohnzwecken umgebauten Räumlichkeiten in den Hallen Assek.-Nr. 0005 und 0006 sowie der widerrechtlich erstellten, der Wohnnutzung dienenden Aussenanlagen östlich der Halle Assek.-Nr. 0005 (gedeckter Sitzplatz, Gartencheminée, Schwimmbassin, befestigte Aussenplätze) bis spätestens 1. Juli 2009 vorzunehmen. Sie erklären ausdrücklich, eine entsprechende, vom Gemeinderat wiedererwägungsweise zu verfügende Wiederherstellungsfrist zu akzeptieren.

c) Sie tragen die bisher aufgelaufenen erstinstanzlichen Kosten und verzichten auf eine ausseramtliche Entschädigung für das Rekursverfahren.

d) Sie erklären sich damit einverstanden, dass die Rekurse 07-4123 und 07-4990 nach Rechtskraft der Baubewilligung für das unter Ziff. 2 Bst. a beschriebene



St.Galler Gerichte

Baugesuch als gegenstandslos von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben werden.

e. Am 23. September 2008 reichten H. und D.B. ein der Vergleichslösung im Wesentlichen entsprechendes Baugesuch ein (zum Ganzen vgl. vi-act. 7, Dossier Baugesuch). Davon abweichend sollte die Halle Assek.-Nr. 0006 nicht bloss um 1.80 m, sondern um 1.90 m erhöht werden. Über dem Eingang zum Gebäude Assek.-Nr. 0005 war wiederum ein Vordach von ca. 3.50 m x 2.40 m projektiert, und das bestehende Badezimmer in der Nordwestecke dieses Gebäudes sollte trotz Rückbau der Wohneinheit bestehen bleiben. Vorgesehen war sodann der Abbruch diverser Aussenanlagen (gedeckter Sitzplatz, Gartencheminée, Schwimmbad; vgl. vi-act. 7, Dossier Baubewilligung).

f. Gegen das Bauvorhaben gingen innert Auflagefrist (26. September bis 13. Oktober 2008) keine Einsprachen ein.

g. In seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 22. Dezember 2008 stimmte das AREG dem Baugesuch einschliesslich der vorgesehenen Erhöhung der Halle Assek.-Nr. 0006 sowie dem Vordach über dem Eingang zum Gebäude Assek.-Nr. 0005 zu. Gegenteilig äusserte es sich zur Beibehaltung des Badezimmers in der Nordwestecke des Gebäudes Assek.-Nr. 0005. Es hielt fest, im gleichen Gebäude (Nordostecke) bestehe bereits eine Nasszelle mit WC, Lavabo und Dusche, was für die vorgesehene gewerbliche Nutzung ausreiche. Der bisher als Badezimmer genutzte Raum in der Nordwestecke dürfe daher nur mehr gewerblich, d.h. als Büro, Lager oder Archiv genutzt werden (vgl. vi-act. 7). Ferner forderte es die Gemeinde auf, eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzusetzen.

h. Der Gemeinderat Oberriet zog am 12. Januar 2009 nach und erteilte H. und D.B. die Baubewilligung. Die Verfügung des AREG erklärte er zu deren integrierendem Bestandteil. Gleichzeitig verfügte er den Rückbau der zu Wohnzwecken umgebauten Räumlichkeiten in den Hallen Assek.-Nrn. 0005 und 0006 sowie der entsprechenden Aussenanlagen östlich der Halle Assek.-Nr. 0005 (gedeckter Sitzplatz, Gartencheminée, befestigte Aussenplätze) bis 1. Juli 2009.

B.



a. Am 18. August 2010 wandten sich die Nachbarn P. und E.G., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Werner Ritter, Widnau, an den Gemeinderat. Sie machten geltend, mit der Ausführung der Hallenaufstockung sei noch nicht begonnen worden, weshalb die Baubewilligung inzwischen erloschen sei. Der Rechtsvertreter verlangte zudem Auskunft über die geplanten Schritte zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, denn auch der Rückbau sei noch nicht vollzogen worden (vgl. vi-act. 7).

b. Der Gemeinderat entgegnete am 14. September 2010, die Baubewilligung sei am 10. Februar 2009 in Rechtskraft erwachsen und mithin bis zum 9. Februar 2010 gültig gewesen. Mit der Ausführung des Bauvorhabens sei bereits im Jahr 2009 begonnen worden: Bei der Halle Assek.-Nr. 0005 sei das Vordach angebracht worden, und bei der Halle Assek.-Nr. 0006 (recte: 0005) seien zwei neue Tore eingebaut worden. Im Frühling 2010 seien dann die Erschliessungsarbeiten (Wasser und Elektrizität) erfolgt. Die Baubewilligung sei also nicht verwirkt. Der Wiederherstellungspflicht sei die Bauherrschaft noch nicht vollständig nachgekommen. Das Schwimmbassin, die Sitzplatz-Überdachung und das Cheminée seien zwar entfernt worden, hingegen seien die nicht bewilligten Einbauten nach wie vor vorhanden. In der Zwischenzeit sei aber ein Gesuch um Einzonung der fraglichen Grundstücke in die Bauzone anhängig gemacht worden. Mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes werde abgewartet, bis darüber rechtskräftig entschieden sei.

c. Mit Schreiben ihres Rechtsvertreters an den Gemeinderat vom 15. November 2010 machten P. und E.G. geltend, innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung sei die Bauherrschaft lediglich am Gebäude Assek.-Nr. 0005 tätig geworden (Montage eines Vordachs sowie Einbau von zwei Toren in das geschlossene Lager). Beide Arbeiten hätten die Halle Assek.-Nr. 0006 nicht berührt; von einem dortigen Baubeginn könne daher nicht die Rede sein. Die entsprechende Baubewilligung sei mittlerweile erloschen, da nicht fristgerecht mit den Arbeiten begonnen worden sei. Die Erschliessungsarbeiten (März/April 2010) seien nach Ablauf der Baubewilligung und damit widerrechtlich vorgenommen worden. Zudem hätten sie festgestellt, dass eine weitere Wohnung in das Gebäude Assek.-Nr. 0005 eingebaut worden sei.

P. und E.G. beantragten u.a. die Verfügung eines Baustopps, die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, die Feststellung, dass die Baubewilligung



St.Galler Gerichte

vom 12. Januar 2009 erloschen sei, sowie den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung in Bezug auf die widerrechtlichen Bauten auf dem Grundstück Nr. 0000.

d. In der Folge erliess der Gemeinderat offenbar einen Baustopp, befragte die Bauherrschaft und führte einen Augenschein durch. Am 23. Dezember 2010 teilte er dem Rechtsvertreter von P. und E.G. mit, es werde keine zusätzliche Wohnung eingebaut. Auch sonst würden keine unbewilligten Bauarbeiten getätigt. Mit der Ausführung sei zwei Monate nach Erteilung der Baubewilligung begonnen worden. Bewilligt seien eben nicht nur die Erhöhung des Gebäudes Assek.-Nr. 0006, sondern auch Anpassungen am Gebäude Assek.-Nr. 0005. Vorliegend seien erst die zwei kleineren Anpassungen an diesem Gebäude ausgeführt worden, und erst jetzt werde die Aufstockung der anderen Halle in Angriff genommen. Die Reihenfolge der Arbeiten sei der Bauherrschaft freigestellt. Den Bauwillen hätten H. und D.B. kundgetan. Die Arbeiten seien nie länger eingestellt worden, weshalb die Baubewilligung nach wie vor gültig sei.

e. Dieser Auffassung widersprach der Rechtsvertreter von P. und E.G. in seinem Schreiben vom 3. März 2011. Er hielt fest, die Erstellung des Vordaches und der Einbau der zwei Tore in das Gebäude Assek.-Nr. 0005 habe nichts mit der Erweiterung der Halle Assek.-Nr. 0006 zu tun. Weder die fristgerecht getätigten Arbeiten am ersten Gebäude noch die Erschliessungsarbeiten seien als Baubeginn der Aufstockung zu werten. Als mit diesen Arbeiten am 1. März 2011 begonnen worden sei, sei die Baubewilligung längst erloschen gewesen, weshalb nun widerrechtlich gebaut werde. Entgegen der Darstellung des Gemeinderates sei inzwischen eine weitere Wohnung in das Gebäude Assek.-Nr. 0005 eingebaut worden; hierzu seien ohne Bewilligung und entgegen der Rechtslage neue Wände eingezogen worden. Der gemäss Baubewilligung bis 1. Juli 2009 zu vollziehende Rückbau der bestehenden Wohnung sei nach wie vor pendent. P. und E.G. beantragten dem Gemeinderat erneut die Verfügung eines Baustopps, die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, die Feststellung, dass die Baubewilligung vom 12. Januar 2009 erloschen sei, sowie den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung in Bezug auf die widerrechtlichen Bauten auf dem Grundstück Nr. 0000.

f. Am 4. April 2011 erliess der Gemeinderat Oberriet folgende anfechtbare Verfügung



1. Der Baubeginn zum Baugesuch Nr. 171/2008 wurde fristgerecht vollzogen. Zwischenzeitlich wurden die Arbeiten nie länger als ein Jahr vollständig eingestellt. Die Gültigkeit der Bewilligung zum Baugesuch N. 171/2008 vom 12. Januar 2009 ist noch immer gegeben, die Baubewilligung ist bislang nicht erloschen. Für die im Baugesuch enthaltenen Projektbereiche ist kein Baustopp zu verfügen. Mit diesen Bauarbeiten kann fortgefahren werden
2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der verfügte Rückbau bislang noch nicht erfolgte. Mit der Durchsetzung von Ersatzmassnahmen wird im Sinne der Sache zugewartet, bis das noch laufende Verfahren betreffend Einzonierung zur WG2-Bauzone rechtskräftig abgeschlossen ist. Sobald über dieses Verfahren rechtskräftig entschieden wurde, hat der Gemeinderat sich um den Fortbestand der Wohnnutzungen zu kümmern. Entweder ist ein nachträgliches Baugesuchsverfahren durchzuführen oder es ist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. ein Rückbau der zu Wohnnutzungen dienenden Einbauten und Anlagen durchzusetzen.
3. Für den nicht bewilligten Einbau einer Wohnung im Gebäude Vers.-Nr. 0005 ist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Dies gilt auch in Anbetracht der vorübergehenden Nutzung sowie dass keine baulichen Massnahmen notwendig waren. Auf die Verfügung eines Baustopps wird im Sinne der Sache verzichtet.
4. (...)
5. (...)

In tatsächlicher Hinsicht stellte der Gemeinderat fest, vom bestehenden Büroraum im Gebäude Assek.-Nr. 0005 sei etwa die Hälfte der Fläche mit Ordnerregalen abgetrennt worden. Hier sei für die Zeit der Bauarbeiten vorübergehend eine Wohnung für F.B. eingerichtet worden. Dieser könne aufgrund der Arbeiten an der Halle Assek.-Nr. 0006 nicht mehr in seine angestammte Wohnung zurück. Die Verfügung des beantragten Baustopps nütze daher nichts.

C.



a. Gegen diesen Beschluss liessen P. und E.G. mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 20. April 2011 Rekurs beim Baudepartement erheben. Sie beantragten, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben; es sei festzustellen, dass die Baubewilligung vom 12. Januar 2009 erloschen sei; es sei für die bereits begonnenen Umbauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 0000 ein Baustopp zu verfügen; es sei für die bereits begonnenen Umbauarbeiten ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen; soweit auf dem Grundstück Nr. 0000 widerrechtlich erstellte, nicht bewilligungsfähige Bauten und Anlagen stehen würden, sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen; eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Gemeinde Oberriet zurückzuweisen (vgl. vi-act. 1 und 5).

b. In ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2011 beantragten H. und D.B., beide vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. Liliane Kobler, St. Gallen, die Abweisung des Rekurses, soweit überhaupt darauf einzutreten sei (vi-act. 8).

c. Nachdem es am 11. August 2011 einen Augenschein durchgeführt hatte (Protokoll in vi-act. 11), erliess das Baudepartement am 5. Juli 2012 den folgenden Entscheid:

1. a) Der Rekurs von P. und E.G., M., wird teilweise gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

b) In teilweiser Aufhebung von Ziff. 1 des Beschlusses des Gemeinderates Oberriet vom 4. April 2011 wird festgestellt, dass die vom Gemeinderat Oberriet am 12. Januar 2009 erteilte Baubewilligung im November 2010 erloschen ist. H. und D.B. werden dementsprechend aufgefordert, dem Gemeinderat Oberriet innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids ein nachträgliches Baugesuch für den im Frühjahr 2011 begonnenen Umbau der Halle Vers.-Nr. 0006 einzureichen.

c) In Aufhebung von Ziff. 2 seines Beschlusses vom 4. April 2011 wird der Gemeinderat Oberriet verpflichtet, die mit Beschluss vom 12. Januar 2009 rechtskräftig verfügte Rückbaupflicht gegenüber den Rekursgegnern unter Androhung der Ersatzvornahme und der Bestrafung nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0) im Säumnisfall unverzüglich durchzusetzen; er hat dazu den Rekursgegnern eine angemessene, jedoch nicht zu lang bemessene Nachfrist anzusetzen.



St.Galler Gerichte

2. Ziff. 3 des Beschlusses des Gemeinderates Oberriet vom 4. April 2011 wird von Amtes wegen ersatzlos aufgehoben.

3. a) P. und E.G., M., bezahlen unter Verrechnung mit dem von ihnen am 29. April 2011 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- eine reduzierte anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 250.--. Der Restbetrag von Fr. 750.-- wird ihnen zurückerstattet.

b) H. und D.B., M., bezahlen eine anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 2'500.--.

4. H. und D.B., M., haben P. und E.G., M., ausseramtlich mit Fr. 2'400.-- zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen.

D.

a. Gegen den Entscheid des Baudepartements liessen H. und D.B. (Beschwerdeführer) mit Eingabe ihrer Rechtsvertreterin vom 20. Juli 2012 und Ergänzung vom 30. August 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben (act. 1 und 9). Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Kosten des Rekursverfahrens seien neu zu verlegen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (act. 9, S. 2).

Das Baudepartement (Vorinstanz) beantragte die Abweisung der Beschwerde und verwies zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid (act. 12).

P. und E.G. (Beschwerdegegner) nahmen mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 22. November 2012 Stellung (act. 22) und beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Politische Gemeinde Oberriet (Beschwerdebeteiligte) liess sich nicht vernehmen.

b. Am 10. Januar 2013 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Stellungnahme ein (act. 22) und beantragten die Sistierung des Verfahrens bis zum Abschluss der hängigen Zonenplanrevision. Die Vorinstanz erklärte sich damit einverstanden (act. 27), nicht so aber die Beschwerdegegner (vgl. act. 29).



St.Galler Gerichte

Mit Verfügung vom 13. Februar 2013 sistierte der Präsident des Verwaltungsgerichts das Verfahren bis zum Entscheid des Bundesgerichts über die Streitsache "L. Nord" (1C_252/2012).

c. Dazu ist folgendes anzumerken: Die Beschwerdeführer bemühten sich in der Vergangenheit zusammen mit H.H., ein rund 3'500 m² grosses Rechteck, bestehend aus den Parzellen Nrn. 0000, 0001, 0002, 0003 und 0004 (ohne den östlichen Teil von Nr. 0000), der Wohn- und Gewerbezone (WG2) zuteilen zu lassen. Sie reichten der Gemeinde Oberriet am 31. Juli 2009 den privat erarbeiteten Teilzonenplan "L. Nord, M., Ergänzung" ein. Der Gemeinderat wies das Umzonungsbegehren am 1. Februar 2010 ab. Die hiergegen erhobenen kantonalen Rechtsmittel blieben erfolglos; die gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 20. März 2012 erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wies das Bundesgericht am 12. März 2013 ab.

d. Nachdem endgültig feststand, dass das beschwerdeführerische Grundstück auch künftig der Landwirtschaftszone zugewiesen sein würde, wurde die Sistierung am 23. September 2013 aufgehoben (act. 32).

Das Verwaltungsgericht liess die Angelegenheit mit Blick auf die von den Beschwerdeführern in anderem Zusammenhang geltend gemachte Befangenheit des Leiters Rechtsdienst des Baudepartements und seiner Stellvertreterin indessen weiter ruhen, bis auch darüber letztinstanzlich entschieden war. Das Bundesgericht hat das Vorliegen von Ausstandsgründen mit Urteil vom 5. Mai 2014 verneint (Entscheid 1C_96/2014), weshalb nun auch in der vorliegenden Sache entschieden werden kann.

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten und die Erwägungen des angefochtenen Entscheids wird - soweit erforderlich - nachstehend eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. (...).
2. Die Beschwerdeführer bestreiten die Rekurslegitimation der heutigen Beschwerdegegner. Es stellt sich damit die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht teilweise auf den Rekurs eingetreten ist (vgl. dazu Erw. 3). Materiell-rechtlich ist streitig, ob die



am 12. Januar 2009 erteilte Baubewilligung bereits wieder erloschen war, als die Beschwerdeführer im Frühjahr 2011 mit den Umbauarbeiten an der Halle Assek.-Nr. 0006 begannen (vgl. dazu Erw. 4). Schliesslich ist fraglich, ob die Vorinstanz die Beschwerdebeteiligte zu Recht verpflichtet hat, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durchzusetzen (vgl. dazu Erw. 5).

3.

3.1. Das Raumplanungsrecht des Bundes stellt in den Angelegenheiten des Bau- und Planungsrechts gewisse Mindestanforderungen an die kantonalen Rechtsmittelverfahren. Die Legitimation muss mindestens in gleichem Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleistet werden (vgl. Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700, RPG; BGE 137 II 30 E. 2.2.1; Aemisegger/Haag, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, N 43 und 53 zu Art. 33 RPG). Ferner schreibt Art. 111 des Bundesgerichtsgesetzes (SR 173.110, BGG) die Einheit des Verfahrens vor. Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Abs. 1).

3.2. Das Verwaltungsgericht ist obere kantonale Instanz im Sinne von Art. 86 Abs. 1 Ingress und lit. d BGG, und gegen den vorliegenden Endentscheid ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht grundsätzlich zulässig (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG e contrario). Der Kreis der in den kantonalen Verfahren zur Rechtsmittelerhebung legitimierten Personen darf somit nicht enger gefasst werden als die Beschwerdebefugnis im bundesgerichtlichen Verfahren.

3.3. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).



3.3.1. Verlangt ist somit neben der formellen Beschwerde (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), dass eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache vorhanden ist (lit. b) und die Rechtsmittelkläger einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen können (lit. c). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauvorhaben insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Diese bestimmt sich nicht nach abstrakt bestimmten Distanzwerten. Sie wird indes im Allgemeinen anerkannt, wenn das Baugrundstück an dasjenige des Einsprechers angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt ist (BGE 137 II 30 E. 2.2.2 f.).

3.3.2. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Partei durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Anfechtungsinteresse braucht nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Partei als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Der Nachbar kann mithin die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Rechtsuchenden im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (zum Ganzen vgl. BGE 137 II 30 E. 2.2.2 ff.; BGer 1C_203/2012 vom 18. Januar 2013 E. 1.2; 1C_314/2013 vom 8. November 2013 E. 2.3 mit Hinweisen). Das Element des «praktischen tatsächlichen Nutzens» bildet mithin ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein Ausufern der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (vgl. BGer 1C_314/2013 vom 8. November 2013 E. 2.3.3).

3.3.3. Nichts anderes ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht. Zur Erhebung des Rekurses ist berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (Art. 45 Abs. 1 VRP). Das «schutzwürdige Interesse» wird auch bei der Baueinsprache vorausgesetzt (vgl. Art. 83 Abs. 2 des Baugesetzes, sGS 731.1, BauG; zum Ganzen vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl., St. Gallen 2003, Rz. 386 ff. mit zahlreichen Hinweisen). Die Rechtsmittelbefugnis ist nach kantonalem Recht nicht enger gefasst als nach Bundesrecht.



3.4. Die Beschwerdegegner sind Eigentümer der Grundstücke Nrn. 0003 und 0004, die unmittelbar an das Grundstück Nr. 0000 der Beschwerdeführer angrenzen. Die Distanz zwischen ihrem Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 0004 und den Gebäuden Assek.-Nrn. 0005 und 0006 der Beschwerdegegner beträgt nach der unbestrittenen Feststellung der Vorinstanz ca. 15 m bzw. 37 m. Die besondere Beziehungsnähe ist damit offensichtlich; sie wird auch nicht bestritten.

3.5. Die Beschwerdeführer stellen indessen in Abrede, dass die heutigen Beschwerdegegner aus dem vorinstanzlichen Verfahren einen praktischen Nutzen ziehen könnten. Mit dem Rekurs hätten diese - selbst laut Eigendeklaration - lediglich das allgemeine öffentliche Interesse an richtiger Rechtsanwendung verfolgt (act. 9, S. 5).

3.5.1. Das Interesse des Nachbarn an der Einhaltung des formellen Baupolizeirechts liegt regelmässig in der Wahrung seiner eigenen Verfahrensrechte. Wird ohne Bewilligung gebaut, muss er zunächst die (nachträgliche) Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens verlangen können. Sein praktischer Nutzen liegt darin, sich rechtlich Gehör zu verschaffen und potenziell nachteilige Bauten und Anlagen durch Einsprache verhindern bzw. wieder beseitigen zu können. Dieses Interesse ist schutzwürdig.

3.5.2. Gleiches gilt in Bezug auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Hier ist die Legitimation des Nachbarn zu bejahen, wenn er im (vorgängigen) Baubewilligungsverfahren ebenfalls zur Einsprache legitimiert gewesen wäre. Der Nachbar muss keinen rechtswidrigen Zustand dulden, der - wäre das Verfahren eingehalten und vor Erstellung der Baute ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden - gar nie entstanden wäre. Sein praktischer Nutzen besteht in der Abwehr von Immissionen, und es ist offensichtlich, dass hieran mehr als nur ein rein theoretisches Interesse besteht.

3.5.3. Den Beschwerdeführern ist mittlerweile hinreichend bekannt, dass die hier fragliche Wohnnutzung niemals bewilligt worden ist und auch keine Aussicht auf Bewilligung besteht. Als Nachbarn dürfen die Beschwerdegegner nicht schlechter gestellt werden, als wenn vorgängig ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden



wäre. Diesfalls wäre es wohl nie zur erwähnten Wohnnutzung gekommen. Deren schutzwürdiges Interesse an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustands ist ausgewiesen.

3.6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde in diesem Punkt unbegründet ist. Die Vorinstanz hat die Legitimation der heutigen Beschwerdegegner in zutreffender Weise bejaht. Soweit sie auf den Rekurs eingetreten ist, ist dies rechtmässig erfolgt.

4. Umstritten ist, ob die Baubewilligung vom 12. Januar 2009 erloschen ist, bevor mit den Umbauarbeiten an der Halle Assek.-Nr. 0006 begonnen wurde.

4.1. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden. Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung (Art. 88 Abs. 1 und 2 BauG).

4.1.1. Art. 88 Abs. 1 BauG stipuliert im Interesse der Rechtssicherheit eine Verwirkungsfrist. Mit dem Ablauf eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft erlischt die Baubewilligung, womit diese rechtlich keine Wirkung mehr hat (GVP 1998 Nr. 82; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 870; Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 1, S. 362; A. Baumann, in: Ders. et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 4 zu § 65 BauG/AG).

4.1.2. Im Baubeginn muss sich der ernsthafte Wille manifestieren, die Baute ohne Verzögerung und unnötige Unterbrechung zu Ende zu führen. Diese Voraussetzung liegt vor, wenn der Bauherr Arbeiten an die Hand genommen hat, die er nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und nach allgemeiner Lebenserfahrung ohne tatsächliche Bauabsicht nicht ausführen würde oder wenn im gleichen Sinn anzunehmen ist, dass bereits ein Teil des Bauvorhabens ausgeführt ist. Ob diese Voraussetzung eingehalten worden ist, muss im Einzelfall nach allen objektiven und subjektiven Aspekten beurteilt werden, welche zur Überzeugung berechtigen, dass die Bauherrschaft ernsthaft mit



den Bauarbeiten begonnen hat und den Bauwillen nicht nur vortäuscht (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 873)

Blosse Vorbereitungsarbeiten - etwa Aufstellen der Profile und des Schnurgerüsts, Aufräumen des Bauplatzes, Installation der Baubaracken - können ebenso wenig als sichere Anzeichen ernsthaften Baubeginns betrachtet werden wie der Spatenstich oder die ersten Erdbewegungen für den Aushub. Auf jeden Fall ist vom Baubeginn auszugehen, sobald Veränderungen vorgenommen wurden, die für sich allein schon baubewilligungspflichtig wären (vgl. Baumann, a.a.O., N 7 zu § 65 BauG/AG).

4.1.3. Der Begriff des «Baubeginns» darf indessen nicht allzu eng ausgelegt werden, weil der Verfall der Baubewilligung mit Beginn der Arbeiten nicht endgültig abgewendet wird. Trotz rechtzeitigem Baubeginn erlischt die Baubewilligung nachträglich, wenn die Arbeiten länger als ein Jahr eingestellt werden (vgl. Art. 88 Abs. 2 BauG). Der Gesetzgeber wollte mit dieser Regelung «ewige Baustellen» verhindern. Solche laufen den Interessen der Öffentlichkeit und der Nachbarn zuwider. Nicht fertiggestellte Bauten beeinträchtigen regelmässig die nachbarliche Nutzung, und eine Baustelle ist auch ästhetisch nicht ansprechend.

Massgeblich ist die Unterbrechung der Bauausführung, wenn die Arbeiten für eine längere Zeit vollständig eingestellt, nicht aber nur wetter- oder ferienbedingt zeitweise unterbrochen werden (Heer, a.a.O., Rz. 874).

4.2. Die Aufstockung der Halle Assek.-Nr. 0006 ist Hauptgegenstand der Baubewilligung vom 12. Februar 2009. An baulichen Massnahmen wurde zusätzlich die Erstellung eines Vordachs über dem Eingang des Gebäudes Assek.-Nr. 0005 bewilligt (vi-act. 7, Dossier Baubewilligung). Die diversen Rückbaupflichten interessieren im Zusammenhang mit dem streitigen Baubeginn nicht, zumal diese ja grossmehrheitlich noch nicht erfüllt sind.

4.2.1. Entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen (vgl. Erw. 2.3 des angefochtenen Entscheids) war der Einbau von zwei Toren in das Gebäude Assek.-Nr. 0005 bzw. deren nachträgliche Verglasung nicht Gegenstand der hier streitigen Baubewilligung. Weder in den Plänen noch im Baubeschrieb ist davon die Rede (vgl. vi-act. 7, Dossier



Baubewilligung). Noch am Rekursaugenschein hatte die Vorinstanz zutreffend ausgeführt, diese Arbeiten seien auf die Baubewilligung aus dem Jahr 2007 zurückzuführen (vi.-act. 11, S. 2). Für die Beantwortung der Frage, ob die Baubewilligung vom 12. Januar 2009 fristgerecht vollzogen worden ist, ist die Verglasung dieser Tore demnach nicht von Belang.

4.2.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, der Baubeginn für die Aufstockung der Halle Assek.-Nr. 0006 falle zeitlich mit der Erstellung des Vordachs am Gebäude Assek.-Nr. 0005 zusammen

Dies trifft nicht zu. Im Baubewilligungsverfahren wurde über verschiedene bauliche Massnahmen entschieden, die allesamt unabhängig voneinander realisiert werden konnten bzw. mussten. Dass kein innerer Zusammenhang zwischen der Installation des Vordachs am einen und der Aufstockung des anderen Gebäudes besteht, ist offensichtlich. Die Auffassung der Beschwerdeführer, mit der Realisierung eines an sich unbedeutenden Bauvorhabens am Gebäude Assek.-Nr. 0005 sei auch der Baubeginn für die Aufstockung der Halle Assek.-Nr. 0006 erfolgt, verkennt diese tatsächlichen Begebenheiten.

Die einjährige Frist dient - wie bereits dargestellt - der Verhinderung «ewiger» Baustellen. Die Rechtsauffassung der Beschwerdeführer unterläuft dieses Ziel. Wurden - wie hier - mehrere voneinander unabhängige Bauvorhaben im selben Bewilligungsverfahren beurteilt, ist mit sämtlichen Ausführungen innert eines Jahres nach Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen. Das Ansinnen der Beschwerdeführer, es könne eine beliebige Reihenfolge gewählt werden und es genüge, mit einem untergeordneten Teilprojekt zu beginnen, hält vor dem Regelungszweck von Art. 88 Abs. 1 BauG nicht stand.

4.2.3. Die Baubewilligung datiert vom 12. Januar 2009 und ging den Beschwerdeführern am 26. Januar 2009 zu. Die Rechtsmittelfrist verstrich am 9. Februar 2009 unbenutzt, womit die Rechtskraft am 10. Februar 2009 eingetreten ist. Mit den Bauarbeiten musste also bis am 9. Februar 2010 begonnen werden. Während das Vordach unstrittig im November 2009 und damit während der Geltungsdauer der Baubewilligung montiert worden ist, nahmen die Beschwerdeführer die Aufstockung



der anderen Halle (und damit den Hauptgegenstand der Baubewilligung) erst im Frühjahr 2011 in Angriff. Der entsprechende Teil der Baubewilligung war bereits im Februar 2010 erloschen. Den Beschwerdeführern wäre es indessen unbenommen gewesen, die Baubewilligung im Sinne von Art. 88 Abs. 3 BauG rechtzeitig verlängern zu lassen.

4.2.4. Nach dem Gesagten kann offen bleiben, ob die im Frühjahr 2010 vorgenommenen Erschliessungsarbeiten am Gebäude Assek.-Nr. 0006 (Kopien der Rechnungen in vi-act. 11) als Baubeginn zu werten sind oder nicht. Die Baubewilligung für die Aufstockung war auch schon in jenem Zeitpunkt verwirkt.

4.2.5. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Erschliessungsarbeiten keiner Bewilligung bedurften und mithin nicht als «Baubeginn» gelten können. Ferner erscheint mehr als fraglich, ob die Arbeiten überhaupt in einem Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung standen. Vielmehr deutet einiges darauf hin, dass die Leitungen auf Verlangen der Beschwerdegegner erstellt werden mussten und dazu dienten, die bis anhin gemeinsame Erschliessung zu entflechten. Gegen einen engen Zusammenhang mit der Aufstockung spricht auch, dass diese Arbeiten erst ein Jahr nach vollendeter Erschliessung an die Hand genommen worden sind.

4.3. Im Ergebnis steht fest, dass die Baubewilligung für die Aufstockung der Halle Assek.-Nr. 0006 Anfang Februar 2010 erloschen ist. Die erst über ein Jahr später begonnenen Umbauarbeiten erfolgten ohne gültige Bewilligung und damit formell rechtswidrig.

Die Anordnung der Vorinstanz an die Adresse der Beschwerdeführer, innert 30 Tagen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, erweist sich als rechtmässig. Richtig ist aber auch der vorinstanzliche Hinweis, dass die Nutzung der Halle zu gewerblichen Zwecken seit dem Jahr 2007 grundsätzlich als bewilligt zu gelten hat. Die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 24. Mai 2007 ist diesbezüglich in Rechtskraft erwachsen (vgl. vi-act. 13b/7; nur die Ziff. 2 - 4 der Teilverfügung wurden mit Rekurs angefochten; vgl. vi-act. 13b/3).



5. Streitgegenstand ist schliesslich der Rückbau der widerrechtlichen Wohnnutzungen in den beschwerdeführerischen Gebäuden. Die Beschwerdebeteiligte wollte mit der Durchsetzung der am 12. Januar 2009 verfügten Pflicht zum Rückbau (Frist: 1. Juli 2009) warten, bis über das Einzonungsgesuch rechtskräftig entschieden war (vgl. Verfügung vom 4. April 2011 in vi-act. 1). Die Vorinstanz hat die Beschwerdebeteiligte in Dispositiv-Ziff. 1.c) des angefochtenen Entscheids demgegenüber angewiesen, den Rückbau nach einer angemessenen Nachfrist unverzüglich durchzusetzen. In den Augen der Beschwerdeführer ist diese Verpflichtung - mit Blick auf das im Zeitpunkt des Rekursentscheids noch immer hängige Einzonungsgesuch und aus persönlichen Gründen - unverhältnismässig.

5.1. Gemäss Art. 130 Abs. 2 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird.

5.1.1. Eine Abbruchverfügung ist zulässig, wenn die formelle und materielle Rechtswidrigkeit einer Baute feststehen, wenn also aus einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren hervorgeht, dass weder eine ordentliche Baubewilligung noch eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1206). Daraus folgt noch nicht notwendigerweise, dass die rechtswidrige Baute beseitigt werden muss. Die Verpflichtung zum Rückbau muss nämlich vor den allgemeinen verfassungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts standhalten, sie muss insbesondere im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (BGE 132 II 21 E. 6; VerwGE B 2012/102 vom 21. August 2013 E. 5.1.1., www.gerichte.sg.ch; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, Bern 2008, S. 344 ff.; Heer, a.a.O., Rz. 1210).

5.1.2. Am 12. August 2008 haben die Beschwerdeführer im nachträglichen Baubewilligungsverfahren (bzw. im Rechtsmittelverfahren) der Beseitigung der unrechtmässigen Wohnnutzung und der zugehörigen Aussenanlagen vergleichsweise zugestimmt (vgl. oben, Bst. A.d.) In der Baubewilligung vom 12. Januar 2009 hielt die Beschwerdebeteiligte folgendes fest.



Bezugnehmend auf die Vergleichslösung im Rahmen der Rekursverhandlungen verfügt der Gemeinderat im Sinne einer Wiedererwägung zu seinem Entscheid vom 13. August 2007, dass die widerrechtlich zu Wohnzwecken umgebauten Räumlichkeiten in den Hallen Assek.-Nrn. 0005 und 0006 sowie die widerrechtlich erstellten, der Wohnnutzung dienenden Aussenanlagen östlich der Halle Assek.-Nr. 0005 (gedeckter Sitzplatz, Gartencheminée, Schwimmbassin, befestigte Aussenplätze) bis **1. Juli 2009** zurückzubauen sind.

5.1.3. Die in der Baubewilligung integrierte Wiederherstellungsverfügung blieb unangefochten und ist längst rechtskräftig. Dennoch haben die Beschwerdeführer den rechtswidrigen Zustand zwischenzeitlich nicht nur nicht beseitigt, sondern sogar noch verstärkt. Wie die Vorinstanz am Rekursaugenschein vom 11. August 2011 feststellte, wurde die bestehende Wohnung der Beschwerdeführer im Gebäude Assek.-Nr. 0005 um ein weiteres Zimmer ergänzt. Im östlichen Teil des Gebäudes wurde ein raumhohes Regal eingebaut und so eine Wohnung für den inzwischen verstorbenen F.B. geschaffen (vgl. Augenscheinprotokoll mit Planskizze in vi-act. 11). Der Abbruchverpflichtung wurde nur insoweit entsprochen, als das Schwimmbad und der gedeckte Sitzplatz entfernt wurden.

5.1.4. Die Beschwerdebeteiligte tolerierte dieses Vorgehen. Sie verfügte am 4. April 2011, mit der Vollstreckung der Wiederherstellungsverfügung sei zu warten, bis das laufende Verfahren betreffend Einzonung der beschwerdeführerischen Parzelle in die Bauzone WG2 rechtskräftig abgeschlossen sei. Die Vorinstanz entschied demgegenüber reformatorisch, es seien keine Gründe ersichtlich, die Rückbaupflicht weiter aufzuschieben. Das Verwaltungsgericht habe die gegen den Rechtsmittelentscheid betreffend Einzonungsbegehren erhobene Beschwerde am 20. März 2012 abgewiesen, und das Bundesgericht habe dem hiergegen erhobenen Rechtsmittel die aufschiebende Wirkung versagt. Vor diesem Hintergrund hätte bestenfalls Anlass bestanden, vorerst auf den Rückbau zu verzichten, nicht aber die widerrechtliche Wohnnutzung weiterhin zu dulden (vgl. Erw. 3.2 des angefochtenen Entscheids).

5.1.5. Von der Pflicht zur Wiederherstellung ist auch die neu geschaffene Wohnung für F.B. sel. erfasst. In Erw. 3.3 des angefochtenen Entscheids hielt die Vorinstanz



zutreffend fest, die materielle Widerrechtlichkeit dieser Nutzung sei offenkundig. Dass die Wohnnutzung auf dem Grundstück Nr. 0000 unter keinem Titel bewilligungsfähig sei, hätten die heutigen Beschwerdeführer zudem durch Zustimmung zum Vergleich vom 12. August 2008 und Einreichung eines entsprechenden Baugesuchs ausdrücklich anerkannt. Von der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sei abzusehen, weil dessen Ausgang von vornherein feststehe. Vielmehr sei direkt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, d.h. Aufgabe der Wohnnutzung, anzuordnen.

5.1.6. Der Streit um die vorläufige Duldung des rechtswidrigen Zustandes ist hinfällig geworden, nachdem das Bundesgericht die gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. März 2012 gerichtete Beschwerde mit Entscheidung vom 12. März 2013 abgewiesen hat. Dem von den Beschwerdeführern und weiteren Personen erarbeiteten "Teilzonenplan L. Nord" bzw. der Einzonung u.a. des Grundstücks Nr. 0000 in die Wohn- und Gewerbezone WG2 hat es damit eine Absage erteilt. Dem sinngemässen Begehren, die Wohnnutzung vorläufig weiter zu dulden, ist damit jede Grundlage entzogen

F.B. ist am 3. Januar 2013 verstorben. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Gründe, die behelfsmässig eingerichtete Kleinstwohnung im Gebäude Assek.-Nr. 0005 weiter zu dulden, können damit nicht mehr ausschlaggebend sein.

5.1.7. Auch sonst ist kein Anlass erkennbar, den Rückbau noch weiter aufzuschieben. Am vorinstanzlichen Entscheid ist ohne weiteres festzuhalten. Dies gilt auch mit Blick auf die allgemein gehaltenen Einwände der Beschwerdeführer, die Wiederherstellungsverpflichtung sei unverhältnismässig. Dass der angeordnete Rückbau verhältnismässig ist, haben die Beschwerdeführer mit ihrem Baugesuch aus dem Jahr 2008 selbst anerkannt. Im übrigen stellt sich im vorliegenden Fall die Frage der Verhältnismässigkeit nur noch in Bezug auf die Angemessenheit der anzusetzenden Nachfrist, bevor zur Ersatzvornahme geschritten werden kann (vgl. z.B. Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. 1, Bern 2012, Rz. 3117 ff). Dass und in welchem Umfang wiederhergestellt werden muss, ist hingegen längst rechtskräftig entschieden. Mit der Sachverfügung (Baubewilligung vom 12. Januar 2009) wurde die Frage der Verhältnismässigkeit des Rückbaus



abschliessend beantwortet. Die Baubewilligung enthielt die in Bezug auf die Vollstreckung wesentlichen Wertentscheidungen; die vorinstanzliche Anordnung schuf mithin keine neue Last, sondern wiederholte, was längst rechtskräftig entschieden ist. Auf die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführer ist nicht weiter einzugehen.

5.2. Nur noch im Hinblick auf die Verteilung der amtlichen und ausseramtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu entscheiden ist schliesslich, ob die Beschwerde im Zeitpunkt der Erhebung in diesem Punkt begründet war. Dies ist nicht der Fall. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht ausführt, hatten sich die Beschwerdeführer mit ihrer Zustimmung zum Vergleichsvorschlag am 12. August 2008 zur Beseitigung der widerrechtlich zu Wohnzwecken umgebauten Räumlichkeiten sowie der entsprechenden Aussenanlagen verpflichtet. Obwohl die Frist zum Rückbau im Zeitpunkt des Rekursentscheids längst verstrichen war, bewohnten sie die ehemaligen Hühnerställe noch immer, hatten darin eine zusätzliche Wohnung eingerichtet und erst einen Teil der Aussenanlagen beseitigt

Aussicht auf Bewilligung der Umnutzung zu Wohnzwecken bestand nicht mehr. Das Verwaltungsgericht hatte die Beschwerde gegen den abschlägigen Rekursentscheid in Sachen Teilzonenplan "L. Nord" abgewiesen, bevor der nun angefochtene Rekursentscheid erging. Dass damit kaum mehr Hoffnung auf Einzonung und Abwendung des Rückbaus bestand, wussten die durch sachkundige Rechtsvertreter vertretenen Beschwerdeführer genau. Dies gilt umso mehr, als das Bundesgericht der Beschwerde betreffend Teilzonenplan "L. Nord" nicht einmal die aufschiebende Wirkung zuerkannt hatte. Folglich war die Beschwerde auch in diesem Punkt unbegründet.

5.3. Mit den Beschwerdeführern ist einig zu gehen, dass die Vorinstanz die Beschwerdebeteiligte aufsichtsrechtlich zur Vollstreckung der Wiederherstellungsverfügung vom 12. Januar 2009 verpflichtet hat. Entgegen ihrer Ansicht besteht aber kein Anlass, an der Kostenverteilung des Rekursverfahrens etwas zu ändern. Gemäss Art. 94 Abs. 1 VRP ist kostenpflichtig, wer durch sein Verhalten eine Amtshandlung veranlasst (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 74). Dies gilt auch, wenn die erforderliche Amtshandlung von der Aufsichtsinstanz durchgesetzt werden



muss. Die Beschwerdeführer haben den baupolizeiwidrigen Zustand auf dem Grundstück Nr. 0000 selbst herbeigeführt, indem sie die Gebäude widerrechtlich zu Wohnzwecken umgenutzt haben. Als sog. "Verhaltensstörer" haben sie für die Kosten einzustehen, die zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erforderlich werden.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass sich im vorliegenden Verfahren zwei private Parteien mit unterschiedlichen Interessen am Verfahrensausgang gegenüberstehen. Diese werden in aller Regel für die Auferlegung von amtlichen Kosten herangezogen (vgl. Art. 95 Abs. 1 VRP). Demgegenüber werden dem erstverfügenden Gemeinwesen in der Regel selbst dann keine amtlichen Kosten auferlegt, wenn es mit seinen Anträgen unterliegt oder wenn sich seine Verfügung als unrichtig erweist (Hirt, a.a.O., S. 76 f. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer hatten ein unmittelbares Interesse an der Abweisung des Rekurses (bzw. an der weiteren Duldung des rechtswidrigen Zustandes), was sie auch beantragten (vi-act. 8). Auch unter diesem Gesichtspunkt hat die Vorinstanz rechtmässig gehandelt, als sie den heutigen Beschwerdeführern die Verfahrenskosten auferlegte.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die Vorinstanz hat die Legitimation der heutigen Beschwerdegegner in zutreffender Weise bejaht. Soweit sie auf den Rekurs eingetreten ist, ist dies rechtmässig erfolgt. Die Beschwerdeführer waren im Zeitpunkt, als sie mit den Umbauarbeiten an der Halle Assek.-Nr. 0006 begannen, nicht mehr im Besitz einer gültigen Baubewilligung. Diese war erloschen, nachdem mit dem Bau erst ca. zwei Jahre nach Eintritt von deren Rechtskraft begonnen wurde. Für die Erhöhung der Halle ist deshalb ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Auch in Bezug auf die weitere Duldung der Wohnnutzung im Gebäude Assek.-Nr. 0005 erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Die Vorinstanz hat die Beschwerdebeteiligte zu Recht verpflichtet, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durchzusetzen. Dies gilt umso mehr, weil inzwischen definitiv feststeht, dass das Grundstück Nr. 0000 in der Landwirtschaftszone verbleiben wird.

7.

7.1. (...).



7.2. (...).

7.3. (...).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 3'300.-- bezahlen die Beschwerdeführer. Der Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- wird angerechnet.
3. Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegner ausseramtlich mit Fr. 2'500.-- (inkl. Barauslagen, zuzügl. Mehrwertsteuer).
4. Das Begehren der Beschwerdeführer um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Wehrle