



Fall-Nr.:	B 2015/99
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	20.01.2017
Entscheiddatum:	20.01.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 20.01.2017

Baurecht. Bestandesgarantie von Bauten ausserhalb der Bauzone (Art. 24c RPG). 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. Die Regelungen über die Bestandes- und Erweiterungsgarantie in Art. 24c RPG knüpfen an die ursprünglich gegebene, materielle und formelle Rechtmässigkeit der Baute an. Auch wenn konkret davon auszugehen war, dass die heute bestehende Baute (Scheune) vom Beschwerdeführer auf der gesetzlichen Grundlage der Bestandes- und Erweiterungsgarantie von Art. 24c Abs. 2 RPG (der früheren Baute) erstellt worden war, so blieb es bei der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der ursprünglichen Baute (Wohnhaus und Scheune) im Zeitpunkt ihres Abbruchs. Die Dachkonstruktion war aus statischen und konstruktiven Gründen zu ersetzen. Die Stabilitätseinbuss des Dachstuhls und des Wohnhauses ergab sich aufgrund der verlangten brandschutztechnischen Trennung von Wohnhaus und Scheune, nachdem der Übergang von Wohnhaus zu Scheune nicht den Regeln der Baukunde entsprechend konstruiert war und tragende Bauteile der Dachkonstruktion der Scheune mit dem abzubrechenden Silo verbunden waren. Die tragende Konstruktion konnte im Zeitpunkt des Abbruchs nicht als mehrheitlich intakt gelten. Dies führte zur Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids mit Abweisung der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht (Verwaltungsgericht, B 2015/99).

Baurecht. Bestandesgarantie von Bauten ausserhalb der Bauzone (Art. 24c RPG).

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. Die Regelungen über die Bestandes- und Erweiterungsgarantie in Art. 24c RPG knüpfen an die ursprünglich gegebene, materielle und formelle Rechtmässigkeit der Baute an.

Auch wenn konkret davon auszugehen war, dass die heute bestehende Baute (Scheune) vom Beschwerdeführer auf der gesetzlichen Grundlage der Bestandes- und Erweiterungsgarantie von Art. 24c Abs. 2 RPG (der früheren Baute) erstellt worden war, so blieb es bei der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der ursprünglichen Baute (Wohnhaus und Scheune) im Zeitpunkt ihres Abbruchs. Die Dachkonstruktion war aus statischen und konstruktiven Gründen zu ersetzen. Die Stabilitätseinbusse des Dachstuhls und des Wohnhauses ergab sich aufgrund der verlangten brandschutztechnischen Trennung von Wohnhaus und Scheune, nachdem der Übergang von Wohnhaus zu Scheune nicht den Regeln der Baukunde entsprechend konstruiert war und tragende Bauteile der Dachkonstruktion der Scheune mit dem abzubrechenden Silo verbunden waren. Die tragende Konstruktion konnte im Zeitpunkt des Abbruchs nicht als mehrheitlich intakt gelten. Dies führte zur Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids mit Abweisung der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht (Verwaltungsgericht, B 2015/99).

Entscheid vom 20. Januar 2017

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Zindel; Ersatzrichterin Gmünder;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.Y.,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Hubert Gmünder, Schwager Mätzler Schneider,
Poststrasse 23, Postfach 1936, 9001 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch WWF Sektion St. Gallen, Merkurstrasse 2, Postfach 2341, 9001 St.
Gallen,

Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Baubewilligung (Wiederaufbau Wohnhaus sowie Umbau und Sanierung
bestehende Scheune)**



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A.Y. ist Eigentümer des am 27. Juni 2005 abparzellierten Grundstücks Parzelle Nr. 0000, Grundbuch X., und des Stammgrundstücks Nr. 001. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde X. vom 29. April 1999 ist die Parzelle der Landwirtschaftszone zugeteilt und gehört gemäss Schutzverordnung der Gemeinde vom 7. Juni 1994 zum Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück war mit einem Wohnhaus, einer angebauten Scheune und einem Schopf überbaut. Der Landwirtschaftsbetrieb war bereits anfangs der Achtzigerjahre aufgegeben worden, ohne dass eine förmliche Zweckänderung erfolgt wäre. Am 5. April 2004 hatte A.Y. ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses, die Sanierung der Scheune sowie für den Abbruch des Schopfes und einer Jauchegrube eingereicht. Das Wohnhaus wurde damals vom Baugesuchsteller und seinem Vater, dem ehemaligen Bewirtschafter des Hofes, bewohnt. Zu den am Wohnhaus vorgesehenen Massnahmen gehörten gemäss Baubeschrieb vom 26. April 2004 die Änderung der Raumeinteilung und die Errichtung eines überdachten Sitzplatzes im Erdgeschoss, der Einbau eines Bades im Obergeschoss und der Ausbau des Dachraums zu einem Wohnstudio. Weiter sollten in den Scheunenraum zwischen Wohnhaus und Tenn eine Garage und ein Heizungsraum eingebaut werden. In Bezug auf die Scheune wurde festgehalten, dass sie in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben solle. Am 15. Oktober 2004 stimmte das Amt für Raumentwicklung (ARE) dem Bauvorhaben - in Bezug auf das Wohnhaus gestützt auf Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) und Art. 42a Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV), in Bezug auf die Scheune gestützt auf Art. 24a RPG - zu. Am 29. Oktober 2004 erteilte die Baukommission X. A.Y. neben der Abbruchbewilligung für Schopf und Jauchegrube gestützt auf Art. 24d RPG und Art. 42a Abs. 1 und 2 RPV die Baubewilligung für den Umbau und die Zweckänderung des Wohnhauses und gestützt auf Art. 24a RPG die Bewilligung für die Zweckänderung der Scheune. Bezüglich der am Wohnhaus geplanten baulichen Massnahmen wurde festgehalten, dass damit das zulässige Erweiterungskontingent vollständig ausgeschöpft werde. Die Bewilligung zur Zweckänderung der Scheune wurde unter dem Hinweis erteilt, dass an ihr keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürften (act. G 11 Dossier A).



b. Mit Schreiben vom 12. Juli 2005 stellte die Hochbauabteilung der Gemeinde X. den kompletten Abbruch des Wohnhauses fest. Sie forderte A.Y. zur Einreichung eines Korrekturgesuchs samt Stellungnahme und zur Einstellung der Bauarbeiten auf. Am 28. Juli 2005 reichte A.Y. ein Korrekturgesuch ein unter Angabe der Änderungen gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen. Diese umfassten unter anderem den Ersatz der tragenden Wohnhauswände und -decken im Erd- und Obergeschoss sowie eine neue Brandmauer zwischen Wohnhaus und Scheune. Der Architekt bestätigte gemäss Besprechungsnotiz vom 22. August 2005, dass auch die Dachkonstruktion der Scheune habe ersetzt werden müssen. Gegen das öffentlich aufgelegte Baugesuch wurden keine Einsprachen erhoben. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. September 2005 verweigerte das ARE die Zustimmung zur Baubewilligung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass ein Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig sei. Vorliegend sei jedoch das Wohnhaus freiwillig vollständig abgebrochen worden. Das Vorbringen der Bauherrschaft, wonach die tragende Bausubstanz baufällig gewesen sei, sei wenig glaubwürdig. So habe das Wohnhaus im Jahr 2003 einen Minderwert von nur rund 40 Prozent aufgewiesen. Das spätere Feststellen der Baufälligkeit hätte im Übrigen zu einem Widerruf der Umnutzungsbewilligung vom 15. Oktober 2004 geführt. Eine nachträgliche Zustimmung zum Wiederaufbau des Wohnhauses falle ausser Betracht. Mit Beschluss vom 2. September 2005 verweigerte die Baukommission X. die Baubewilligung. Ausserdem wurde in Bezug auf das bereits erstellte Untergeschoss des Wohnhauses die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Schliesslich wurde A.Y. angewiesen, für die in Abweichung von der Baubewilligung vom 15. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune unverzüglich korrigierte Pläne einzureichen. Gegen diesen Beschluss erhob A.Y. am 13. September 2005 Rekurs bei der Regierung. Diese entschied in der Angelegenheit am 25. April 2006, indem sie den Rekurs bezüglich der verweigerten Baubewilligung und der für die Scheune geforderten Nachreichung korrigierter Pläne abwies. In Bezug auf die verfügte Wiederherstellung des Untergeschosses wurde der Rekurs gutgeheissen und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

c. Die von A.Y. gegen den Entscheid der Regierung erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht, nachdem es mit den Verfahrensbeteiligten einen Augenschein an Ort durchgeführt hatte, mit Entscheid B 2006/94 vom 14. September 2006 ab, soweit



es darauf eintrat. Zur Begründung hielt es im Wesentlichen fest, dass A.Y. in Abweichung von der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 sein in der Landwirtschaftszone liegendes Wohnhaus abgebrochen habe. Da das Wohnhaus somit nicht durch höhere Gewalt zerstört worden sei, seien die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Wiederaufbau nicht gegeben. Die Verweigerung des Wiederaufbaus liege sodann im überwiegenden öffentlichen Interesse und erweise sich als verhältnismässig. Die angeordnete Rückweisung sei nicht zu beanstanden, da die Beschwerdebeteiligte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt habe, ohne die erforderlichen Massnahmen konkret zu bezeichnen. Immerhin könne im Hinblick auf die konkrete Anordnung als Hinweis festgehalten werden, dass auch im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein Wiederaufbau im Rahmen der Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 ausser Betracht falle. Abgesehen davon, dass ein Wiederaufbau aus rein praktischen Gründen unmöglich sei, ginge es auch nicht an, über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einen Wiederaufbau zuzulassen, der sich nach Art. 24d RPG als unzulässig erweise. Auf die Einvernahme des Projektverfassers, der im Übrigen anlässlich des Augenscheins zu Wort gekommen sei, sei zu verzichten. Dieses Urteil erwuchs in Rechtskraft.

d. Am 9. Februar 2007 reichte A.Y. beim Bauamt X. ein Korrekturgesuch für bauliche Massnahmen an der Scheune ein. Im Nachgang zu einem Augenschein mit den Beteiligten verweigerte das AREG mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Mai 2007 die Zustimmung zum Korrekturgesuch und forderte die Gemeindebehörde auf, in Bezug auf den umgebauten Bereich der Scheune die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Zur Begründung hielt das AREG unter anderem fest, dass die Umnutzungsbewilligung am 29. Oktober 2004 nur erteilt worden sei, weil die Scheune in ihrer Substanz noch gut erhalten gewesen sei. So schliesse denn auch Art. 24a RPG jegliche baubewilligungspflichtige Massnahme aus. Eine später festgestellte Baufälligkeit hätte folglich zu einem Widerruf der Bewilligung geführt. Eine nachträgliche Zustimmung zu den vorgenommenen baulichen Massnahmen falle nicht in Betracht, zumal es sich bei letzteren nicht um blosse Unterhaltsarbeiten handle (act. G 11 Dossier C). Hierauf ersuchte A.Y. am 30. Juli 2007 um Bewilligung für die Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs (Neubau Bauernhaus und Scheune; act. G 11 Dossier D, 1). Mit Verfügung vom 13. November 2007 stellte das Landwirtschaftsamt des Kantons St. Gallen fest, dass das Grundeigentum des



Gesuchstellers die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; BGBB) nicht erfülle. Die gegen diese Feststellungsverfügung erhobene Beschwerde wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 3. Oktober 2008 ab. Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2008/192 vom 19. August 2009. Dieses erwuchs in Rechtskraft.

Am 20. November 2007 eröffnete die Baukommission X. den Beteiligten ihren Beschluss vom 4. Juni 2007, wonach die Korrekturbewilligung für die Umnutzung und Sanierung der Scheune verweigert und zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hinsichtlich der Scheune eine Frist von 12 Monaten seit Rechtskraft des Entscheids über das Korrektorgesuch vom 30. Juli 2007 betreffend Wiederaufbau des Wohnhauses und Scheunen-Umbau gesetzt wurde. Den gegen diesen Beschluss von A.Y. erhobenen Rekurs (act. G 11 Dossier D, 72) wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 14. August 2008 ab (act. G 11/15/4 3 ff.). Eine gegen diesen Rekursentscheid erhobene Beschwerde schrieb das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2008/155 vom 30. November 2009 zufolge Rückzugs ab (act. G 11 Dossier D, 137 ff.).

e. Am 18. April 2011 ersuchte A.Y. um Bewilligung für den Wiederaufbau des Bauernhauses und den Neubau einer Scheune sowie eines Stalls zwecks landwirtschaftlicher Nutzung. Innert der Auflagefrist erhob die Stiftung WWF Schweiz am 7. Juni 2011 Einsprache. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 4. April 2014 verweigerte das AREG dem Vorhaben seine Zustimmung (vgl. act. G 11/15/8 [S. 31ff., 63 und 66 Rückseite]). Die Baukommission X. hiess die Einsprache mit Entscheid 3. Juli 2014 gut und verweigerte die Baubewilligung. Einen dagegen am 18. Juli 2014 durch A.Y. erhobenen Rekurs schrieb das Baudepartement mit Verfügung vom 29. Juli 2014 ab (act. G 2 S. 8).

f. Mit Eingabe vom 27. Juni 2013 ersuchte A.Y. um Bewilligung für den Wiederaufbau des zonenfremd genutzten Bauernhauses mit Umbau und Sanierung der Scheune. Die Stiftung WWF Schweiz erhob innert der Auflagefrist Einsprache. Mit Teilverfügung vom 4. April 2014 stimmte das AREG dem Bauvorhaben nicht zu mit der Feststellung, dass auf das Gesuch, welches im Wesentlichen identisch mit dem Korrektorgesuch aus dem



Jahr 2007 sei (Neubau statt Umbau), Art. 24c RPG in der seit 1. November 2012 geltenden Fassung nicht anwendbar sei. Es fehle als Folge der freiwilligen Beseitigung des Wohnhauses und der angebauten Scheune im Jahr 2005 - bezogen auf den 1. November 2012 - an einer formell und materiell rechtmässig erstellten Bausubstanz (vgl. act. G 11/8/17). Mit Beschluss vom 3. Juli 2014 verweigerte die Baukommission X. die Baubewilligung und hiess die Einsprache gut (act. G 11/8 Beilage 20). Den gegen diesen Beschluss und die Teilverfügung vom 4. April 2014 durch Rechtsanwalt lic. iur. Hubert Gmünder für A.Y. erhobenen Rekurs (act. G 11/1, G 11/6) wies das Baudepartement mit Entscheid vom 20. Mai 2015 ab (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Rekursentscheid erhob Rechtsanwalt Gmünder für A.Y. mit Eingabe vom 4. Juni 2015 (act. G 1) Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1) und die am 27. Juni 2013 nachgesuchte Baubewilligung betreffend das Grundstück Nr. 001 sei zu erteilen (Ziff. 2); eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung und Entscheidung an die Vorinstanz, allenfalls an die Beschwerdebeteiligte, zurückzuweisen (Ziff. 3); alles unter Entschädigungsfolge. In der Beschwerdeergänzung vom 17. August 2017 (richtig: 2015) bestätigte und begründete der Rechtsvertreter die gestellten Anträge (act. G 7).

b. In der Vernehmlassung vom 7. September 2015 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zu Vorbringen in der Beschwerde (act. G 10). Beschwerdegegnerin und Beschwerdebeteiligte verzichteten auf eine Vernehmlassung (act. G 15).

c. Mit Replik vom 26. November 2015 bestätigte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seinen Standpunkt (act. G 16).

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben dieses Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. (...).

2.

2.1. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens B 2006/94 hatte das Verwaltungsgericht mit den Verfahrensbeteiligten einen Augenschein an Ort durchgeführt und die dort gewonnenen Erkenntnisse in den Entscheid vom 14. September 2006 einfließen lassen. Weitere Augenscheine wurden von der Beschwerdebeteiligten und der Vorinstanz am 9. Mai 2007 (act. G act. G 11 Dossier C, 78) und 11. Dezember 2013 (act. G 11/8 Beilage 17 S. 4 oben) durchgeführt. Der Beschwerdeführer verlangt auch in diesem Verfahren die Durchführung eines Augenscheins (act. G 7 S. 4; G 8 S. 2). 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 27. Juni 2013 eingereichte Baugesuch betreffend „Umbau“ (Wiederaufbau) des 2004/2005 abgebrochenen Wohnhauses auf Grundstück Nr. 001 einerseits und betreffend bauliche Massnahmen in bzw. an der Scheune andererseits zu bewilligen ist. Das Gesuch stimmt hinsichtlich des Wohnhauses im Wesentlichen mit dem nachträglichen Baugesuch überein, für welches die Bewilligungsverweigerung im Urteil B 2006/94 des Verwaltungsgerichts rechtskräftig bestätigt wurde. Hinsichtlich der Scheune entspricht das Gesuch dem nachträglichen Baugesuch, für welches der Rekursentscheid der Vorinstanz vom 14. August 2008 (vgl. vorstehend A.d) die Verweigerung der Baubewilligung rechtskräftig bestätigte. Der ursprüngliche Zustand und die ausgeführten Arbeiten am Wohnhaus sind protokolliert und fotografisch dokumentiert (vgl. act. G 8/11-21, G 11/15 Beilage 2/26-31 und G 11/15 Beilage 3/11-21). Die Tatsache, dass das Wohnhaus weitgehend abgebrochen wurde, ergibt sich aus dem Urteil B 2006/94 des Verwaltungsgerichts sowie auf Grund der Verfahrensakten. Im vorliegenden Verfahren geht es vorab um die Frage, ob die Rechtsänderung per 1. November 2012 (vgl. nachstehende E. 2.2) zu einer veränderten Situation hinsichtlich der erwähnten rechtskräftig verweigerten Bewilligungen führt. Angesichts der geschilderten Gegebenheiten fehlt es an einem konkreten Anlass für die



Durchführung eines erneuten Augenscheins. Im Übrigen ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen, dass der aktuelle Zustand der Baute (Scheune) nicht entscheidend relevant ist, weshalb sich auch aus diesem Grund ein Augenschein erübrigt.

2.2. 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 erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut 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 Nichtbaugelände 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).

2.3. Aufgrund der Feststellungen im Urteil des Verwaltungsgerichts B 2006/94 vom 14. September 2006 hat als erstellt zu gelten, dass der Beschwerdeführer das ursprünglich auf Grundstück Nr. 001 stehende Wohnhaus freiwillig zum grössten Teil abgebrochen hatte (vgl. vorstehend A.c; vgl. auch Bilder in act. G 11/15, Beilage 2/26-31, und G 11/15 Beilage 3/11-21). Das Verwaltungsgericht führte aus, es sei unbestritten, dass die Wohnbaute des Beschwerdeführers von Menschenhand vorsätzlich zerstört worden sei. Dem Architekten sei die Unzulässigkeit eines vollständigen Abbruchs der Wohnbaute seitens der Behörden mehrfach dargelegt worden; sein Wissen und seine Handlungen seien dem Beschwerdeführer zuzurechnen. Damit stehe fest, dass die Voraussetzungen für einen Wiederaufbau vorliegend nicht erfüllt seien. Daran vermöchten auch die Hinweise des Beschwerdeführers auf angebliche technische und baurechtliche Notwendigkeiten sowie Sicherheitsaspekte nichts zu ändern. In den Schutzbereich von Art. 24d RPG würden zum vornherein nur "gut erhaltene" Wohnbauten fallen. Diese Voraussetzung gelte dann als erfüllt, wenn sich die statisch wichtigen Teile wie Fundamente, Böden, tragende Wände und Dachkonstruktionen noch in einem guten Zustand befinden bzw. nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig seien. Müssten hingegen ganze Gebäudeteile abgebrochen



werden, um die Baute künftig entsprechend nutzen zu können, sei die Umnutzungsbewilligung zu verweigern (BBI 1996 III 542). Aber auch der Einwand, es handle sich nur um einen Teilabbruch, gehe an der Sache vorbei. Am Augenschein habe sich das Verwaltungsgericht davon überzeugen können, dass das Wohnhaus nicht mehr vorhanden sei. Während das Wohnhaus nach Art. 24d RPG zu beurteilen sei, finde auf die Scheune, welche nicht Wohnzwecken diene, Art. 24a RPG Anwendung. Für die Frage, ob ein Wiederaufbau des vollständig zerstörten Wohnhauses gestattet sei, spiele der Umstand, dass Teile der Scheune belassen worden seien, mithin keine Rolle (VerwGE B 2006/94, a.a.O., S. 17 f. [E. 3c/dd]).

Die Rechtswidrigkeit des Wiederaufbaus der Wohnbaute wurde mit diesem Urteil rechtskräftig festgestellt. An der Tatsache des Nichtmehrvorhandenseins der ursprünglichen Wohnbaute vermag der Umstand, dass sich das Kellergeschoss (mit ersetzter Decke) schon damals im selben Zustand wie zum aktuellen Zeitpunkt präsentierte, nichts zu ändern. Im (rechtskräftigen) Rekursentscheid vom 14. August 2008 hatte die Vorinstanz hinsichtlich der Scheune festgehalten, gemäss den Angaben im Baugesuch vom 9. Februar 2007 seien die Dachdeckung der Scheune ersetzt, die Firsthöhe tiefer gelegt, der Leistenschirm und die Tenntore ausgewechselt sowie eine Brandmauer, ein Wasch-, Trocknungs- und Heizspeicherraum eingebaut worden. Es sei eine nahezu (mit Ausnahme des gemauerten Teils und des davon umfassten Stallteils) neue Scheune mit neuen Fassaden und neuer Raumeinteilung geschaffen worden (act. G 11/15 Beilage 4/3 ff.). In der raumplanungsrechtlichen Verfügung vom 4. April 2014 stellte das AREG unter anderem fest, der Beschwerdeführer habe Abbruch- und Bauarbeiten beim Wohnhaus und der angebauten Scheune zu einem Zeitpunkt vorgenommen, in welchem weder eine formelle Bewilligung vorgelegen habe noch Bauarbeiten im getätigten Umfang bewilligungsfähig gewesen wären. Das heute vorhandene Objekt sei formell und materiell unrechtmässig. 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 mit angebaute Scheune 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 11/8/17).



2.4. Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid die vorerwähnten Feststellungen, indem sie festhielt, dass das etwa im Jahr 2005 abgebrochene Wohnhaus keinen Bestandesschutz genieße. Bei der ersetzten Scheune handle es sich, wie seit Rechtskraft des Rekursentscheids vom 14. August 2008 feststehe, um eine formell wie materiell rechtswidrige Baute. Die am 1. November 2012 in Kraft getretene RPG-Revision führe nicht dazu, dass aus einer rechtswidrigen Baute plötzlich eine rechtmässige werde. Zum anderen sei die Scheune selbst nach dem heute geltenden Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig. Art. 24c Abs. 2 RPG setze nämlich ein bestehendes Wohngebäude voraus, würden doch nur an landwirtschaftliche Wohngebäude angebaute Ökonomiegebäude als eine einheitliche Baute neu unter die Bestandesgarantie fallen. Nachdem aber kein Wohngebäude mehr bestehe, falle auch die Scheune nicht unter den Bestandesschutz im Sinn von Art. 24c RPG. Zudem sei (mit Blick auf Art. 42 Abs. 4 Satz 2 RPV) selbst bei einem bestehenden Wohngebäude mit angebautem Ökonomieteil im Fall eines Abbruchs ein Wiederaufbau nur im notwendigen Umfang möglich, nicht aber ein Aufbau des gesamten früheren Scheunenteils (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, S. 8 f.). Die Privilegierung gelte nur für vorhandene Volumen und nur solange sie bestehen würden. Wegen der baulichen Massnahmen an der Scheune existiere vorliegend kein bestehendes Volumen mehr, so dass ein Wiederaufbau gegebenenfalls nur im beschränkten Mass, nicht aber im Umfang des gesamten früheren Ökonomieteils zulässig wäre. Unter diesen Umständen sei ohne Belang, ob die Bewilligung vom 2. September 2005 (richtig: Verweigerung der Bewilligung für das Korrekturgesuch) sinngemäss den Einbau der Garage und des Heizungsraums umfasst habe. Erstellt worden seien im Obergeschoss zusätzlich ein Wasch-/Trocknungsraum und ein Heizspeicherraum. Der Wiederaufbau des Wohngebäudes und der Scheune sei damit auch gestützt auf die geänderte Fassung von Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig (act. G 2 S. 17 f.).

Im Weiteren führte die Vorinstanz hinsichtlich der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der (früher bestandenen) Baute aus, im Rahmen des Verfahrens betreffend nachträgliche Baubewilligung und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands habe der Beschwerdeführer wiederholt geltend gemacht, der Abbruch sei notwendig gewesen, weil die tragende Holzkonstruktion „verfault“ gewesen und seinerzeit nicht fachgerecht ausgeführt worden sei. Auch im daran anschliessenden Rekurs- und



Beschwerdeverfahren habe er dies geltend gemacht mit dem Hinweis, dass das ursprüngliche Gebäude nur einen Minderwert von 40% aufgewiesen und die Substanz zu 60% in Ordnung gewesen sei. Der Ersatz sei aus Sicherheitsgründen geboten gewesen. Es sei jedoch davon auszugehen, dass statt Erhaltung vielmehr weitgehender Ersatz der maroden Bausubstanz notwendig gewesen sei, weshalb das Gebäude bereits im Jahr 2004 nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei. Eine auf Art. 24c RPG gestützte Erteilung einer Baubewilligung scheidet daher zum vornherein aus. Selbst wenn von einer bestimmungsgemässen Nutzbarkeit des Wohnhauses im Zeitpunkt des Abbruchs ausgegangen würde, würde dies allein noch keine Wiederaufbaugarantie begründen. Das am 27. Juni 2013 eingereichte Baugesuch für den Wiederaufbau sei erst rund acht Jahre nach dem Abbruch gestellt worden. Dieser Zeitraum sei deutlich zu lange, um noch eine Bestandesgarantie annehmen zu können. Bei der Frist für die Stellung eines Wiederaufbaugesuchs könne es sich schon begrifflich nur um eine kurze Frist von wenigen Jahren handeln. Zum Vergleich sei die fünfjährige Frist für die Einreichung des Wiederaufbaugesuchs innerhalb der Bauzone nach Art. 77bis Abs. 1 lit. c des Baugesetzes (BauG; sGS 731.1) zu erwähnen. Es verstehe sich von selbst, dass die Frist für die Einreichung eines Wiederaufbaugesuchs ausserhalb der Bauzonen sicher nicht länger bemessen sein dürfe. Die Bestandesgarantie sei folglich auch aus diesem Grund zu verneinen. Hinsichtlich der Scheune erweise sich eine Bewilligung nach Art. 24c RPG als nicht zulässig, weil die Scheune das rechtliche Schicksal des Wohngebäudes teile (act. G 2 S. 19 f.).

2.5. Der Beschwerdeführer wendet unter anderem ein, das Wohnhaus sei nicht komplett abgebrochen worden. Die Wiedergabe des Sachverhalts im angefochtenen Entscheid sei ungenau und entspreche dadurch teilweise in rechtserheblicher Weise nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Dass das Untergeschoss nicht mehr dem ursprünglichen Zustand entspreche, treffe zwar zu, doch sei diese Darstellung in pauschaler Form dennoch sachverhaltsentstellend. Die neu erstellten Kellerzugänge seien bereits am 29. Oktober 2004 bewilligt worden. An der Raumaufteilung im Keller sei nichts verändert worden. An der Scheune seien rein werterhaltende Renovationsarbeiten vorgenommen worden, die nichts am Wert der Scheune geändert hätten. Der Wiederaufbau setze voraus, dass die Baute vor der Baugesuchseinreichung freiwillig abgebrochen worden oder durch höhere Gewalt zerstört worden sei, ansonsten ja kein Anlass bestünde, sie wieder aufzubauen. Die Baute brauche im



Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar zu sein, da sie ja bereits abgebrochen worden sei und damit logischerweise im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung mit dem Antrag auf Wiederaufbau nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei. Es genüge, wenn die Baute vor dem freiwilligen Abbruch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei. Das ununterbrochene Nutzungsinteresse des Beschwerdeführers am Wiederaufbau seines Elternhauses, in welchem er seit Geburt bis zu dessen Abbruch (2005) zuletzt noch zusammen mit seinem Vater ganzjährig gewohnt habe, sei im Sachverhalt des angefochtenen Entscheids eindrücklich dokumentiert. Um den Wiederaufbau des Gebäudes zu erreichen, habe sich der Beschwerdeführer sogar zum Landwirt ausbilden lassen und versucht, die Bewilligung für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes zu erhalten. Dass zwischen dem freiwilligen Abbruch und dem Baugesuch rund acht Jahre verstrichen seien, könne dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil gereichen, habe er doch die Gelegenheit, das diesem Verfahren zugrunde liegende Baugesuch einzureichen, genutzt, sobald sich die Rechtslage zu seinen Gunsten geändert habe. Insofern die Vorinstanz feststelle, die formelle und materielle Rechtswidrigkeit der Scheune sei bereits rechtskräftig bestätigt worden, treffe dies nicht zu. Es seien nur Baugesuche abgewiesen worden. Im Rahmen einer Renovation getätigte, rein werterhaltende „Erneuerungen“ im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG würden nicht unter „bauliche Massnahmen“ i.S.v. Art. 22 Abs. 1 RPG fallen, sofern durch diese Renovationsarbeiten nichts errichtet und nichts geändert werde, das nicht bereits vor der Sanierung schon vorhanden gewesen sei. Solche Renovationsarbeiten würden nicht unter den Begriff „bauliche Massnahmen“ des Art. 24a RPG fallen. Die Bausubstanz des Dachstuhles vor dessen Sanierung hätte denn auch eine Sanierung im vorzitierten Umfang erlaubt. Das Scheunendach sei vor Sanierung in einem baulichen Zustand gewesen, welcher auch nur eine teilweise werterhaltende Renovation desselben in einem Rahmen zugelassen hätte, in dem keine Baubewilligung im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG notwendig gewesen wäre. Zudem sei die Firsthöhe der Scheune geringfügig auf die Dachfirsthöhe des Wohnhauses reduziert worden (act. G 8/12, 8/20, 8/21). Dies habe im Sinn von Art. 24a RPG weder Auswirkungen auf Raum, Erschliessung oder Umwelt der Scheune noch sei es aufgrund anderer Erlasse unzulässig. Sodann sei der Ersatz des Wetterschirms und der



Tenntore eine zulässige Renovation gewesen, welche keiner Bewilligung im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG bedurft habe (act. 7 S. 3-18).

Im Weiteren sei die brandschutztechnische Bewilligung vom 4. Mai 2004, welche auf die in den Plänen eingezeichneten Brandschutzmauern verweise, Bestandteil der Baubewilligungsverfügung vom 29. Oktober 2004 gewesen (act. G 8/5 f.). Das AREG habe im Zeitpunkt der Beurteilung vom 4. Mai 2004 Kenntnis der Pläne mit eingezeichneten Feuerschutzmassnahmen gehabt und die Umnutzungsbewilligung vom 15. Oktober 2004 (act. G 8/4) in Kenntnis dieser baulichen Massnahmen erteilt. Mit der dort gemachten Feststellung des AREG, wonach an der Remise keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen würden, könnten offensichtlich nicht die dem AREG im Verfügungszeitpunkt bekannten Feuerschutzmassnahmen und baulichen Massnahmen im Bereich der Garage/Heizung gemeint gewesen sein. Insofern die baulichen Massnahmen mit brandschutztechnischen Vorschriften und dem Einbau der Garage und des Heizungsraums zusammenhängen würden, seien sie allesamt im Zeitpunkt ihrer Ausführung/Erstellung bewilligt gewesen. Der Beschwerdeführer habe damit diese baulichen Massnahmen in der Scheune in guten Treuen ausführen dürfen. Ausser der aus feuerschutztechnischen Gründen vorgesehenen Trennwand zwischen Heizung und Garage seien keine neuen Wände erstellt worden. Die vorbestehenden Wände und die Decke (aus Holzplanken) seien durch gemauerte Wände und eine Betondecke ersetzt worden. An der inneren Struktur der Scheune sei nichts verändert worden. Im Westteil der Scheune sei gemäss Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 eine Erweiterung des Wohnhauses gemäss Art. 24d RPG untergebracht und vom AREG am 15. Oktober 2004 bewilligt worden. Die Ausführung aller bewilligten baulichen Massnahmen könne nicht zur Qualifikation der Scheune als formell und materiell rechtswidrige Baute führen. Eine entsprechende Qualifikation durch die Vorinstanz sei rechts- und treuwidrig. Es habe sich durch die Sanierung weder an der Identität der Baute noch an deren Grundstruktur etwas Wesentliches geändert. Selbst nicht bewilligte Änderungen würden die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG dann nicht hindern, wenn sie rückgängig gemacht oder nachträglich bewilligt werden könnten (act. G 7 S. 18-27).

Das Wohnhaus sei freiwillig aus bautechnischen Gründen bis auf das Kellergeschoss abgebrochen worden. Ein Wiederaufbau desselben habe (mit Ausnahme des



Treppenabgangs und des Ersatzes der Untergeschossdecke) wegen der ungenügenden (schiefen) Holzkonstruktion bis heute nicht stattgefunden. Es bestehe heute kein illegaler Neubau des Wohnhauses. Alle Voraussetzungen gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG seien für den Wiederaufbau des Wohnhauses erfüllt. Die Scheune sei heute fertig saniert und innen gemäss Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 ausgebaut. Der grösste Teil der Scheune bestehe heute unverändert bzw. mit bewilligten Änderungen und rechtlich zulässigen oder zumindest nachträglich bewilligungsfähigen Renovationen. Könne aber eine Abbruchverfügung betreffend die heute bestehende Scheune aufgrund der genannten Umstände und aus Gründen der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes nicht verfügt werden, könne offen bleiben, ob die Scheune im heutigen Zeitpunkt als Ganzes nachträglich bewilligt werden könne. Das Wohnhaus sei bis zu seinem Abbruch vom Beschwerdeführer und seinem Vater ganzjährig bewohnt worden und wäre auch weiterhin bewohnbar gewesen (Fotos in act. G 8/11 bis G 8/18), allerdings nicht mit dem heute üblichen Komfort. Schiefe Böden sowie veraltete Technik- und Sanitärinstallationen würden eine Wohnnutzung nicht verunmöglichen. Die Bausubstanz des Wohnhauses sei 2004 insgesamt nicht in einem so schlechten Zustand gewesen, dass auch eine weitere Wohnnutzung ohne die Anhandnahme der bewilligten Sanierung noch viele weitere Jahre möglich gewesen wäre. Dass das Wohnhaus bis zu seinem Abbruch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei, beweise schon allein die Tatsache, dass am 29. Oktober 2004 die Baubewilligung zum Umbau des Wohnhauses erteilt worden sei. Hätte die Baubewilligungsbehörde diesbezüglich (d.h. bezüglich der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit) irgendwelche Zweifel gehabt, wäre die Bewilligung nicht erteilt worden. Das private ökonomische und emotionale Interesse des Beschwerdeführers am Wiederaufbau seines Elternhauses und am Erhalt der renovierten angebauten Scheune überwiege jegliches öffentliche Interesse an einer Verweigerung der nachgesuchten Wiederaufbaubewilligung des Wohnhauses bzw. der nachträglichen Bewilligung bzw. Duldung der renovierten Scheune (act. G 7 S. 27-42).

2.6.

2.6.1. Der Beschwerdeführer verweist auf ein Urteil des Bundesgerichts 1C_187/2011 vom 15. März 2012, wo eine Abbruchverfügung wegen einer altrechtlich unzulässigen Auskernung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses aufgehoben wurde. Gleiches



müsse auch vorliegend Geltung haben. Auch hier werde dem Betroffenen ein altrechtlich unzulässiger Abbruch und Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Wohnhauses vorgeworfen, die unter dem neurechtlichen Art. 24c Abs. 3 RPG ohne Weiteres bewilligungsfähig wären (vgl. act. G 7 S. 34-37). In jenem Urteil war die Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für den Ersatzbau des Wohnhauses sowie die Rechtmässigkeit der Abbruchverfügung umstritten; dies im Unterschied zum vorliegenden Verfahren, welches auf der rechtskräftigen Verweigerung einer Ausnahmewilligung für den Wiederaufbau basiert (vgl. VerwGE B 2006/94 und Rekursentscheid vom 14. August 2008). 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 im VerwGE B 2006/94 und im Rekursentscheid vom 14. August 2008 blieb damit in jenem Verfahren offen, ob eine nachträgliche Bewilligung erteilt werden kann oder nicht. 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. Aus diesen Gegebenheiten - wie auch aus dem von ihm angeführten BGer 1C_555/2013 vom 28. März 2014 - kann der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren für seine Situation nichts ableiten, zumal das geänderte Recht auf den vorliegenden Sachverhalt (neues Baugesuch nach Eintritt der Rechtsänderung) unstreitig anwendbar ist (nachstehende E. 2.6.2).

2.6.2. Festzuhalten ist im Weiteren, dass das Verwaltungsgericht den im vorinstanzlichen Entscheid (act. G 2 S. 16) zum Vergleich angeführten Rekursentscheid vom 26. August 2014 im Entscheid B 2014/182 vom 27. April/25. Mai 2016 (www.gerichte.sg.ch; vgl. auch BGer 1C_301/2016 vom 4. Januar 2017) in materieller Hinsicht bestätigte; die dortige teilweise Gutheissung bezog sich lediglich auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten im Rekursverfahren. Die Vorinstanz begründete im vorliegenden Fall ihre Schlussfolgerung, dass eine Bewilligungserteilung aufgrund der formellen und materiellen Rechtswidrigkeit der Scheune und der fehlenden



bestimmungsgemässen Nutzbarkeit des abgebrochenen Gebäudes im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG nicht in Betracht komme, im angefochtenen Entscheid ausführlich, wobei sie von der Anwendbarkeit des per 1. November 2012 revidierten Art. 24c RPG ausging (vgl. act. G 2 E. 3-5). 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. Art. 24c Abs. 2 RPG (in der früheren und in der aktuellen Fassung) ist auf Bauten anwendbar, die rechtmässig erstellt, geändert oder wiederaufgebaut wurden, bevor das betreffende Grundstück (am 1. Juli 1972) Teil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Das ursprünglich auf dem Grundstück Nr. 001 stehende Haus mit Scheune war von dieser Bestandesgarantie zweifellos erfasst. Eine Baubewilligung für den - lange nach Zuteilung des Grundstücks zum Nichtbaugebiet erfolgten - Abbruch und Wiederaufbau wurde rechtskräftig verweigert (VerwGE B 2006/94 a.a.O., Rekursentscheid vom 14. August 2008 a.a.O.). Anknüpfungspunkt für die Frage des rechtmässigen oder unrechtmässigen Bestandes ist jedoch nicht die heute unbestritten vorhandene Rechtswidrigkeit, sondern sind die vor dem Abbruch bzw. Umbau/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.).

2.6.3. 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 sinngemäss. In der Auffassung, das geänderte Recht sei für ihn günstiger, reichte er im Jahr 2013 auch ein neues Baugesuch ein. Eine für ihn günstigere Regelung sieht er zu Recht darin begründet, dass die per November 2012 geänderte Regelung 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 (act. G 7 S. 11; G 16). Von daher, d.h. unter dem Gesichtspunkt des freiwilligen Abbruchs, wäre im konkreten Fall der Wiederaufbau nach Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG grundsätzlich zulässig, sofern auch alle weiteren Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt wären (vgl. dazu nachstehende E. 2.6.5.).



Vorliegend fehlt es indessen am Erfordernis der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der vorbestandene Baute gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG. Die Vorinstanz begründete - insbesondere mit den vom Beschwerdeführer selbst gemachten Feststellungen betreffend die schlechte Bausubstanz (vgl. vorstehende E. 2.4 mit Hinweisen) - im angefochtenen Entscheid 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 zu jenem Zeitpunkt bewohnt war, 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 (vgl. vorstehende E. 2.3). Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach das Wohnhaus nicht komplett abgebrochen und das Kellergeschoss im Wesentlichen erhalten geblieben sei bzw. der vollständige Abbruch des Fussbodens des Erdgeschosses nur aus bautechnischen Aspekten und Sicherheitsüberlegungen für die Dauer der Sanierung erfolgt sei (act. G 7 S. 3 f.), vermag an den bereits im Urteil B 2006/94 des Verwaltungsgerichts festgehalten tatsächlichen Verhältnissen (vorstehende E. 2.3) nichts zu ändern. Der Projektverfasser hatte im Jahr 2005 gegenüber dem AREG bestätigt, dass Teile der tragenden Substanz des Wohnhauses in einem teils verwurmt, teils technisch mangelhaften Zustand gewesen seien, so dass das Wohnhaus, insbesondere auch aus Gründen des erschwerten Bauablaufs und der Sicherheit, nicht mehr vernünftig saniert werden können. Auch bei der Scheune habe die Dachkonstruktion aus statischen und konstruktiven Gründen ersetzt werden müssen (act. G 11/15/2 S. 16). Die tragende Holzkonstruktion des Wohnhauses sei „verfault“ gewesen und habe allein schon deshalb ersetzt werden müssen. Die gesamte Holzkonstruktion des Wohnhauses sei seinerzeit nicht fachgerecht ausgeführt worden, weshalb die schiefen Böden nur durch eine umfassende Erneuerung überhaupt hätten beseitigt werden können. Der Ersatz von verfaulten, jedoch tragenden Teilen sei bereits aus Sicherheitsgründen geboten. Die fachlichen Mängel seien derart gewesen, dass nur durch einen vollständigen Ersatz der schiefen Böden die ungenügenden Raumhöhen und die ungenügende Belichtung hätten eliminiert werden können (act. G 11/15/2 S. 35). In der Rekursbegründung vom 30. September 2005 hatte auch der Rekurrent unter anderem bestätigt, dass im Fall des Nichtabbruchs der tragenden Teile während der Umbauphase akute Einsturzgefahr bestanden hätte (act. G 11/15/4 55 f.).



2.6.4. Auch wenn somit davon auszugehen ist, dass die heute bestehende Baute (Scheune) vom Beschwerdeführer auf der gesetzlichen Grundlage der Bestandes- und Erweiterungsgarantie von Art. 24c Abs. 2 RPG (der früheren Baute) erstellt worden war, so bleibt es mit Blick auf die geschilderten Gegebenheiten bei der fehlenden bestimmungsgemässen Nutzbarkeit der ursprünglichen Baute (Wohnhaus und Scheune) im Zeitpunkt ihres Abbruchs. Das Vorbringen, dass im Fall der Scheune ein Totalersatz aller Dachstuhlbalke nicht erforderlich gewesen wäre (act. G 7 S. 14 mit Hinweis auf Foto in act. G 8/19), ändert nichts daran, dass die Dachkonstruktion aus statischen und konstruktiven Gründen zu ersetzen war (vorstehende E. 2.6.3). Die Stabilitätseinbusse des Dachstuhls und des Wohnhauses ergab sich nach Darlegungen des Beschwerdeführers aufgrund der verlangten brandschutztechnischen Trennung von Wohnhaus und Scheune, nachdem der Übergang von Wohnhaus zu Scheune nicht den Regeln der Baukunde entsprechend konstruiert war und tragende Bauteile der Dachkonstruktion der Scheune mit dem abzubrechenden Silo verbunden waren (act. G 7 S. 15). Wenn der Beschwerdeführer festhält, dass die Dachkonstruktion der Scheune nach der brandschutztechnisch notwendigen Kappung der Verbindung zum Wohnhaus und nach dem bewilligten Abbruch des Silos derart instabil geworden sei, dass sie den statischen Anforderungen nicht mehr genügt hätte bzw. zu schwach dimensioniert gewesen wäre (act. G 7 S. 15), so zeigt sich auch darin die fehlende bestimmungsgemässe Nutzbarkeit in dem Sinn, dass die tragende Konstruktion im Zeitpunkt des Abbruchs nicht als mehrheitlich intakt (vgl. vorstehende E. 2.2 zweiter Absatz) gelten konnte.

2.6.5. 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 27. Juni 2013 rechtzeitig gestellt wurde (Frage der Verwirkung der Bestandesgarantie; act. G 7 S. 37 f.), brauchen unter diesen Umständen nicht weiter untersucht zu werden. Auch eine Befragung des Architekten und des Beschwerdeführers (act. G 7 S. 8 und S. 40) wäre nicht geeignet, zu einem anderen Ergebnis zu führen. 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.

3.

3.1. (...).

3.2. Die Beschwerdegegnerin verzichtete, nachdem sie ein Fristerstreckungsgesuch gestellt hatte (act. G 13), stillschweigend auf eine Vernehmlassung in diesem Verfahren (vgl. act. G 15). Eine ausseramtliche Entschädigung für das vorliegende Verfahren - zumal ohne entsprechenden Antrag - entfällt dementsprechend. Der Beschwerdeführer hat bei diesem Verfahrensausgang ebenfalls keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt amtliche Kosten von Fr. 3'500.--, unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid