



Fall-Nr.:	B 2014/182
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	25.05.2016
Entscheiddatum:	25.05.2016

Entscheid Verwaltungsgericht, 27.04./25.05.2016

Baurecht. Rechtzeitigkeit der Einsprache (Art. 82 Abs. 3 und 83 BauG). Bestandesgarantie von Bauten ausserhalb der Bauzone (Art. 24c RPG). Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die Gemeinde trat zu Unrecht auf die Einsprache der Beschwerdegegnerin ein. Die Erwähnung von Art. 24c RPG in der Bauausschreibung zeigte klar, dass es um eine Ausnahmegewilligung ging. Die unzutreffende Bezeichnung des Bauvorhabens allein stellte für die Beschwerdegegnerin keinen Hinderungsgrund dar, innert der Auflagefrist mit einer (vorsorglichen) Einsprache - und nicht lediglich mit einem E-Mail an die Bauverwaltung - zu reagieren. Die unterlassene rechtzeitige Akteneinsichtnahme bzw. vorsorgliche Einsprache hat daher die Beschwerdegegnerin selbst zu verantworten. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen die Frist für die Einsprache aus Vertrauensschutzüberlegungen als gewahrt erachtete, liess sich nicht aufrechterhalten. Art. 24c Abs. 2 RPG ist auf Bauten anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, bevor das betreffende Grundstück (am 1. Juli 1972) Teil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Beim aktuell bestehenden Haus handelte es sich zwar nicht mehr um das ursprünglich vom Beschwerdeführer erworbene Haus, sondern (abgesehen vom Dachstock) um ein neuerstelltes Gebäude, und eine Baubewilligung für den - lange nach Zuteilung des Grundstücks zum Nichtbaugebiet erfolgten - Abbruch und Wiederaufbau wurde rechtskräftig verweigert. Anknüpfungspunkt für die Frage des rechtmässigen oder unrechtmässigen Bestandes bildete jedoch nicht die aktuell unbestritten vorhandene Rechtswidrigkeit, sondern die vor dem Umbau bzw. vor dem Wiederaufbau bestehenden Verhältnisse. Die Regelungen über die Bestandes- und Erweiterungsgarantie in Art. 24c RPG knüpfen m.a.W. an die ursprünglich gegebene, materielle und formelle Rechtmässigkeit der Baute an. In der Auffassung, das geänderte Recht sei für ihn günstiger, reichte der Beschwerdeführer im Jahr 2012 ein neues Baugesuch ein. Eine für ihn günstigere Regelung sah er darin begründet, dass das geänderte Recht den



freiwilligen Abbruch von (landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen) Wohnbauten und den Wiederaufbau zulässt, während dies nach der früheren Regelung - diese liess einen Wiederaufbau nur nach Zerstörung der Baute durch höhere Gewalt zu - nicht möglich war. Von daher, d.h. unter dem Gesichtspunkt des freiwilligen Abbruchs, wäre im konkreten Fall der Wiederaufbau nach Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG zulässig gewesen. Jedoch war das frühere Gebäude im Zeitpunkt des Abbruchs nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar (vgl. Art. 42 Abs. 4 RPV und Art. 24c Abs. 1 RPG). Dass es vom früheren Eigentümer bis zu dessen Tod bewohnt war, vermochte nichts daran zu ändern, dass sich anlässlich der späteren Bauarbeiten ein schlechter Zustand der Tragkonstruktion offenbarte, der aus statischen Gründen nicht belassen werden konnte, und die bestehende Bollensteinmauer sich als einsturzgefährdet erwies. Dies führte zur Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids mit Abweisung der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht (Verwaltungsgericht, B 2014/182). Die vom WWF Schweiz gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 4. Januar 2017 gutgeheissen (Verfahren 1C_301/2016) und diejenige des Beschwerdeführers wurde abgewiesen (Verfahren 1C_303/2016).

Entscheid vom 27. April / 25. Mai 2016

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Bietenharder, Zindel;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

X.Y.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Heer, Degersheimerstrasse 6, Postfach
354, 9230 Flawil,

gegen



St.Galler Gerichte

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

Vorinstanz,

WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich,

Beschwerdegegnerin,

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

Politische Gemeinde A., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Ersatzbau Wohnhaus mit baulichen Erweiterungen und Anpassungen, GS-Nr.
0000, B.**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. X.Y. ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0001, Grundbuch A. Das in C. gelegene Grundstück wurde am 3. November 2003 mit Bewilligung des Landwirtschaftsamtes vom Stammgrundstück Nr. 0002 abparzelliert. Es war damals mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einem Schweinestall überbaut. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde A. vom 28. August 1992 ist die Parzelle der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ausserdem gehört das Grundstück gemäss Schutzplan vom 24. Januar 1997 zum Landschaftsschutzgebiet D. und befindet sich im BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) Nr. 0003. Am 3. Juni 2004 reichte X.Y. ein Baugesuch für das Wohnhaus auf Grundstück Nr. 0001 ein.



Gemäss den Plänen vom 1. Juni 2004 waren der Einbau einer Heizung und einer Trennwand im Untergeschoss, der Einbau einer Küche im Erdgeschoss und eines Badezimmers im Obergeschoss sowie der Ausbau des Dachgeschosses mit zwei zusätzlichen Zimmern vorgesehen. Weiter sollte das Treppenhaus ersetzt, an der Westseite des Hauses eine Türe samt Treppe den direkten Zugang zum neuen unüberdachten Sitzplatz ermöglichen und der vorhandene Windfang verlängert werden. Mangels Kanalisationsanschluss war zur Reinigung des Abwassers eine Kompaktkläranlage geplant. Nachdem das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dem Bauvorhaben gestützt auf Art. 24d Abs. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) und Art. 42a Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV) zugestimmt und gestützt auf Art. 24a RPG ebenfalls die Nutzung von Scheune, Schweinestall und Remise für die Freizeitlandwirtschaft genehmigt hatte, erteilte die Baubehörde A. am 6. September 2004 die Baubewilligung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Wohnhauses und für die Abwasserreinigungsanlage.

b. Am 3. Juni 2005 informierte X.Y. die Baubehörde A., dass abweichend von der Baubewilligung vom 6. September 2004 das Untergeschoss um einen Hobbyraum erweitert worden sei. Auf der Südseite des Untergeschosses seien die Fenster des Kellergeschosses neu eingeteilt sowie ein Tor eingebaut worden. Weiter sei die Ostwand der übrigen Geschosse in Richtung Osten angrenzend an die Scheunenwand verschoben worden. Aufgrund der schlechten Bausubstanz sei es notwendig gewesen, das ganze Unter-, Erd- und Obergeschoss schrittweise abzubauen und neu aufzumauern (act. G 12/15/26). Mit Verfügung vom 14. Juni 2005 wurde X.Y. der sofortige Baustopp betreffend Umbau seines Wohnhauses eröffnet (act. G 12/15/5). Am 22. Juli 2005 reichte er ein Korrekturgesuch samt Fotodokumentation und Erklärungen für die erfolgte Änderung und Erweiterung des Wohnhauses ein (act. G 12/5/22). Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. August 2005 verweigerte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die Zustimmung zur Baubewilligung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass im Rahmen der Umnutzung von landwirtschaftlichen Wohnbauten lediglich Erneuerungen zulässig seien, welche Bauten und Anlagen instand halten, instand stellen oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen würden. Ein Wiederaufbau sei nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig. X.Y. habe keinen Umbau vorgenommen, sondern das



komplette Unter-, Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses schrittweise und freiwillig abgebrochen und wieder aufgebaut. Ausserdem übersteige die Erweiterung der Wohnnutzung das zulässige Erweiterungspotential gemäss Art. 24d RPG in Verbindung mit Art. 42a Abs. 2 und 3 RPV, weshalb die Zustimmung nicht erteilt werden könne (act. G 12/15/13). Mit Beschluss vom 28. Oktober/3. November 2005 verweigerte die Baubehörde A. die Baubewilligung infolge der fehlenden Zustimmung zur Baubewilligung durch das AREG. Gleichzeitig wurde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. der Abbruch des Wohnhauses innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Verfügung angeordnet (act. G 12/5/7). Den hiergegen erhobenen Rekurs wies die Regierung des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 30. Mai 2006 ab. Das st. gallische Verwaltungsgericht bestätigte diesen Rekursentscheid im Urteil B 2006/119 vom 30. November 2006. Das Bundesgericht wies die hiergegen erhobene Beschwerde mit Urteil 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 ab.

c. Dem Abbruchbefehl kam X.Y. in der Folge nicht nach. Das von ihm am 31. Juli 2009 eingereichte Bauermittlungsgesuch (Kaninchenzucht auf Grundstück Nr. 0001) wurde aufgrund der Zonenwidrigkeit des Vorhabens von Seiten der Baubehörde A. am 5. November 2009 abschlägig beantwortet (act. G 12/5/13). Dies war auch mit Bezug auf ein weiteres Bauermittlungsgesuch vom 1. Februar 2010 (Pferdezuchtbetrieb, Milchschafthaltung, Anbau von Himbeeren) der Fall (act. G 12/5/14). Am 15. Dezember 2012 reichte X.Y. der Baubehörde ein Baugesuch zur Fertigstellung des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 0001 ein. Darin ersuchte er - mit Hinweis auf den per 1. November 2012 geänderten Art. 24c RPG - im Wesentlichen um Bewilligung zur Vollendung jener Arbeiten am Wohnhaus, für welche die Korrekturbewilligung am 28. Oktober 2005 verweigert worden war. Das Baugesuch wurde in der Folge als „Umbau von Wohnhaus Versicherung Nr. 0004“ mit baulichen Erweiterungen und Anpassungen nach Art. 24c RPG ausgeschrieben. Gegen dieses Bauvorhaben erhob die Stiftung WWF Schweiz mit Eingabe vom 5. Februar 2013 Einsprache. In der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 9. Juli 2013 verweigerte das AREG dem Baugesuch die Genehmigung, worauf die Baubehörde A. mit Beschluss vom 18. September 2013 das Baugesuch abwies und die Einsprache der Stiftung WWF Schweiz guthiess. Mit Bezug auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, der im Nachgang zum Bundesgerichtsurteil vom 31. Juli 2007 hätte vollzogen werden müssen, erteilte sie Aufschub bis zur rechtskräftigen Erledigung des vorliegenden Verfahrens (act. G



12/5/15). Den hiergegen von X.Y. erhobenen Rekurs wies das Baudepartement mit Entscheid vom 26. August 2014 ab (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Markus Heer, Flawil, für X.Y. am 10. September 2014 Beschwerde mit den Rechtsbegehren, es sei der Entscheid aufzuheben und das Baugesuch vom 15. Dezember 2012 zu bewilligen (Ziff. 1). Eventualiter sei das Baugesuch zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2). Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Ziff. 3; act. G 1).

b. In der Vernehmlassung vom 21. Oktober 2014 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und nahm ergänzend Stellung zu den Vorbringen in der Beschwerde (act. G 11). Rechtsanwältin Franciska Hildebrand, St. Gallen, beantragte für die Beschwerdegegnerin mit Vernehmlassung vom 2. Dezember 2014 Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers (act. G 18).

c. Mit Replik vom 4. Februar 2015 bestätigte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seinen Standpunkt und beantragte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit Augenschein vor Ort (act. G 24). Gleichzeitig reichte er die Stellungnahme eines Nachbarn des Beschwerdeführers vom 5. Januar 2015 ein (act. G 25). Zu dieser Stellungnahme äusserten sich die Beschwerdebeteiligte (Schreiben vom 10. Februar 2015; act. G 27) und die Vorinstanz (Schreiben vom 8. Januar 2015; act. G 31).

d. Auf die Darlegungen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:



1. (...).

2.

2.1. Die Beschwerdebeteiligte stellte der Beschwerdegegnerin die Bauanzeige in Anwendung von Art. 12b Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (SR 451, NHG) zu und bezeichnete darin das Bauvorhaben in der Bauanzeige vom 11. Januar 2013 (Auflage bis 28. Januar 2013) als „Umbau von Wohnhaus Versicherung Nr. 0004 mit baulichen Erweiterungen und Anpassungen nach Artikel 24c der Raumplanungsgesetz“ (act. G 12/15/24). Hiergegen erhob die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 5. Februar 2013 (Poststempel) Einsprache (act. G 12/15/21 f.). Nach den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid hatte die Beschwerdegegnerin ihre Einsprache erst nach Ablauf der 14tägigen Auflagefrist (Art. 82 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 83 BauG) eingereicht. Die Vorinstanz hielt jedoch fest, die Beschwerdebeteiligte habe aufgrund der Intervention des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers (E-Mail vom 11. Januar 2013) die Bezeichnung „Umbau“ (statt Ersatzbau) gewählt. Diese Umschreibung sei klar falsch, denn es handle sich nicht um den Umbau eines rechtmässig erstellten Gebäudes, sondern um die Fertigstellung jener Baute, für welche das Bundesgericht die von den kantonalen Instanzen bestätigte Wiederherstellung geschützt habe. Die Formulierung in der Bauanzeige habe es der Beschwerdegegnerin somit nicht erlaubt, den eigentlichen Gegenstand des Baugesuchs zu erkennen, weshalb sie mit E-Mail vom 25. Januar 2013 - noch innerhalb der Auflagefrist - um zusätzliche Angaben gebeten habe. Die verlangten Auskünfte seien ihr erst am 29. Januar 2013 erteilt worden. Erst in diesem Zeitpunkt habe sie den tatsächlichen Gegenstand des Baugesuchs erkennen können. Wäre die Beschwerdebeteiligte nicht ohnehin auf die Einsprache eingetreten, hätte die aus der unrichtigen Bauanzeige resultierende Gehörsverletzung im Rekursverfahren geheilt werden müssen. Zudem schaffe eine Bauanzeige beim Adressaten eine Vertrauensgrundlage (Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung, BV, SR 101). Bei verpassten Fristen werde der durch das Verhalten der Beschwerdebeteiligten bewirkte Nachteil (die Umschreibung des Bauvorhabens habe den Adressaten von der Einreichung einer Einsprache abgehalten) in der Regel durch die Fiktion der eingehaltenen Frist oder die Möglichkeit der Wiederherstellung der Frist ausgeglichen (act. G 2 S. 11 mit Hinweis auf B. Weber-Dürler, Vertrauensschutz, Basel 1983, S. 137). Ein



Fristwiederherstellungsgesuch wäre gutzuheissen gewesen, nachdem die Beschwerdegegnerin innert zehn Tagen (Art. 30 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 148 der Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO) nach sicherer Kenntnis der falschen Umschreibung ihre Einsprache eingereicht habe (act. G 2 S. 10 f.).

Der Beschwerdeführer bestätigt im vorliegenden Verfahren seinen Standpunkt, dass die Beschwerdebeteiligte auf die Einsprache der Beschwerdegegnerin wegen Verspätung nicht hätte eintreten und letztere somit nicht am Einsprache- und Rekursverfahren hätte teilnehmen dürfen. Schon wegen der Erwähnung von Art. 24c RPG in der Beschreibung des Bauvorhabens hätte der Beschwerdegegnerin bewusst sein müssen, dass Gegenstand des Bauvorhabens eine bestehende, zonenwidrige Baute ausserhalb der Bauzone sei. In einem dem Baugesuch beigelegten Begleitschreiben vom 15. Dezember 2012 sei auf die früher beantragte, jedoch verweigerte zweite Projektänderung hingewiesen worden. Ausdrücklich sei die Erteilung der Bewilligung aufgrund des neu in Kraft getretenen Art. 24c Abs. 3 RPG beantragt worden. Von einem falschen Baugesuch könne nicht die Rede sein, und es wäre der Beschwerdegegnerin ohne Weiteres möglich gewesen, den Gegenstand des Baugesuchs zu erkennen und rechtzeitig Einsprache zu erheben. Faktisch laufe die vorinstanzliche Beurteilung der Sachlage auf eine gegen das Legalitätsprinzip verstossende Verlängerung der Einsprachefrist hinaus. Die Nichteinhaltung der Frist sei nicht mit der Begründung des Vertrauensschutzes heilbar. Auf die Einsprache hätte nicht eingetreten werden dürfen (act. G 1 S. 6 f.).

2.2. Zutreffend ist vorliegend, dass die Bezeichnung „Umbau“ (statt Ersatzbau) in der Bauausschreibung insofern einen unzutreffenden bzw. unvollständigen Sachverhalt wiedergab, als mit dem Baugesuch nicht der Umbau eines rechtmässig erstellten Gebäudes angestrebt wurde, sondern die Fertigstellung eines unrechtmässig erstellten Hauses, für welches in dem gut fünf Jahre zuvor abgeschlossenen Rechtsmittelverfahren die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, mithin der Pflicht zum Abbruch rechtskräftig bestätigt worden war. Diese Gegebenheiten waren aus der Formulierung der Bauanzeige nicht ersichtlich. Unzutreffend war sodann die Angabe in dem der Bauanzeige beiliegenden Formular K4 (act. G 19 Beilage 1), wonach das Bauvorhaben nicht innerhalb der Grenzen eines Schutzgegenstandes liege (vgl. dazu vorne A.a). Die Erwähnung von Art. 24c RPG in



der Bauausschreibung zeigte jedoch klar, dass es um eine Ausnahmegewilligung ging. Dies hätte nach Treu und Glauben für die Beschwerdegegnerin einen zureichenden Anlass gebildet, sich innert der Auflagefrist nicht nur nach den Details des Bauvorhabens zu erkundigen, sondern gleichzeitig auch vorsorgliche Einsprache zu erheben (vgl. Urteil des BVGer A-3841/2014 vom 1. Juli 2015, E. 1.3.2 f. mit Hinweisen). Ausreichende Klarheit über den möglichen Gegenstand des Baugesuchs schaffte nicht erst das E-Mail der Bauverwaltung vom 29. Januar 2013 (act. G 19 Beilage 2). Angesichts der konkreten Verhältnisse stellte die unzutreffende Bezeichnung des Bauvorhabens allein für die Beschwerdegegnerin keinen Hinderungsgrund dar, innert der Auflagefrist mit einer (vorsorglichen) Einsprache - und nicht lediglich mit einem E-Mail an die Bauverwaltung - zu reagieren. Dies umso weniger, als die Frage, ob es sich beim Baugesuch um einen Umbau oder einen Ersatz(neu)bau handelt, materieller Natur und damit im entsprechenden Rechtsmittelverfahren erst noch zu prüfen war. Die unterlassene rechtzeitige Akteneinsichtnahme bzw. vorsorgliche Einsprache hat daher die Beschwerdegegnerin selbst zu verantworten. Dass die Vorinstanz unter diesen Umständen die Frist für die Einsprache mit der Eingabe vom 5. Februar 2013 aus Vertrauensschutzüberlegungen als gewahrt erachtete, ist daher unzutreffend. Der Beschwerdeführer stellte sich zu Recht auf den Standpunkt, dass auf die Einsprache wegen Verspätung nicht hätte eingetreten werden dürfen.

2.3. Im angefochtenen Rekursentscheid (Dispositiv-Ziffer 3b) wurde der Beschwerdeführer zur Zahlung einer ausseramtlichen Entschädigung von Fr. 2'527.20 an die Beschwerdegegnerin verpflichtet (act. G 2). Nachdem wie dargelegt bereits auf die Einsprache der Beschwerdegegnerin nicht hätte eingetreten werden und dementsprechend der Einspracheentscheid in der erlassenen Form nicht hätte ergehen bzw. die Beschwerdegegnerin nicht am Rekursverfahren hätte beteiligt werden dürfen, entfällt auch die ihr zugesprochene Entschädigung für das Rekursverfahren. Dispositiv-Ziffer 3b des Rekursentscheides ist dementsprechend aufzuheben.

3.

3.1. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens B 2006/119 hatte das Verwaltungsgericht mit den Verfahrensbeteiligten einen Augenschein an Ort



durchgeführt und die dort gewonnenen Erkenntnisse in den Entscheid vom 30. November 2006 einfliessen lassen. Der Beschwerdeführer verlangt auch in diesem Verfahren die Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit Augenschein (act. G 24). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz und dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Umstritten ist vorliegend, ob das am 15. Dezember 2012 eingereichte Baugesuch zur Fertigstellung des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 0001 bzw. zur Vollendung jener Arbeiten, für welche die Korrekturbewilligung am 28. Oktober 2005 verweigert worden war, zu bewilligen ist. Die ausgeführten Arbeiten am Wohnhaus sind protokolliert und fotografisch dokumentiert. Die Tatsache, dass das Wohnhaus weitgehend ausgekernt und die Gebäudehülle ersetzt wurde, ergibt sich aus dem Urteil des Bundesgerichts 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 sowie auf Grund der Verfahrensakten. Angesichts der geschilderten Gegebenheiten fehlt es an einem konkreten Anlass für die Durchführung eines Augenscheins. Im Übrigen ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen, dass der aktuelle Zustand der Baute nicht entscheidrelevant ist, weshalb sich auch aus diesem Grund ein Augenschein erübrigt.

Nach Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK) besteht in Verfahren über zivilrechtliche Streitigkeiten ein Anspruch auf öffentliche Verhandlung, sofern die Parteien nicht ausdrücklich oder stillschweigend darauf verzichten (BGE 127 I 44 E. 2a mit Hinweisen). Der Antrag wurde im vorliegenden Verfahren während des ordentlichen Schriftenwechsels (act. G 24) und deshalb trotz abgelaufener Rechtsmittelfrist rechtzeitig gestellt (BGE 134 I 331 E. 2.3). Gemäss Art. 64 in Verbindung mit Art. 55 Abs. 1 VRP wird eine mündliche Verhandlung angeordnet, wenn sie zur Wahrung der Parteirechte notwendig ist oder zweckmässig erscheint. Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinn von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (BGE 127 I 44 E. 2a; vgl. auch P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 541). Der Anspruch auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gilt jedoch nicht absolut. So kann im erstinstanzlichen Beschwerdeverfahren in Ausnahmefällen von einer



öffentlichen Verhandlung auch dann abgesehen werden, wenn eine solche ausdrücklich verlangt worden ist. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Antrag der Partei auf eine Verzögerungstaktik schliessen lässt und damit der Einfachheit und Raschheit des Verfahrens zuwiderläuft oder gar rechtmisbräuchlich ist. Auch die offensichtliche Unbegründetheit oder Unzulässigkeit der Beschwerde kann zur Ablehnung einer beantragten öffentlichen Verhandlung führen. Schliesslich kann in Fällen, in welchen von einer öffentlichen Verhandlung von vornherein keine Auswirkungen auf den zu fällenden Entscheid erwartet werden können, eine Anordnung im Hinblick auf die gebotene Verfahrensökonomie ohne Verletzung von Art. 6 Ziff. 1 EMRK unterbleiben (Entscheid des Bundesstrafgerichts RR.2014/312 vom 16. März 2015, E. 4.2.3).

Nachdem vorliegend das Bundesgericht die Rückbauverfügung im Urteil 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 rechtskräftig bestätigt hat, untersteht die bestehende Baute insofern nicht mehr der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie, als mit Blick auf das bundesgerichtliche Urteil der Rückbau schon längst vollzogen sein müsste. In Anbetracht dieser Gegebenheiten ist der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung abzulehnen.

3.2. Der Grundtatbestand für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone findet sich in Art. 24 RPG. Diese Bestimmung kommt subsidiär zu den Tatbeständen über die erleichterte Ausnahmegewilligung zum Zug (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 13 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG). Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG, dessen Marginale und Formulierung in der Fassung vom 1. November 2012 (vgl. Art. 24c Abs. 1, 2 und 5) unverändert blieben, konkretisiert die Besitzstandsgarantie für alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 14 zu den Vorbemerkungen zu Art. 24 ff. RPG). Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; in jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung ergibt sich



unmittelbar aus dem Bundesrecht (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219 mit Hinweisen). Art. 24c Abs. 2 RPG gilt gemäss dem auf den 1. November 2012 neu eingefügten Art. 24c Abs. 3 RPG auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde.

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV; vgl. BGE 127 II 209 E. 2c). Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erstreckt sich damit nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist. "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 950). Mit diesem Gesetz wurde erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen. Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen namentlich dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten (BGer 1C_279/2008 vom 6. Februar 2009 E. 2.3; R. Muggli, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Rz. 6 und 14 zu Art. 24c RPG; P. Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24d RPG, in: ZBI 102/2001 S. 291, 296 f.). Bestimmungsgemäss nutzbar im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG ist eine Baute dann, wenn der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (BGer 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011, E. 2.3 mit Hinweisen).

3.3. Aufgrund der Feststellungen im Urteil des Bundesgerichts 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 (E. 2.3) hat als erstellt zu gelten, dass der Beschwerdeführer das Haus nach und nach - abgesehen vom Dachstuhl - vollständig erneuert hat; dies in Abweichung



von der Baubewilligung vom September 2004, welche eine Erhaltung der Grundsubstanz vorgesehen hatte. Die formelle und materielle Rechtswidrigkeit der Baute wurde mit diesem Urteil rechtskräftig festgestellt. In der raumplanungsrechtlichen Verfügung vom 9. Juli 2013 stellte das AREG fest, dass Art. 24c RPG in der seit 1. November 2012 geltenden Fassung auf das Wohnhaus Assek.-Nr. 0004 nicht anwendbar sei. Die Zustimmung zur Baubewilligung betreffend Umbau mit baulichen Erweiterungen bzw. Wiederaufbau des Wohnhauses werde verweigert. Der Beschwerdeführer habe Abbruch- und Bauarbeiten beim Wohnhaus zu einem Zeitpunkt vorgenommen, in welchem weder eine formelle Bewilligung vorgelegen habe noch Bauarbeiten im getätigten Umfang bewilligungsfähig gewesen wären. Die Zonenwidrigkeit gehe auf ein rechtswidriges Verhalten zurück, das nicht durch eine erweiterte Bestandesgarantie belohnt werden sollte. Die Baute müsse überdies noch bestimmungsgemäss nutzbar sein, was einen auf Art. 24c RPG gestützten Umbau von Bauruinen zu wieder nutzbaren Bauten ausschliesse. Das Wohnhaus sei in der aktuellen Form formell und materiell unrechtmässig und als Folge der freiwilligen Beseitigung der Bausubstanz im Jahr 2005 von der Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG nicht erfasst (act. G 12/15/15 Beilage 5).

3.4. Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid die vorerwähnten Feststellungen, indem sie festhielt, die am 1. November 2012 in Kraft getretene RPG-Revision führe nicht dazu, dass aus einer rechtswidrigen Baute plötzlich eine rechtmässige werde. Dabei sei auch irrelevant, dass das ursprüngliche Wohnhaus ein altrechtliches im Sinn von Art. 41 Abs. 1 RPV gewesen sei. Jenes Gebäude sei mit Ausnahme des Dachstocks weitestgehend ersetzt worden und einem illegalen Neubau gewichen. Ein solcher geniesse als rechtswidrige Baute keinen Bestandesschutz im Sinn von Art. 24c RPG. Daran ändere auch nichts, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes seit 31. Januar 2008 nicht vollzogen worden sei. Dies sei der Untätigkeit bzw. der Geduld der Vollzugsbehörden zuzuschreiben. Beides sei nicht mehr länger gerechtfertigt; vielmehr würden die öffentlichen Interessen den Vollzug der längst rechtskräftigen Anordnung verlangen. Hinsichtlich der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der Baute als weitere Voraussetzung für die Anwendung von Art. 24c RPG sei festzuhalten, dass der Beschwerdeführer wiederholt geltend gemacht habe, die umfangreichen Erneuerungsarbeiten seien deshalb notwendig gewesen, weil die Decken und Wände in sehr schlechtem Zustand gewesen seien (Schreiben an das



AREG vom 22. Juli 2005; act. G 12/15/22). Während der Umbauarbeiten habe sich ein überaus schlechter Zustand der Tragkonstruktion offenbart, der aus statischen Gründen auf keinen Fall habe belassen werden können. Die bestehende Bollensteinmauer habe sich als einsturzgefährdet erwiesen (Rekursbegründung vom 8. Dezember 2005 S. 6 und 7 [act. G 12/15/9 Beilage 2], Beschwerdebegründung an das Verwaltungsgericht vom 7. Juli 2006 S. 9 und 10). Der schlechte Zustand sei mit zahlreichen Fotos (act. G 12/15/4) belegt worden, auf denen ein Haus zu sehen sei, das in seiner Substanz (mit Ausnahme des Dachstuhls) praktisch nicht mehr vorhanden oder schon erneuert gewesen sei. Somit hätten schon damals die baulichen Massnahmen nicht mehr die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz bezweckt. Statt Erhaltung sei vielmehr weitgehender Ersatz der maroden Bausubstanz notwendig gewesen, weshalb das Gebäude bereits im Jahr 2004 objektiv betrachtet nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei (act. G 2 S. 14-15).

Selbst wenn zugunsten des Beschwerdeführers davon ausgegangen werde, das Wohnhaus sei zum Zeitpunkt des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen und er durch die Einreichung des Baugesuchs vom 3. Juni 2004 sein fortbestehendes Interesse an der Weiternutzung des Wohnhauses dokumentiert habe, begründe dieser Umstand allein noch keine Wiederaufbaugarantie. Der Beschwerdeführer habe das Wohnhaus im Anschluss an die erteilte Umbaubewilligung in den Jahren 2004/2005 freiwillig abgebrochen. Wenn nun sein am 15. Dezember 2012 eingereichtes Baugesuch für den Wiederaufbau zu beurteilen sei, falle auf, dass dieses Gesuch erst rund acht Jahre nach dem Abbruch gestellt worden sei. Dieser Zeitraum sei deutlich zu lange, um noch eine Bestandesgarantie (als Basis der Wiederaufbaugarantie) annehmen zu können. Zwar sei in RPG und RPV nicht geregelt, bis zu welchem Zeitpunkt nach Abbruch einer Baute noch ein Wiederaufbaugesuch eingereicht werden könne; schon begrifflich könne es sich dabei aber nur um eine Frist von wenigen Monaten bis höchstens wenigen Jahren handeln, um das Institut der Bestandesgarantie nicht völlig auszuhöhlen. Zum Vergleich sei erwähnt, dass Art. 77bis Abs. 1 lit. c des Baugesetzes (BauG; sGS 731.1) eine Frist von fünf Jahren für die Einreichung des Wiederaufbaugesuchs seit Abbruch oder Zerstörung von Bauten oder Anlagen innerhalb der Bauzone festlege. Nach Ablauf dieser Frist sei ein Wiederaufbau nicht einmal mehr innerhalb der Bauzone zulässig. Es verstehe sich, dass die Frist für die Einreichung eines Wiederaufbaugesuchs in der Nichtbauzone sicher nicht länger



bemessen sein dürfe. Acht Jahre zwischen Abbruch und Wiederaufbaugesuch seien eine viel zu lange Dauer. Das Vorliegen der Bestandesgarantie sei auch aus diesem Grund zu verneinen (act. G 2 S. 15-16).

3.5. Der Beschwerdeführer legt dar, die Rechtmässigkeit des streitbetroffenen Wohnhauses im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG im massgeblichen Zeitpunkt (1. Juli 1972) sei gegeben. Es sei unter altem Recht rechtmässig erstellt worden. Er habe die Liegenschaft am 12. Januar 2004 zur Selbstbewirtschaftung erworben. Tatsache sei, dass das Wohnhaus sich vor und während des Umbaus in bestimmungsgemäsem Zustand befunden habe und bis heute nur deshalb nicht bewohnt werde, weil die Fertigstellung des Umbaus noch nicht bewilligt worden sei. Die Bausubstanz des Wohnhauses sei nach wie vor vollständig vorhanden; die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild seien bescheiden und durch eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich. Selbst wenn mit Entscheid vom 31. Juli 2007 höchstrichterlich das damalige Begehren um Aufhebung des Abbruchbefehls abgelehnt worden sei, stehe dieser Entscheid dem berechtigten Interesse des Beschwerdeführers an der Neubeurteilung seines Projektes unter aktuellem Recht nicht entgegen. In tatsächlicher Hinsicht existiere das streitgegenständliche Wohnhaus nach wie vor und wäre mit wenig Aufwand fertigzustellen. Das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erscheine als fragwürdig, wenn ein neuer Erlass gewissermassen als *lex mitior* das umstrittene Bauvorhaben abdecken würde, mit der Folge, dass das (nachträgliche) Baugesuch bewilligt und von einem Abbruch abgesehen werden könne. Eine Rückwirkung des seit 1. November 2012 geltenden Art. 24c RPG sei nicht ausgeschlossen und müsse insbesondere dort zur Anwendung kommen, wo als Alternative nur mehr eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung als Abbruch und Wiederherstellung zur Verfügung stehe. Mit dem erweiterten Geltungsbereich von Art. 24c RPG vermöge das öffentliche Interesse dasjenige des Beschwerdeführers nicht zu überwiegen. Unter der aktuellen Gesetzeslage sei das Vorhaben des Beschwerdeführers ohne Weiteres bewilligungsfähig, zumal heute auch für landwirtschaftliche Wohnhäuser die Bestandesgarantie des Wiederaufbaus gelte. Der Abbruch seines Wohnhauses würde nicht nur sämtliche Bauaufwendungen vernichten, sondern die gesamte Liegenschaft wegen Fehlens eines Wohnhauses massiv entwerten. Eine Rückwirkung sei vom Gesetzgeber zwar nicht explizit angeordnet worden, dürfe jedoch unter den gegebenen



Umständen durchaus als gewollt bezeichnet werden. Vorliegend handle es sich um eine zeitlich mässige Rückwirkung, die weder stossende Rechtsungleichheiten schaffe noch in wohlerworbene Rechte eingreife. Einer Bewilligungsverweigerung mit daraus folgendem Rückbau stünden die triftigen Interessen des Beschwerdeführers entgegen, das landwirtschaftliche Grundstück von immerhin rund 2 ha mit Selbstbewirtschaftungsabsicht sowie Verlegung seines Wohnsitzes halten zu können. Auf entgegenstehende, gewichtige öffentliche Interessen lasse sich demgegenüber nach Inkrafttreten des neuen Art. 24c RPG nicht mehr verweisen. Das Begehren des Beschwerdeführers lasse sich raumplanungsrechtlich problemlos bewilligen. Das neue Recht lasse die selbst durch Menschenhand zerstörten, tragenden Elemente eines Gebäudes zu einem Wiederaufbau zu (act. G 1 S. 8-17).

3.6.

3.6.1. Der Beschwerdeführer verweist auf ein Urteil des Bundesgerichts 1C_187/2011 vom 15. März 2012, wo in einem vergleichbaren Fall einer Abbruchverfügung wegen einer altrechtlich unzulässigen Auskernung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses die Abbruchverfügung aufgehoben worden sei. Gleiches müsse auch vorliegend Geltung haben. Auch hier werde dem Betroffenen eine altrechtlich unzulässige Auskernung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses vorgeworfen, die unter dem neurechtlichen Art. 24c Abs. 3 RPG ohne Weiteres bewilligungsfähig wäre (act. G 1 S. 8 Ziff. 23). In jenem Urteil war die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses sowie die Rechtmässigkeit der Abbruchverfügung (noch) umstritten; dies im Unterschied zum vorliegenden Verfahren, welches auf der rechtskräftigen Verweigerung einer Ausnahmegewilligung für den Wiederaufbau und einer rechtskräftigen Anordnung des Abbruchs basiert (vgl. BGer 1A.23/2007 a.a.O.). Das Bundesgericht hatte in BGer 1C_187/2011 ausgeführt, es sei zu prüfen, ob die neuen Bestimmungen des RPG auf die Angelegenheit zur Anwendung kommen würden. Wenn dies der Fall sei, seien die Rahmenbedingungen einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen. Die Angelegenheit wurde hierfür zur erneuten Prüfung an das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen bzw. an das Baudepartement zurückgewiesen (BGer 1C_187/2011 a.a.O., E. 3.5). Anders als in BGer 1A.23/2007 blieb damit in jenem Verfahren offen, ob tatsächlich vom Abbruch des Wohnhauses abgesehen werden kann oder nicht. Der Beizug der Akten jenes Verfahrens, wie er vom



Beschwerdeführer beantragt wird (act. G 24), würde somit für die Klärung der vorliegenden Streitfrage nicht weiterhelfen. In dem in der Folge in derselben Sache ergangenen VerwGE B 2012/171 vom 10. Oktober 2012 (www.gerichte.sg.ch) bestätigte im Übrigen der Verwaltungsgerichtspräsident das von der Vorinstanz angeordnete vorübergehende Nutzungsverbot als auch den Entzug der aufschiebenden Wirkung des Rechtsmittels als rechtmässig. Auch aus diesen Gegebenheiten kann der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren nichts zu seinen Gunsten ableiten.

3.6.2. Die Vorinstanz begründete die Schlussfolgerung, dass eine Bewilligungserteilung zur Vollendung der Bauarbeiten aufgrund der formellen und materiellen Rechtswidrigkeit des Gebäudes und der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit des ursprünglichen Gebäudes im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG nicht in Betracht komme, im angefochtenen Entscheid ausführlich. Da sie hierbei von der Anwendbarkeit des per 1. November 2012 revidierten Art. 24c RPG ausging (vgl. act. G 2 S. 12 E. 4.1), konnte die vom Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren diskutierte Frage einer echten Rückwirkung (act. G 1 S. 14-17) offenbleiben. Vorliegend besteht kein Anlass, die Anwendbarkeit des revidierten Rechts - insbesondere von Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG in der geänderten Fassung - in Frage zu stellen. Wie sich nachstehend ergeben wird, kann der Standpunkt des Beschwerdeführers auch unter Anwendung des revidierten Rechts nicht geschützt werden. Art. 24c Abs. 2 RPG (in der früheren und in der aktuellen Fassung) ist auf Bauten anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, bevor das betreffende Grundstück (am 1. Juli 1972) Teil des Nichtbaugesbiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Das vom Beschwerdeführer im Jahr 2004 erworbene Haus war von dieser Bestandesgarantie zweifellos erfasst. Beim aktuell auf dem Grundstück Nr. 0001 stehenden Haus handelt es sich zwar nicht mehr um das ursprünglich vom Beschwerdeführer erworbene Haus, sondern (abgesehen vom Dachstock) um ein neuerstelltes Gebäude (vgl. vorstehende E. 3.3), und eine Baubewilligung für den - lange nach Zuteilung des Grundstücks zum Nichtbaugesbiet erfolgten - Abbruch und Wiederaufbau wurde rechtskräftig verweigert. Anknüpfungspunkt für die Frage des rechtmässigen oder unrechtmässigen Bestandes ist jedoch nicht die heute unbestritten vorhandene Rechtswidrigkeit, sondern sind die vor dem Umbau bzw. vor dem Wiederaufbau bestehenden Verhältnisse. Die Regelungen über die Bestandes- und



Erweiterungsgarantie in Art. 24c RPG knüpfen m.a.W. an die ursprünglich gegebene, materielle und formelle Rechtmässigkeit der Baute an (vgl. dazu Arnold Marti in ZBI 2005, S. 391 f.).

3.6.3. Im Hinblick auf eine Abbruchverfügung ist auf das nach Erstellung der Baute geänderte Recht abzustellen, wenn bei der Beurteilung der Abbruchverfügung milderes Recht gilt, nach welchem die Baute zulässig wäre (BGE 123 II 252 E. 3a/bb). Auf diesen Grundsatz stützt sich der Beschwerdeführer. In der Auffassung, das geänderte Recht sei für ihn günstiger, reichte er auch ein neues Baugesuch ein. Eine für ihn günstigere Regelung sieht er darin begründet, dass das geänderte Recht den freiwilligen Abbruch von (landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen) Wohnbauten und den Wiederaufbau zulässt, während dies nach der früheren Regelung - diese liess einen Wiederaufbau nur nach Zerstörung der Baute durch höhere Gewalt zu (vgl. BBI 2011, 7083, 7086) - nicht möglich war. Von daher, d.h. unter dem Gesichtspunkt des freiwilligen Abbruchs, wäre im konkreten Fall der Wiederaufbau nach Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG zulässig. Vorliegend fehlt es indessen am Erfordernis der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG. Die Vorinstanz begründete - insbesondere mit den vom Beschwerdeführer selbst gemachten Feststellungen betreffend die schlechte Bausubstanz (vgl. vorstehende E. 3.4 mit Hinweisen) - im angefochtenen Entscheid einlässlich und nachvollziehbar, dass das frühere Gebäude im Zeitpunkt des Abbruchs nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar (vgl. Art. 42 Abs. 4 RPV und Art. 24c Abs. 1 RPG) war. Dass es vom früheren Eigentümer bis zu dessen Tod bewohnt war (act. G 24 S. 2), vermag nichts daran zu ändern, dass sich anlässlich der späteren Bauarbeiten ein schlechter Zustand der Tragkonstruktion offenbarte, der aus statischen Gründen nicht belassen werden konnte, und die bestehende Bollensteinmauer sich als einsturzgefährdet erwies. Auch wenn somit davon auszugehen ist, dass das heute bestehende Wohnhaus vom Beschwerdeführer auf der gesetzlichen Grundlage der Bestandes- und Erweiterungsgarantie von Art. 24c Abs. 2 RPG (der früheren Baute) erstellt werden wollte, so bleibt es bei der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der ursprünglichen Baute im Zeitpunkt ihres Abbruchs. Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Argumentation der Vorinstanz überspitzt formalistisch sei, indem die mit dem neuen Art. 24c RPG geänderte Rechtslage konsequent ausgeblendet werde (act. G 24 S. 2), erweist sich vor dem dargelegten Hintergrund im



Ergebnis als nicht zutreffend. In Anbetracht der seinerzeitigen gerichtlichen Feststellung, dass die vorbestandene Baute unter anderem aufgrund der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit nicht wieder hätte aufgebaut werden dürfen und die bereits erstellte Baute abgebrochen werden muss, stellt sich die Frage, ob auf das Baugesuch vom Dezember 2012 überhaupt einzutreten gewesen wäre. Jedenfalls erscheint das Gesuch - soweit es nicht als rechtsmissbräuchlich einzustufen ist - offensichtlich unbegründet.

3.6.4. Die Fragen, ob ein (berechtigtes) ununterbrochenes Nutzungsinteresse, wie es Art. 42 Abs. 4 RPV als Bedingung für den Wiederaufbau einer Baute anführt, als gegeben erachtet werden könnte und ob das Baugesuch vom 12. Dezember 2012 rechtzeitig gestellt wurde, brauchen unter diesen Umständen nicht weiter untersucht zu werden. Konkrete weitere Anhaltspunkte dafür, dass die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen unzutreffend ausgeübt oder unzutreffende Sachverhaltsfeststellungen getroffen hätte, sind nicht ersichtlich. Die vorinstanzlichen Feststellungen hat das Verwaltungsgericht, das nach Art. 61 Abs. 1 VRP nur zur Rechtskontrolle befugt ist, zu respektieren. Eine Ermessenskontrolle steht ihm nicht zu, zumal es konkret auch an einem Anlass dafür fehlen würde. Zusammenfassend ergibt sich, dass dem Bundesgerichtsentscheid vom 31. Juli 2007 Nachachtung zu verschaffen ist.

4.

4.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 3b des Rekursentscheides vom 26. August 2014 in dem Sinn teilweise gutzuheissen, dass der Anspruch der Beschwerdegegnerin auf ausseramtliche Entschädigung im Rekursverfahren verneint wird. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens vom Beschwerdeführer zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Ein nur geringfügiges Obsiegen bzw. Unterliegen, wie es hier vorliegt, wird bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt (vgl. statt vieler VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015, E. 5.2 mit Hinweis). Eine Entscheidungsbüher von Fr. 3'500.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.



4.2. Die Beschwerdegegnerin hat aus denselben Gründen, aus denen die ausseramtliche Entschädigung im Rekursverfahren entfällt (vorstehende E. 2.3), auch im Beschwerdeverfahren keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung zulasten des Beschwerdeführers (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Mit Blick auf sein teilweises Obsiegen in lediglich geringem Umfang entfällt der Anspruch des Beschwerdeführers auf ausseramtliche Entschädigung im Rekurs- und Beschwerdeverfahren ebenfalls (vgl. statt vieler VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014, E. 8.1 mit Hinweis).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

- 1.** Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und Dispositiv-Ziffer 3b des Rekursentscheides vom 26. August 2014 aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
- 2.** Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'500.-- bezahlt der Beschwerdeführer, unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
- 3.** Es werden keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid