



Fall-Nr.: B 2013/38
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 11.03.2014
Entscheiddatum: 11.03.2014

Urteil Verwaltungsgericht, 11.03.2014

Bau- und Planungsrecht, Art. 16a RPG (SR 700), Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV (SR 700.1). Die von den Beschwerdeführern gewählte Nutzungsart eines Milchwirtschaftsbetriebes mit Kälberzucht- und Kälbermast erfordert unter Berücksichtigung der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht ihre ständige Anwesenheit auf dem Betrieb. Es ist ihnen viel mehr zumutbar, die Ökonomiegebäude von ihrem rund 450 m entfernt in der Wohnzone gelegenen Grundstück aus zu bewirtschaften, weshalb ihnen der Bau eines neuen Wohnhauses in unmittelbarer Nähe der Ökonomiegebäude keinen wesentlichen betrieblichen Vorteil bringen würde. Angesichts dieses genügenden bestehenden Wohnraums sind die Voraussetzungen nicht gegeben, weiteren Wohnraum in Form einer Neubaute ausserhalb der Bauzonen zu verwirklichen. Daneben gilt es zu berücksichtigen, dass den Beschwerdeführern im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs Bauland gehörte, welches um ca. 250 m näher bei ihren Ökonomiegebäuden liegt. Die Beschwerdeführer können sich insofern auch nicht darauf berufen, das Bauland sei unterdessen an Dritte veräussert worden. Andernfalls hätte es ein Baugesuchsteller in der Hand, durch den Verkauf entsprechenden Landes eine Zwangslage für die Bewilligungsbehörde zu schaffen. Die nachgesuchte Baubewilligung für das geplante Wohngebäude in der Landwirtschaftszone kann den Beschwerdeführern vor diesem Hintergrund nicht erteilt werden (Verwaltungsgericht, B 2013/38).

Urteil vom 11. März 2014

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber Dr. Th. Scherrer



St.Galler Gerichte

In Sachen

X.Y. und A.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Titus Marty, Obere Bahnhofstrasse 11, Postfach,
9501 Will,

gegen

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

Vorinstanz,

und

Stiftung WWF Schweiz, Postfach, 8010 Zürich,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch WWF Sektion St. Gallen, Postfach 2341, 9001 St. Gallen,

diese wiederum vertreten durch Rechtsanwältin Franciska Hildebrand,
Engelgasse 2 / Marktplatz, 9004 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde Jonschwil, vertreten durch den Gemeinderat, 9243 Jonschwil,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (Neubau Betriebsleiterwohnhaus auf GS-Nr. 03)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:



St.Galler Gerichte

A./ X.Y. und A.Y. führen im Gebiet "Q." in S. (Gemeinde Jonschwil) einen Landwirtschaftsbetrieb mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 25,5 Hektaren. Im Jahr 2008 erstellten sie in einer Wegdistanz von rund 450 Metern von der Betriebsleiterwohnung und dem bisherigen Ökonomiegebäude (Grundstück Nr. 00) einen Rindviehlaufstall samt Güllengrube (Grundstück Nr. 01). Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (nachfolgend AREG) wies in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 18. Januar 2008 darauf hin, die Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses neben dem neuen Stall in der Landwirtschaftszone seien nicht erfüllt (act. 11/Akten AREG 9/2). Im Rahmen einer Besprechung mit dem Ehepaar X.Y. und A.Y. in Zusammenhang mit der geplanten Erstellung eines Betriebsleiterwohnhauses samt Stöckli neben dem neuen Stall äusserte sich das AREG am 16. September 2009 negativ zu dem betreffenden Bauvorhaben, weil es zumutbar sei, den Stall vom alten Standort aus zu bewirtschaften (act. 11/Akten der Beschwerdebeteiligten 5).

Mit dem am 20. Mai 2010 erlassenen Teilzonenplan "Q. II" wurden das Grundstück Nr. 00 mit der Betriebsleiterwohnung und der alten Scheune - genehmigt am 10. Dezember 2011 - sowie der an das Grundstück Nr. 00 angrenzende südliche Teil des ebenfalls im Eigentum von X.Y. und A.Y. stehenden Grundstücks Nr. 02 – genehmigt am 6. Juni 2011 - von der Landwirtschaftszone in die Bauzone umgeteilt. Die vom Grundstück Nr. 02 abgetrennte Fläche wurde in 16 nichtüberbaute Grundstücke aufgeteilt. Am 30. April 2012 bewilligte der Gemeinderat Jonschwil mit der Zustimmung des AREG den Neubau einer Remise mit Werkstatt, einer Mistplatte und eines Heuraums unmittelbar östlich des Rindviehlaufstalls. Nachdem das AREG am 2. August 2012 auch dem Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses bei den Ökonomiegebäuden zugestimmt hatte, erteilte der Gemeinderat Jonschwil am 16. August 2012 die entsprechende Bewilligung und wies eine von der Stiftung WWF Schweiz am 22. Dezember 2011 erhobene Einsprache ab.

B./ Das Baudepartement hiess den vom WWF gegen die Baubewilligung vom 16. August 2012 erhobenen Rekurs am 11. Februar 2013 gut und hob die Teilverfügung des AREG vom 2. August 2012 sowie die Baubewilligung vom 16. August 2012 auf. Die Entscheidgebühr von CHF 3'500 wurde X.Y. und A.Y. auferlegt und deren Begehren



St.Galler Gerichte

um Ersatz der ausseramtlichen Kosten abgewiesen. Ebenso wurde das Begehren des WWF um Ersatz der ausseramtlichen Kosten abgewiesen.

Der Entscheid wurde hauptsächlich damit begründet, das neue Wohnhaus sei betrieblich nicht notwendig und der Neubau deshalb nicht zonenkonform. Die Distanz zwischen dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus und den Ökonomiegebäuden sei mit knapp 450 Metern zumutbar. Zudem hätten X.Y. und A.Y. die Möglichkeit, innerhalb der Bauzone in einer Entfernung von rund 160 Metern von diesen Gebäuden zu bauen. Soweit sie zwischenzeitlich sämtliche Baugrundstücke veräussert beziehungsweise für Dritte reserviert hätten, sei ihnen dieses Verhalten anzurechnen. Das Grundstück Nr. 00 weise eine Grundfläche von rund 3'500 Quadratmetern auf. Würde – wie in Aussicht gestellt – die alte Scheune abgebrochen, wäre ein weiterer möglicher Standort für ein neues Betriebsleiterwohnhaus innerhalb der Bauzone und in rund 360 Metern Wegdistanz zu den bestehenden Ökonomiegebäuden vorhanden.

D./ X.Y. und A.Y. (nachfolgend Beschwerdeführer) erhoben gegen den am 12. Februar 2013 versandten Entscheid des Baudepartements (nachfolgend Vorinstanz) durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 26. Februar 2013 und Ergänzung vom 8. April 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2013, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Stiftung WWF Schweiz (nachfolgend Beschwerdegegnerin) beantragt durch ihre Rechtsvertreterin mit Vernehmlassung vom 17. Juni 2013, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen. Die politische Gemeinde Jonschwil (nachfolgend Beschwerdebeteiligte) verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdeführer äusserten sich am 26. Juni 2013 zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdegegnerin antwortete am 4. Juli 2013.

Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer, der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:



1. (...).

2. Die Beschwerdegegnerin ist zur Beteiligung am innerkantonalen Rechtsmittelverfahren befugt (Art. 33 Abs. 3 Ingress und lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; SR 700, abgekürzt RPG] in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 Ingress und lit. d sowie Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110] sowie Art. 12 ff. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [SR 451] und Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [SR 814.076]; vgl. Aemisegger/Haag, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/ Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Loseblatt, Ausgabe Juni 2010, N 68 zu Art. 33 RPG). Sie hat am 22. Dezember 2011 durch den Geschäftsführer ihrer Sektion St. Gallen beim Gemeinderat Jonschwil gegen das Bauvorhaben der Beschwerdeführer öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben (act. 11/Akten AREG 29). Die Sektion St. Gallen ist als Verein gemäss Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210) organisiert. Gestützt auf Ziff. 6.2 seiner Statuten aus dem Jahr 2005 hat der Vorstand am 6. Mai 2008 dem Geschäftsführer für Einsprachen, Vereinbarungen und Stellungnahmen die Einzelunterschrift übertragen (act. 22). Der Vorstand fasste am 27. April 2013 einen inhaltlich damit übereinstimmenden Beschluss (act. 16). Dementsprechend war die Einsprache der Beschwerdegegnerin vom 22. Dezember 2011 gültig erhoben und vom Gemeinderat Jonschwil zu Recht in der Sache behandelt worden.

3. Die Verfahrensbeteiligten sind sich nicht einig, ob für das von den Beschwerdeführern bei den Ökonomiegebäuden auf dem Grundstück Nr. 03 geplante neue Betriebsleiterwohnhaus in der Landwirtschaftszone eine Baubewilligung erteilt werden darf.

3.1. / 3.1.1. Gemäss Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. b RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. In der Landwirtschaftszone sind gemäss Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind. In Bezug auf Wohnbauten wird diese Bestimmung in Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt



RPV) konkretisiert. Danach sind Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs für die abtretende Generation, in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

Das setzt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung voraus, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist (BGE 125 III 175 E. 3b; 121 II 307 E. 3b). Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. Ob dies zu bejahen ist, hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. Ist die Betriebsführung auch von einer Wohnzone aus möglich oder verlangen die betrieblichen Verhältnisse keine dauernde Anwesenheit, fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften, mehr an qualitativen denn an quantitativen Faktoren anknüpfenden Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen, und damit das Wohnen in der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a RPG als zonenkonform bezeichnet werden kann. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit (BGer 1C_408/2012 vom 19. August 2013 E. 6.3).

Die Notwendigkeit der dauernden Anwesenheit von Personen auf dem Hof bestimmt sich nicht einzig durch die Nutzungsart, sondern ebenfalls durch die Entfernung des Betriebs zur nächstgelegenen Bauzone. Je näher die Wirtschaftsgebäude zur Bauzone liegen, desto eher kann der Betrieb vom Baugebiet aus geführt werden. Eine Wohnbaute rechtfertigt sich in der Landwirtschaftszone nur, wenn mit ihrer Erstellung wesentliche betriebliche Vorteile verbunden sind (vgl. BGer 1C_67/2007 vom 20. September 2007 E. 3.4).

3.1.2. In der Regel keinen Wohnraum in unmittelbarer Nähe des Betriebes erfordern nach der bisherigen Rechtsprechung Zucht- und Mastbetriebe (B. Heer, St. Gallisches



Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 405 mit Hinweis auf BGE 115 Ib 295 ff.; 103 Ib 118 E. 2a; 100 Ib 402 E. 3d). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist weiter bei einem Landwirtschaftsbetrieb mit Mutterkuhhaltung eine Entfernung des Wohnhauses von 450 Metern mit rudimentärer Zufahrt als zumutbar anzusehen. Bei einem solch kurzen Anfahrtsweg sei eine wirksame Überwachung des Betriebes ohne nennenswerten Zeitverlust auch von der Bauzone aus möglich. Die Einschätzung, die Nutzungsart erfordere gerade keine ständige Anwesenheit, sondern sei im Gegenteil wenig kontroll- und arbeitsintensiv, verletze kein Bundesrecht (vgl. BGer 1C_67/2007 vom 20. September 2007 E. 3.2 und 3.3). Zur dauernden Überwachung von rund 30 Kühen aus einer Entfernung von 250 bis 500 Metern hat das Bundesgericht festgehalten, der betriebliche Vorteil, der aus dem Wohnsitz auf dem Betriebsareal gewonnen werden könne, sei gering (vgl. BGer 1A.120/1998, auszugsweise abrufbar unter www.are.admin.ch).

Einen Anspruch auf Wohnraum ausserhalb der Bauzone hat das Bundesgericht demgegenüber bei einem landwirtschaftlichen Betrieb in Klosters/GR mit einem geplanten Ökonomiegebäude für 38 Grossvieheinheiten bejaht, bei welchem die Distanz zur eher kleinen Mietwohnung der Bewirtschafter rund einen Kilometer betrug, nichts darauf hindeutete, dass die Errichtung eines Betriebsgebäudes in kleiner Distanz zum heutigen Wohnort möglich wäre und für die Bewirtschafter in der näher gelegenen Wohnzone weder Land noch eine Wohnbaute verfügbar war (vgl. BGer 1A.130/2000 vom 16. November 2000 E. 6b).

3.2. Die Beschwerdeführer betreiben "silofreie" Milchwirtschaft sowie Kälberzucht und –mast. Gemäss der Allgemeinen Betriebsinformation für das Jahr 2011 (act. 11/Akten AREG 35) hielten sie am massgeblichen Stichtag 35 Milchkühe und 12 Rinder. Sie erhielten Beiträge für Ackerbau, BTS (besonders tierfreundliche Stallhaltungssysteme) und RAUS (regelmässiger Auslauf im Freien). In der Rindviehscheune mit Freilaufstall und frei zugänglichem Auslaufbereich auf dem Grundstück Nr. 01 können 52 Milchkühe sowie drei bis vier Aufzuchtrinder und rund 30 Mastkälber gehalten werden (act. 11/Akten AREG 39/2). In tatsächlicher Hinsicht ist sodann unbestritten, dass zwischen dem Wohnhaus beim früheren Betriebszentrum und den neuen Ökonomiegebäuden keine Sichtverbindung besteht und ein über Teer- und Naturstrassen verlaufender, mit dem Fahrrad zwei bis drei Minuten, zu Fuss etwa sieben Minuten beanspruchender



Weg von rund 450 Metern mit geringer Höhendifferenz zurückzulegen ist. Unbestritten ist auch, dass die von den Beschwerdeführern praktizierte homöopathische medizinische Behandlung der Tiere den mit der Milchwirtschaft verbundenen ohnehin beträchtlichen, zeitlich aber planbaren Betreuungs- und Überwachungsaufwand erhöht.

Während der täglichen Arbeitszeiten, die in der Regel von 05.00 bis 19.00 Uhr – unterbrochen von einer Mittagspause - dauern, ist der Umstand, dass das Wohnhaus nicht unmittelbar bei den Ökonomiegebäuden steht, für die Überwachung der Tiere von untergeordneter Bedeutung. In dieser Zeit wirkt sich die Distanz zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäuden insoweit ungünstig aus, als sie die gleichzeitige landwirtschaftliche Tätigkeit einerseits und die Betreuung von Kindern und die Führung des Haushalts andererseits erschwert. Das sind allerdings Umstände, denen Erwerbstätige unabhängig von der Branche ausgesetzt sind.

Die Distanz zwischen Wohnhaus und Ökonomiegebäuden wirkt sich auf den Aufwand für die Überwachung und Betreuung der Tiere während der Mittagspause, beim abendlichen Kontrollgang zwischen 21.30 und 22.00 Uhr und während der Nacht, soweit weitere nächtliche Kontrollgänge hinzu kommen, wenn eine Kuh – was gemäss Ausführungen des Beschwerdeführers rund jährlich 50 Mal vorkommt – kalbt. In Betracht fällt dabei nicht bloss der zurückzulegende Weg, sondern auch der Umstand, dass ein Wohnort neben den Ökonomiegebäuden eine unmittelbarere optische und akustische Wahrnehmung nicht bloss des Verhaltens der Tiere, sondern auch unbefugter Personen ermöglicht. Unbestritten ist, dass optische und akustische Hilfsmittel eine gewisse Überwachung auf Distanz ermöglichen (vgl. BGer 1A.193/2001 vom 6. Mai 2002 E. 4.2; 1C_67/2007 vom 20. September 2007 E. 3.4; 1C_408/2012 vom 19. August 2013 E. 6.5; www.stallkamera.de; http://search.salzburg.com/display/ks131000_13.09.2008_41-16872041), eine dauernde Anwesenheit des Bewirtschafters bei den Ökonomiegebäuden allerdings nicht vollständig zu ersetzen vermögen.

Diese für die rechtliche Beurteilung massgebenden Tatsachen lassen sich den Akten, insbesondere dem von der Vorinstanz zum Augenschein erstellten Protokoll und der Fotodokumentation (act. 11/Akten der Vorinstanz 14 und 15), sowie den Rechtsschriften entnehmen. Die Durchführung eines Augenscheins mit einer Befragung



der Beschwerdeführer erübrigt sich deshalb ebenso wie eine vertiefte Abklärung der Möglichkeiten und des tatsächlichen Einsatzes technischer Überwachungsmittel in vergleichbaren Betrieben.

3.3. Unter Berücksichtigung der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung einerseits und der tatsächlichen Bewirtschaftung durch die Beschwerdeführer andererseits ergibt sich, dass eine Bewirtschaftung der Ökonomiegebäude von ihrem in der Bauzone gelegenen Grundstück Nr. 00 aus zumutbar ist und der Bau eines neuen Wohnhauses in unmittelbarer Nähe der Ökonomiegebäude auf dem Grundstück Nr. 03 keinen wesentlichen betrieblichen Vorteil bringen würde (vgl. auch Amtsbericht LWZ vom 17. März 2012, act. 11/Akten der Beschwerdebeteiligten 17). Dies bestätigt nicht zuletzt auch der Umstand, dass die Beschwerdeführer den Betrieb unter den gegebenen Verhältnissen während mehrerer Jahre ohne besondere, gravierende Nachteile geführt haben. Das Grundstück Nr. 00 ist knapp 3'500 Quadratmeter gross und reicht ohne Weiteres aus, um den Wohnraum für die bewirtschaftende und die abtretende Generation, allenfalls auch für eine dritte Generation zu schaffen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das alte Ökonomiegebäude – wie in Aussicht gestellt – abgebrochen und an deren Stelle ein Wohngebäude errichtet würde, was zu einer Verkürzung des Weges auf rund 400 Meter führen würde (vgl. www.geoportal.ch).

Die Besonderheiten, auf welche die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit ihrem Betrieb hinweisen, vermögen an dieser Beurteilung nichts zu ändern. Bei winterlichen Verhältnissen kann die Strecke mit einem Motorfahrzeug zurückgelegt werden. Die homöopathische Betreuung der Tiere wird hauptsächlich von der Tierärztin und der Beschwerdeführerin, die nach der Betriebsübergabe an ihren Sohn im bisherigen Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 00 leben wird, unabhängig davon, ob das neue Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 03 realisiert werden kann (vgl. act. 11/Akten der Beschwerdebeteiligten 23, S. 3). Ein Kausalzusammenhang zwischen den nach Angaben der Beschwerdeführer relativ häufigen, jedoch seit der homöopathischen Behandlung der Tiere zurückgegangenen (vgl. act. 11/Akten des AREG 14) Totgeburten und der Distanz zwischen Wohngebäude und Stall ist angesichts der vielfältigen Ursachen (vgl. http://elib.tiho-hannover.de/dissertations/teltscherm_ss06.pdf) nicht erstellt. Für Einzelfälle, in denen sich eine besonders schwierige Geburt abzeichnet,



wäre es zudem denkbar, dass für die das Tier betreuende Person ein Ruheraum im Ökonomiegebäude selbst geschaffen wird.

3.5. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat Jonschwil am 20. Mai 2010 den Teilzonenplan Q. II erliess, der die Umteilung des zwischen dem bisherigen und dem neuen Betriebszentrum liegenden landwirtschaftlichen Nutzlandes der Beschwerdeführer in die Bauzone vorsah. Der nordöstliche Bereich dieser rund 1,2 Hektaren grossen Fläche (vgl. www.geoportal.ch) liegt rund 200 Meter südwestlich des neuen Betriebszentrums. Das AREG hatte bereits bei der Bewilligung der neuen Ökonomiegebäude am 18. Januar 2008 festgehalten, angesichts des genügenden bestehenden Wohnraums seien aufgrund der Rechtsprechung die Voraussetzungen nicht gegeben, weiteren Wohnraum in Form einer Neubaute ausserhalb der Bauzonen zu verwirklichen. Es werde deshalb nicht möglich sein, in unmittelbarer Nähe der neuen Scheune ein Wohnhaus zu erstellen. Daraus wurde ohne Weiteres klar, dass das AREG die Distanz zwischen dem bestehenden Wohnraum auf dem Grundstück Nr. 00 und den neuen Ökonomiegebäuden auf dem Grundstück Nr. 01 als zumutbar beurteilte. Zwar hat sich seither die Zahl der von den Beschwerdeführern betreuten Tiere möglicherweise erhöht, jedoch an der Bewirtschaftungsform des landwirtschaftlichen Betriebs nichts Wesentliches verändert. Mit der Einsprache der Beschwerdegegnerin vom 22. Dezember 2011 musste den Beschwerdeführern zudem bewusst werden, dass – selbst wenn die Distanz zwischen dem Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 00 und den Ökonomiegebäuden auf dem Grundstück Nr. 01 als unzumutbar beurteilt würde - die Nähe des von ihnen zum Verkauf angebotenen Baulandes zur neuen Scheune die Zonenkonformität des geplanten Neubaus in Frage stellte. Trotzdem haben die Beschwerdeführer die drei am nächsten beim Stall gelegenen Baulandparzellen zwischen November 2011 und Februar 2012 auf Dritte übertragen (act. 11/Akten der Vorinstanz 7/4; Grundstück Nr. 0006 am 28. Dezember 2011; Grundstück Nr. 0007 am 24. Februar 2012; Grundstück Nr. 0008 am 17. November 2011).

Die Beschwerdeführer können sich unter diesen Umständen nicht darauf berufen, das Bauland sei an Dritte veräussert worden. Andernfalls hätte es ein Baugesuchsteller in der Hand, durch den Verkauf entsprechenden Landes eine Zwangslage für die Bewilligungsbehörde zu schaffen (vgl. BGer 1A.120/1998 vom 21. Juni 1999, a.a.O.).



Einen vergleichbaren Zweck verfolgt auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung, nach welcher sich ein Landwirt bei der Aufteilung eines landwirtschaftlichen Heimwesens nicht dadurch einen Anspruch auf Bewilligung der Erstellung eines neuen Wohnhauses ausserhalb der Bauzone verschaffen kann, dass er die der Betriebsgrösse angepassten bestehenden Gebäulichkeiten veräussert (vgl. BGE 103 Ib 115 E. 2).

Die Beschwerdeführer hätten infolgedessen das laufende Verfahren abwarten müssen, bevor sie die am nächsten zum Grundstück Nr. 01 gelegenen bzw. alle Parzellen verkauften (vgl. etwa auch Veräusserung der Grundstücke Nrn. 0004 und 0005 im März 2012, s. GemeindeAktuell, amtliches Publikationsorgan der Politischen Gemeinde Jonschwil, 16. März 2012, S. 4). Allenfalls hätten sie entsprechende Verpflichtungsgeschäfte die fraglichen Bauparzellen betreffend auflösen müssen. Nachdem die Beschwerdeführer nicht geltend machen, dass sie bei Einreichung des Baugesuchs bzw. mit Kenntnisnahme der neuen Problematik Ende Oktober 2011 bereits öffentlich beurkundete und somit bindende Vorverträge über den Verkauf der Grundstücke Nrn. 0006, 0007 und 0008 abgeschlossen hatten (vgl. Art. 22 Abs. 2 und 216 Abs. 2 des Obligationenrechts; SR 220), waren sie trotz allfälliger, in rechtlicher Sicht unverbindlicher Verkaufsversprechen nicht gezwungen, das Bauland bereits kurz nach der Gesuchseinreichung zu veräussern.

4. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Auch wenn die Bedürfnisse der Beschwerdeführer nachvollziehbar erscheinen, ist die Erstellung eines neuen, zusätzlichen Betriebsleiterwohnhauses ausserhalb der Bauzone unter Berücksichtigung der massgebenden konkreten Umstände nicht bewilligungsfähig. Damit ist gleichzeitig gesagt, dass es vorliegend nicht darum geht, zu beurteilen, ob die Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses nötig ist (act. 5, S. 11), sondern nur wo ein solches errichtet werden darf. Wegen des grossen öffentlichen Interesses an der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und an der Verhinderung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die von der Landwirtschaft objektiv nicht benötigt werden (vgl. Art. 1 und 3 RPG), sind an die Voraussetzungen der Betriebsnotwendigkeit strenge objektive Massstäbe zu stellen (vgl. BGer 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006 E. 3.4 mit Hinweisen). Vorliegend ist das Interesse der Beschwerdeführer an der Bewilligung ihres Baugesuchs aufgrund der Nähe der Ökonomiegebäude zur Wohnzone – auf



ursprünglich eigenem Boden - als geringer einzustufen, so dass die Wohnbaute nicht zonenkonform erscheint.

5. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist mit dem von den Beschwerdeführern geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Die Beschwerdegegnerin hat obsiegt, weshalb die Beschwerdeführer sie antragsgemäss ausseramtlich zu entschädigen haben (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Ihre Rechtsvertreterin hat keine Kostennote eingereicht, sodass die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, HonO). Das Gericht erachtet eine Entschädigung von CHF 2'600 (inklusive Barauslagen) für das Beschwerdeverfahren als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO). Hinsichtlich der Mehrwertsteuer gilt, dass die Beschwerdegegnerin selber steuerpflichtig ist (CHE-106.092.857 MWST), weshalb sie die der Honorarrechnung ihrer Anwältin belastete Mehrwertsteuer von ihrer eigenen Steuerschuld abziehen kann, ohne dass ihr dadurch eine Mehrbelastung entsteht. Die Mehrwertsteuer muss bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung daher nicht zusätzlich berücksichtigt werden (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 194).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

- 2./ Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens in Höhe von CHF 3'000 unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

- 3./ Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit CHF 2'600 (inkl. Barauslagen) ausseramtlich zu entschädigen.

Publikationsplattform



St.Galler Gerichte

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Beda Eugster

Dr. Thomas Scherrer