



<b>Fall-Nr.:</b>	B 2016/228
<b>Stelle:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Rubrik:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Publikationsdatum:</b>	08.11.2019
<b>Entscheiddatum:</b>	27.12.2018

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 27.12.2018**

**Baurecht, Wiederherstellung, Art. 24c RPG, Art. 130 Abs. 2 BauG. Die Vorinstanz hat die Remise, deren Obergeschosse der Beschwerdeführer komplett erneuerte, zu Recht als unbewohnte, landwirtschaftliche Ökonomiebaute qualifiziert. Das Grundstück liegt seit dem Stichdatum 1. Juli 1972 in der Landwirtschaftszone. Die Remise war seit jeher Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs und wurde landwirtschaftlich genutzt. Eine altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Nutzung im Sinn von Art. 24c RPG liegt nicht vor. Ebenso wenig kann von einer altrechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbaute gesprochen werden. Eine Nutzungsverlagerung vom benachbarten Wohnhaus in die Remise ist nicht möglich. Ferner lassen weder der bauliche Zustand vor den baulichen Massnahmen noch die vorbestandene Nutzung auf eine vorbestandene, teilweise Wohnnutzung als Wohnnebenflächen schliessen. Mit den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, wonach Bauten und Anlagen, die der Freizeitlandwirtschaft oder der Waldbewirtschaftung dienen, setzt sich der Beschwerdeführer, der geltend macht, das WC/Lavabo sowie Vor- und Dachraum seien als zonenkonforme Bauten zu bewilligen, nicht auseinander. Die Vorinstanz durfte als für öffentliches Baurecht zuständiges Departement aufsichtsrechtlich die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde, bezüglich Umsetzung von Art. 130 Abs. 2 BauG keine Autonomie zukommt, aufheben und abändern. Eine weniger einschneidende Massnahme als der angeordnete Rückbau der Obergeschosse ist weder zielführend noch geboten und damit insgesamt nicht geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (Verwaltungsgericht, B 2016/228). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 23. Juli 2019 abgewiesen (Verfahren 1C\_85/2019).**

**Entscheid vom 27. Dezember 2018**

Besetzung



## St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;  
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

**M.\_\_\_\_,**

**Beschwerdeführer,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,  
Museumstrasse 35, 9000 St. Gallen,

gegen

**Baudepartement des Kantons St. Gallen,** Lämmli Brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

**Politische Gemeinde X.\_\_\_\_,** Gemeinderat,

**Beschwerdegegnerin,**

Gegenstand

**Nachträgliches Baubewilligungsverfahren / Wiederherstellung des rechtmässigen  
Zustands**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.** M.\_\_\_\_ erwarb 1957 die damals noch nicht geteilten Parzellen Nrn. 00\_\_\_\_ und 01\_\_\_\_,  
Grundbuch X.\_\_\_\_, durch Erbgang. Auf der 743 m<sup>2</sup> grossen Parzelle Nr. 01\_\_\_\_ befinden  
sich ein Wohnhaus (Assekuranz-Nr. 02\_\_\_\_) und auf Parzelle Nr. 00\_\_\_\_ mit einem Umfang  
von 2'198 m<sup>2</sup> eine Scheune (Assekuranz-Nr. 03\_\_\_\_) und eine Remise (Assekuranz-Nr.



04\_\_). Die beiden Parzellen liegen nach dem Zonenplan der politischen Gemeinde X.\_\_ vom 14. Juli 1994 beziehungsweise nach der Schutzverordnung vom 14. Juni 1994 in der Landwirtschaftszone beziehungsweise im Landschaftsschutzgebiet. Die beiden Parzellen mitsamt den darauf befindlichen Gebäuden wurden ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. M.\_\_ hat den Landwirtschaftsbetrieb nie selber geführt, sondern bis 2001 verpachtet. 2008 verkaufte M.\_\_ Parzelle Nr. 01\_\_ mitsamt Wohnhaus (Assekuranz-Nr. 02\_\_). Am 2. Oktober 2008 stimmte das AREG dem Baugesuch der neuen Eigentümer der Parzelle Nr. 01\_\_ für die Renovation des Wohnhauses (Assekuranz-Nr. 02\_\_) und den Bau einer gedeckten Terrassenanbaute im Sinn von Art. 24d Abs. 3 Raumplanungsgesetz (SR 700, RPG) zu (act. 14/9/87). Die kommunale Baubewilligung für die Sanierung und Erweiterung des Wohnhauses (Assekuranz-Nr. 02\_\_) erging am 7. November 2008 (act. 14/5/4).

**B.** Seit 2006 war das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) betreffend Umnutzung der Remise (Assekuranz-Nr. 04\_\_) mehrfach involviert. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 10. Mai 2006 beschränkte es die Bewilligung zur Umnutzung der Remise ausdrücklich auf eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen gemäss Art. 24a RPG. Das AREG hielt ausdrücklich fest (act. 14/9/24), dass für eine entsprechende Umnutzung nur Bauten in Frage kämen, deren statisch wichtige Teile in einem guten Zustand und nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig seien. Weiter hielt es fest, dass M.\_\_ den baulich guten Zustand bestätigt habe und sich bewusst sei, dass er an der Remise lediglich bewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten durchführen dürfe. Mit der Umnutzungsbewilligung ordnete das AREG u.a. die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung „befristete Baubewilligung/Vorbehalt geänderter Verhältnisse/Verbot für bauliche Massnahmen und Zweckänderungen“ an. Auf entsprechende Anfrage teilte das AREG M.\_\_ am 27. März 2007 in Form eines Vorbescheides mit, dass in der Remise im Rahmen einer Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahmen der Einbau von Pferdeboxen zulässig sei (act. 14/9/62). Es hielt ausdrücklich fest, dass damit keine Eingriffe in die tragende Substanz verbunden sein dürfen. Es sei deshalb erforderlich, dass die bestehende Raumhöhe ausreiche und keine zusätzlichen oder grösseren Fenster erforderlich seien. Die Boxen dürften eingebaut werden, sofern diese später problemlos wieder entfernt werden könnten. Mit Verfügung vom 18. Juli 2007 stimmte das AREG dem Gesuch um Ersatz der Trennwände in der Remise zu (act. 14/9/72). Es machte den ausdrücklichen



## St.Galler Gerichte

Hinweis, dass keine baubewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen, sondern lediglich geringfügige Renovationen im Sinn von Art. 24a RPG durchgeführt werden dürfen.

Am 1. Oktober 2009 liess M.\_\_ der Gemeinde durch seinen Architekten mitteilen, dass er die zwischenzeitlich teilweise bereits eingestürzte Remise saniere und entsprechend der Bewilligung für das Wohnhaus (Assekuranz-Nr. 02\_\_) an die Kanalisation anschliessen werde (act. 14/5/6). Am 7. Oktober 2009 antwortete der damalige Gemeindepräsident dem Architekten, dass der Abbruch und Wiederaufbau des Kleinviehstalles im südlichen Teil der Remise in Ordnung sei (act. 14/5/7). Dem Einbau einer Toilette habe der Gemeinderat bereits früher zugestimmt. Sollte das Gebäude weiter ausgebaut werden (Isolation, Fenster usw.), sei dafür aber eine Bewilligung nötig. Das Gleiche gelte für die Umnutzung der heute lediglich als Lagerraum und Garage genutzten südlichen Teils der Remise.

**C.** Aufgrund eines Hinweises aus der Bevölkerung beauftragte das AREG die Gemeinde am 15. März 2012, die zwischenzeitlich an der Remise (Assekuranz-Nr. 04\_\_) durchgeführten Bauarbeiten zu überprüfen (act. 14/7/1). Die Baubehörde stellte am 17. April 2013 fest, dass der Grundeigentümer M.\_\_ die Remise im Wesentlichen abgebrochen und wieder aufgebaut hatte und den vormaligen Kleinviehstall zwischenzeitlich nicht bloss als Lager-, sondern auch als Aufenthaltsraum nutzte (act. 14/7/4). Mit Schreiben vom 12. Juni 2013 forderte die Gemeinde M.\_\_ auf, ein entsprechendes Baugesuch einzureichen (act. 14/7/5).

Gegen das öffentlich aufgelegte nachträgliche Baugesuch vom 30. August 2013 (act. 14/7/7) gingen keine Einsprachen ein. Die Baubehörde liess das Gesuch dem AREG mit dem Antrag zukommen, die Zustimmung als Lagerraum zu erteilen. Das AREG verweigerte seine Zustimmung am 18. Februar 2014 und forderte die Baubehörde auf, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen (act. 14/7/8). Die Gemeinde verweigerte mit Beschluss vom 21. Juli 2014 dem nachträglichen Baugesuch die Bewilligung und ordnete an, dass der obere Teil der Remise nur noch als Lagerraum und Kleintierstall verwendet werden dürfe (act. 14/7/9). Weiter verlangte sie, dass die Fassaden (Türen, Tore, Fenster) innert Frist in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt würden. Diese Verpflichtung sollte wiederum im Grundbuch angemerkt



werden. Für den Fall, dass der Anordnung nicht nachgekommen werde, drohte die Baubehörde die Ersatzvornahme an.

**D.** Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 21. Juli 2014 liess M.\_\_\_, vertreten durch lic. iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St. Gallen, am 31. Juli 2014 beim Baudepartement des Kantons St. Gallen Rekurs erheben. Mit Rekursergänzung vom 22. September 2014 wurde die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Bewilligung des nachträglichen Baugesuchs verlangt (act. 14/5). Zur Begründung wurde geltend gemacht, in der Remise (Assekuranz-Nr. 04\_\_) hätten schon immer verschiedene Wohnnebennutzungen stattgefunden. Der frühere Gemeindepräsident habe M.\_\_\_ zugesichert, dass die geplanten Erneuerungen nicht bewilligungspflichtig seien. Da das Volumen der erneuerten Baute nicht verändert worden sei, seien die Sanierungsarbeiten durch die Bestandesgarantie gedeckt und müssten bewilligt werden. Im Eventualstandpunkt wurde geltend gemacht, dass zumindest der Einbau des WC/Lavabos als zonenkonform zu bewilligen sei, weil M.\_\_\_ für die Waldbewirtschaftung entsprechende sanitäre Anlagen brauche. Gleiches gelte für den Vorraum und den 87 m<sup>2</sup> grossen Dachraum. Dieser Platz sei für die Waldbewirtschaftung des 2 ha grossen Waldes und der 5 - 8 Zwetschgenbäume und des Umlandes erforderlich. Für den Fall, dass diese Tätigkeiten als Freizeitlandwirtschaft eingestuft werden, müsse dafür eine Bewilligung nach Art. 24c RPG ausgestellt werden, weil M.\_\_\_ diese Tätigkeiten bereits vor dem Jahr 1972 ausgeübt habe. Da die Gesamterneuerung im Wissen des damaligen Gemeindepräsidenten durchgeführt worden sei, habe sich M.\_\_\_ im guten Glauben befunden. Er müsse sich einzig vorwerfen lassen, dass er zusätzlich zwei Dachflächenfenster eingebaut habe, die aber nachträglich bewilligt werden könnten.

Mit Vernehmlassung vom 13. November 2014 beantragte das AREG die Abweisung des Rekurses (act. 14/9). Die freistehende Remise habe den Charakter eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes bis zur unbewilligten Gesamtsanierung nie verloren, selbst wenn die früheren Bewirtschafterfamilien sie u.a. auch im Sinn von Wohnnebenflächen genutzt hätten. Eine nachträgliche Bewilligung sei unter keinem Titel möglich. Die Gemeinde sei bereits am 4. August 2014 darauf aufmerksam gemacht worden, dass die getroffenen Wiederherstellungsmassnahmen ungenügend seien. Nachdem die Sache nun beim Baudepartement hängig sei, werde davon



ausgegangen, dass dieses von ihrer vollumfänglichen Überprüfungsbefugnis Gebrauch mache und den Umfang der angeordneten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufsichtsrechtlich überprüfen werde.

Am 16. Dezember 2014 fand der Rekursaugenschein statt, worüber ein Protokoll und eine Fotodokumentation erstellt wurde (act. 14/12 und 13). Im Nachgang zum Rekursaugenschein nahm der Architekt von M.\_\_ nochmals detailliert zum Bauvorhaben Remise Stellung (act. 14/14). Mit Schreiben vom 12. Februar 2015 teilte der Rekursbearbeiter den Verfahrensbeteiligten mit, dass der Rekurs aufgrund einer ersten vorläufigen Beurteilung keine Aussicht auf Erfolg habe und dass sich die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen als untaugliche Massnahmen erweisen würden (act. 14/15). Da in Erwägung gezogen werde, die Wiederherstellungsmassnahmen aufsichtsrechtlich zu verschärfen, werde der Rekurrent im Sinn von Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) darauf hingewiesen, dass der Rückbau des gesamten südlichen Gebäudeteils sowie des Obergeschosses des nördlichen Teils der Remise zur Diskussion stehe.

Mit Schreiben vom 20. April 2015 wehrte sich der Rekurrent gegen den erweckten Eindruck, dass es sich vorliegend um ein Weekendhaus handle (act. 14/20).

Mit Entscheid vom 25. Oktober 2016 wurde der Rekurs von M.\_\_ abgewiesen und als Wiederherstellungsmassnahme verfügt, dass die Remise (Assekuranz-Nr. 04\_\_) bis auf das gemauerte Sockelgeschoss des nördlichen Gebäudeteils abzurechen sei (act. 2).

**E.** Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 10. November 2016 und Ergänzung vom 23. Januar 2017 erhob M.\_\_ (Beschwerdeführer) gegen den am 26. Oktober 2016 zugestellten Rekursentscheid des Baudepartementes (Vorinstanz) Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. 1 und 9). Er beantragte, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei der Entscheid des Baudepartementes vom 25. Oktober 2016 mit Einschluss der Verfügung des Gemeinderates X.\_\_ vom 21. Juli 2014 und der Verfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 18. Februar 2014 aufzuheben. Das AREG sei anzuweisen, die nachträgliche Zustimmung zu erteilen; dementsprechend sei die Vorinstanz anzuhalten, die nachträgliche Baubewilligung zu



erteilen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Abklärung des Vorbestandes zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Wiederherstellungsmassnahme nach Ziff. 2 des Entscheides des Baudepartementes sei aufzuheben. Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 3. Februar 2017 die Abweisung der Beschwerde (act. 13).

Auf die Ausführungen der Verfahrensparteien zur Begründung ihrer Anträge, den angefochtenen Entscheid und die Akten wird – soweit wesentlich und erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer als Adressat des Rekursentscheids ist zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 14. November 2016 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 23. Januar 2017 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit der Beschwerdeführer beantragt, die Verfügung des Gemeinderates X.\_\_ vom 21. Juli 2014 (act. 14/7/9) und die Verfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 18. Februar 2014 (act. 14/7/8) seien aufzuheben. Die erstinstanzlichen Verfügungen sind durch den angefochtenen Rekursentscheid ersetzt worden; sie gelten im Beschwerdeverfahren als inhaltlich mit angefochten, sodass die selbständige Anfechtung ausgeschlossen ist (Devolutiveffekt, vgl. VerwGE B 2015/87 vom 26. April 2018 E. 1 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

2. Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdegegnerin erging am 24. Juni 2014 und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das vorliegend strittige Bauvorhaben bleibt somit das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche



Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, Neudruck September 2004, nGS 39-91, in der Fassung vom 1. Januar 2015) anwendbar, soweit das neue Recht für den Baugesuchsteller nicht günstiger ist (Art. 173 PBG).

**3.** Der Beschwerdeführer rügt, die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Entscheid sei bezüglich Umfang und Qualität der baulichen Massnahmen sowie der vorbestandenen und neuen Nutzung unzutreffend, unvollständig oder ungenau (act. 9, IV/1-4). Nach Art. 61 Abs. 2 VRP sind solche Rügen zulässig.

**3.1.** Wie sich aus der unbestritten gebliebenen Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz (act. 2, A/b/aa) ergibt, setzt sich die zu beurteilende Remise Assekuranz-Nr. 04\_\_ auch nach den baulichen Massnahmen wie früher aus einem nördlichen und einem südlichen Gebäudeteil zusammen. Die Gebäudeteile sind höhenmässig versetzt und im Innern mit einer Treppe verbunden. Der nördliche Teil besteht aus einem gemauerten Sockelgeschoss und einem Obergeschoss aus Holz. Der südliche Teil ist eingeschossig und ebenfalls aus Holz. Beide Teile werden je mit einem Dachstuhl und Ziegeln bedeckt.

Die Feststellungen der Vorinstanz, wonach die Obergeschosse der Remise über doppelverglaste Holz- und Kunststoffenster in den Seitenwänden sowie über grosse Dachflächenfenster (im Wohnraum und Waschraum) verfügen und die Wand auf der Südseite im oberen Bereich über die ganze Länge verglast ist sowie im unteren Bereich vorwiegend aus Schiebetüren besteht, in die im oberen Bereich Fenster eingesetzt sind (act. 2, A/b, cc), blieben seitens des Beschwerdeführers unbestritten (act. 9, IV/1c). Weiter ist unbestritten, dass das gemauerte Sockelgeschoss im nördlichen Gebäudeteil im Wesentlichen im Ursprungszustand belassen wurde (act. 2, A/bb; act. 9, IV/1). Zudem steht fest, dass die Remise an die Kanalisation angeschlossen wurde (act. 2, A/b/cc; act. 9, IV/1c).

Nach Meinung des Beschwerdeführers (act. 9, IV/1) treffen die Feststellungen der Vorinstanz (act. 2, A/b, S. 2-4) nicht zu, dass die Remise komplett erneuert und zu Aufenthaltszwecken ausgebaut worden sei. Das gemauerte Sockelgeschoss im nördlichen Teil werde seit jeher als Abstellraum und Garage genützt, die Nutzung sei somit vorbestehend. Die Sanierungsarbeiten hätten ausschliesslich die Obergeschosse



## St.Galler Gerichte

betroffen. Im nördlichen Gebäudeteil sei kein vollständiger Abbruch des Obergeschosses erfolgt. Die tragenden Bauteile seien vielmehr bestehen geblieben. Die Fassaden seien am ursprünglichen Standort und im ursprünglichen Ausmass ersetzt worden; eine zusätzliche Isolation sei nicht angebracht worden. Das Dach sei erneuert und mit neuen Ziegeln eingedeckt worden. Zudem sei ein WC mit Lavabo mit einer Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup> eingebaut worden. Auf die Errichtung der vom Gemeinderat bewilligten Dusche sei verzichtet worden. Die Toilette sei vom übrigen Dachraum abgetrennt worden. In der Südfassade seien anstelle der drei Doppelfenster zwei Tore mit sechs einzelnen Fenstern eingebaut worden. Zudem sei ein Teil des Oblichts verglast worden. Im Weiteren seien zwei zusätzliche Dachfenster im Ausmass von ca. 1 x 1 m (eines im WC und eines im Dachraum) errichtet worden. Das Obergeschoss sei nicht beheizt. Auch im südlichen Gebäudeteil seien die tragenden Teile der Konstruktion erhalten geblieben. Sie seien nicht entfernt, sondern an Ort und Stelle belassen und renoviert worden. Das Dach sei lediglich mit neuen Ziegeln eingedeckt worden, wobei auf Wunsch der Gemeinde die Farbe der Ziegel so ausgewählt worden sei, dass diese sich in das Landschaftsbild einfügen und mit der Farbe der Ziegel der Scheune übereinstimmen. Aus dem Umstand, dass die Wände am gleichen Standort ersetzt worden seien, könne nicht geschlossen werden, dass es sich bei den Sanierungsarbeiten um einen „freiwilligen Abbruch“ handle. Von einem freiwilligen Abbruch könne auch deshalb nicht gesprochen werden, weil das ganze Erdgeschoss unter Einschluss des Fundaments der Baute unverändert geblieben sei.

Anlässlich des Augenscheins im vorinstanzlichen Verfahren vom 16. Dezember 2012 (act. 14/13) und im Schreiben vom 7. Januar 2015 (act. 14/14, Beilagen 1-10) nahm der Architekt des Beschwerdeführers – T.\_\_\_\_ – zum Zustand der Remise vor den baulichen Massnahmen sowie zum Umfang der baulichen Massnahmen detailliert Stellung. Gemäss diesen Ausführungen wurde der südliche Gebäudeteil komplett abgebrochen und inklusive Foundation neu aufgebaut, weil das Dach eingebrochen war und aus dem allseits zerrissenen Betonboden eine über 2 m hohe Esche aus dem Dach ragte. Beim nördlichen Gebäudeteil seien der Kniestock sowie die Giebelwände stehen geblieben; allerdings sei ein neuer Dachstuhl inklusive -pfetten daraufgesetzt worden. - Angesichts dieser klaren Aussagen des vom Beschwerdeführer sowohl im Rekurs- als auch im Beschwerdeverfahren als Zeuge angerufenen Architekten T.\_\_\_\_ (act. 14/5, S. 9) kann darauf verzichtet werden, die diversen Beweisanträge, insbesondere die



## St.Galler Gerichte

Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins, die Befragung von B.\_\_\_ als Zeuge sowie die Befragung des Beschwerdeführers als Auskunftsperson (act. 9, III/9, VI/1), abzunehmen, weil über die festzustellenden Tatsachen bereits Klarheit besteht und es im Ermessen der urteilenden Instanz liegt, welche Beweismittel zu wählen sind (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 960).

Anlässlich eines erneuten Augenscheins könnte sodann nur der gegenwärtige Zustand festgestellt werden; zu den vom Beschwerdeführer zum Beweis verstellten Gegebenheiten – Zustand der Remise vor den baulichen Massnahmen und dem Umfang der getätigten baulichen Massnahmen – könnte ein Augenschein nichts Entscheid relevantes beitragen. An der Qualität der Aussage des damals zuständigen Architekten T.\_\_\_ würde sodann selbst eine gegenteilige Aussage des ausführenden Unternehmers B.\_\_\_ nichts ändern, weil notorisch ist, dass sich der Architekt als Projektverfasser detaillierter mit dem Vorbestand und den baulichen Massnahmen auseinandersetzt als der ausführende Unternehmer. Auch die Aussage des Beschwerdeführers als Partei vermag die Qualität der Aussage des als Zeugen angerufenen Architekten T.\_\_\_ nicht zu schmälern.

Dass die Vorinstanz die baulichen Massnahmen an den Obergeschossen der Remise als „umfassend“ und „komplett erneuert“ bezeichnete, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Dass die Obergeschosse des südlichen wie auch des nördlichen Gebäudeteils durch die baulichen Massnahmen zu Aufenthaltszwecken ausgebaut wurden, ergibt sich aus der Fotodokumentation, die anlässlich des Augenscheins durch die Vorinstanz erstellt wurde (act. 14/12). An der zutreffenden Beweiswürdigung der Vorinstanz ändern auch die Fotos (act. 10/9-14) sowie das Schreiben des (damaligen) Gemeindepräsidenten G.\_\_\_ vom 7. Oktober 2009 (act. 14/5/7) nichts, auf die sich der Beschwerdeführer ergänzend beruft (act. 9, IV/1-4, III/9). Die Behauptungen des Beschwerdeführers betreffend Vorbestand und Umfang der baulichen Massnahmen an den Obergeschossen der Remise erweisen sich als aktenwidrig.

**3.2.** Gemäss Vorinstanz bestand die Nutzung der Remise darin, dass sich im Untergeschoss des nördlichen Gebäudeteils ein Pferdestall und eine Garage sowie im Obergeschoss ein Lagerraum und im Obergeschoss des südlichen Teils ein Kleintierstall befunden habe (act. 2, B/d). In der Beschwerdebeurteilung wird



eingewendet, das AREG habe betreffend die angeblich landwirtschaftliche Nutzung der Remise nie einen formellen Entscheid erlassen, in welchem Mass und welche Räume der Remise als landwirtschaftliche Ökonomief Flächen oder als Wohnnebenfläche zu betrachten seien (act. 9, IV/2b). Den weiteren Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz, wonach die Remise als unbewohnte landwirtschaftliche Baute zu qualifizieren sei (act. 2, D/G/J), entgegnet der Beschwerdeführer, er habe im Rekursverfahren verschiedene Beweisanträge zum Nachweis gestellt, dass die Remise keine landwirtschaftliche Ökonomiebaute war, sondern dass sie als Nebenbaute zu einem landwirtschaftlichen Wohnhaus zu qualifizieren sei (act. 9, IV/4).

Anhand der Akten in den diversen Baubewilligungsverfahren beim AREG (act. 14/9) ist festzustellen, dass der Beschwerdeführer gegen die Bezeichnung der Remise als landwirtschaftliches Ökonomiegebäude in mehreren Verfügungen oder Beurteilungen des AREG, welche dem Beschwerdeführer zugestellt wurden, nicht opponierte (Raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 10. Mai 2006 [act. 14/9/24], Raumplanungsrechtliche Beurteilung vom 4. Dezember 2006 [act. 14/9/62], Teilverfügung vom 18. Juli 2007 [act. 14/9/72]). Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers ist aus diesen Verfügungen und Beurteilungen des AREG zu schliessen, dass die Remise als Ganzes als landwirtschaftliche Ökonomief Fläche qualifiziert wurde. Auch in mehreren, durch den seinerzeitigen Architekten S. \_\_\_ eingereichten Baugesuchen wird die gesamte Remise als „Ökonomiegebäude“ und/oder „bestehender Stall“ bezeichnet (Korrespondenz/Baubeschrieb vom 6. und 12. Februar 2007 [act. 14/9/59/5], Baugesuch vom 8. Juni 2007 [act. 14/9/64/65]). In den vom damaligen Architekten S. \_\_\_ gezeichneten Pläne vom 15. August 2006 hat sich im Untergeschoss des nördlichen Gebäudeteils ein Pferdestall und eine Garage und in den Obergeschossen ein Lagerraum und ein Kleintierstall befunden (act. 14/9/40). Zudem wurde im dem Beschwerdeführer zugegangenen Schätzungskataster für landwirtschaftliche Grundstücke die Remise als Ganzes bezüglich Ertragswert und Verkehrswert landwirtschaftlich eingeschätzt (act. 14/9/16/17). Die Ausführungen in E. 3.1 gelten auch im Zusammenhang mit der Frage der Nutzung der Remise: Die obgenannten Baubewilligungsakten geben klare Auskunft über die festzustellenden Tatsachen, weshalb auf die Abnahme der diversen Beweisanträge des Beschwerdeführers, wie die Abhaltung eines Augenscheins, die Einholung von



## St.Galler Gerichte

Amtsberichten des Grundbuchamtes sowie die Befragung von Zeugen und des Beschwerdeführers als Auskunftsperson auch daher verzichtet werden kann.

Die Vorinstanz hat die Remise zu Recht als unbewohnte, landwirtschaftliche Ökonomiebaute qualifiziert.

**4.** Die Vorinstanz ist zum Schluss gelangt, dass die Frage, ob die baulichen Veränderungen und die tatsächliche Nutzung zonenkonform seien und den materiellen Baupolizeivorschriften entsprechen, in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren abzuklären sei (act. 2, E. 2).

**4.1.** Ohne die Schlussfolgerung der Vorinstanz explizit zu bestreiten, bringt der Beschwerdeführer gestützt auf Art. 2 Abs. 2 BauG vor, die kommunalen Baubehörden seien im vorliegenden Fall für die Beurteilung der Baubewilligungspflicht von Sanierungen und Erneuerungen zuständig. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Remise im heutigen Zustand könne nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (act. 9, V/1).

Der Beschwerdeführer verkennt den Geltungsbereich der Art. 24 ff. RPG. Nach Art. 25 Abs. 2 RPG hat stets die zuständige kantonale Behörde zu prüfen, ob Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zonenkonform sind oder einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedürfen (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 205). Im Kanton St. Gallen ist das AREG die für das Erteilen einer Ausnahmegewilligung zuständige kantonale Behörde. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach vorliegend ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei (act. 2, E. 2.3), ist nicht zu beanstanden. Die vom Beschwerdeführer weiter aufgeworfene Frage der heutigen Nutzungsmöglichkeit kann im Zusammenhang mit der Frage, ob ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist, offengelassen werden.

**4.2.** Den weiteren Feststellungen der Vorinstanz, wonach die baulichen Massnahmen an der Remise nachträglich nicht im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt werden können (act. 2, E. 3), entgegnet der Beschwerdeführer, dass die jahrelange andauernde Waldbewirtschaftung durch den Beschwerdeführer entweder als nicht



landwirtschaftlich oder als Hobbybewirtschaftung einzustufen sei. Dementsprechend seien die Räumlichkeiten der Remise als rechtmässige vorbestandene nichtlandwirtschaftliche Wohn(neben)flächen zu qualifizieren (act. 9, V/2). Ihm kann nicht gefolgt werden. Vielmehr erweist sich die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach für die baulichen Massnahmen an der Remise keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden könne (act. 2, E. 3.4), als korrekt. Letztlich scheint auch der Beschwerdeführer vom gleichen Ergebnis auszugehen, wenn er materiell-rechtlich im Hauptstandpunkt rügt, die Vorinstanz habe die Anwendung der Art. 24c und d RPG für die Beurteilung der Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten zu Unrecht verweigert und die Flächen im Obergeschoss der Nebenbaute zu Unrecht als nicht landwirtschaftliche Wohn(neben)flächen qualifiziert (act. 9, V. Ingress und Schlussbemerkung, S. 27).

**5.** Gemäss der unbestritten gebliebenen Grundüberlegung der Vorinstanz (act. 2, Ingress E. 4; Beschwerdebeurteilung, act. 9, V/3) sind die baulichen Massnahmen an der Remise im Rahmen der Erteilung einer erleichterten Ausnahmbewilligung nach Art. 24a-d RPG und Art. 37a RPG beziehungsweise einer Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG zu beurteilen. Die Vorinstanz hat die Anwendung von Art. 24a RPG (act. 2, E. 4.4), der Art. 24b oder 37a RPG (act. 2, E. 4.5) und von Art. 24 RPG (act. 2, E. 4.6) verneint. In der Beschwerdebeurteilung wird die Nichtanwendung dieser Bestimmungen nicht gerügt (act. 9, V/3, 4, 5 und 6). Im Beschwerdeverfahren bleibt somit die Frage zu beurteilen, ob die Vorinstanz die Erteilung einer – erleichterten – Ausnahmbewilligung nach Art. 24c oder d RPG zu Recht verweigerte.

**5.1.** Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, dass die Remise als Wohnnebenfläche zu qualifizieren sei, weil in ihrem unteren Teil seit jeher Motorfahrzeuge, Velos, Motorfahräder, Kinderwagen, Gartenmöbel und -geräte usw. eingestellt waren und der obere Gebäudeteil auch von vielen Kindern der jeweiligen Pächterfamilien für Spielen, Zeitvertreib und Hobby (etwa Kleintierhaltung) mitbenützt wurde. Zudem sei die Remise im oberen Teil für die Bearbeitung und Lagerung von Holz, welches für die Heizung der verschiedenen Kachelöfen im Wohnhaus erforderlich war, verwendet worden. Überdies sei die Remise unten wie oben als Lagerort für alte Gebrauchsgegenstände (Möbel, Küchengeräte, Apparate usw.) verwendet worden. Ferner hätte sich in der Remise ein Umkleide-, Erfrischungs- und Aufenthaltsraum für



Knechte und/oder Tagelöhner, der je nach Pächter/Bewirtschafter in unterschiedlicher Intensität genutzt wurde, befunden. Schliesslich seien in der Remise einzelne Boxen für die Haltung von Haustieren (Kaninchen, Meerschweinchen, einzelne Hühner usw.) untergebracht worden oder die Räumlichkeiten seien in anderer Weise für Hobbyzwecke (etwa Taubenschlag) genutzt worden. Nach Meinung des Beschwerdeführers ist eine Nutzung von Wohnnebenflächen durch Nichtlandwirte zulässig und es gelten die Vorschriften der Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG (act. 9, V/5).

**5.2.** Seit der Revision 2011 gelangt Art. 24c RPG sowohl für altrechtliche nichtlandwirtschaftliche als auch für altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten zur Anwendung. Der Begriff „altrechtlich“ knüpft an die Nutzung an, die im Zeitpunkt herrschte, da das Grundstück dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurde. Art. 41 Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV), der sich mit dem Anwendungsbereich von Art. 24c RPG befasst, normiert in Abs. 2 ausdrücklich, dass der Gesetzesartikel nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ist.

**5.3.** Das vorliegende Grundstück liegt seit dem Stichdatum 1. Juli 1972 in der Landwirtschaftszone, bildete also nie Baugebiet im raumplanungsrechtlichen Sinne. Die Remise war seit jeher Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs und wurde landwirtschaftlich genutzt. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn man gewisse damalige Nutzungen als Nebennutzungen der Bewohner des nahegelegenen Wohnhauses qualifizieren würde. Denn auch die Wohnnutzung war im massgeblichen Zeitpunkt landwirtschaftlich. Eine altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Art. 24c RPG liegt somit nicht vor. Ebenso wenig kann bei der Remise von einer altrechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbaute im Sinne dieser Bestimmung gesprochen werden. Die vom Beschwerdeführer vorgetragene Nutzung (E. 5.1) erfüllen die Kriterien nicht, damit die Remise als bewohnte Baute bezeichnet werden müsste. Hierfür wäre ein regelmässiger Aufenthalt der bewirtschaftenden Personen aus betrieblichen Gründen erforderlich (BGer 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 E. 6, veröffentlicht in: ZBl 116/2015 S. 544 ff.). Wie die Vorinstanz zutreffend festhält (act. 2, E. 4.3.2) und vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird (act. 3, V/5), ist eine Nutzungsverlagerung vom benachbarten Wohnhaus in die Remise nicht möglich. Ferner lassen weder der bauliche Zustand vor den baulichen Massnahmen (E. 3.1)



noch die vorbestandene Nutzung (E. 3.2) auch nur ansatzweise auf eine vorbestandene, teilweise Wohnnutzung als Wohnnebenflächen schliessen. Schliesslich würde selbst ein teilweise wohnlich genutztes Ökonomiegebäude nur dann unter den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG und Art. 41 Abs. 2 RPV fallen, wenn es mit einer Wohnbaute zusammengebaut ist (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Teilrevision RPV, Erläuternder Bericht, Oktober 2012, S. 7; R. Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, N 49 zu Art. 24c), was vorliegend offenkundig nicht zutrifft.

Auch die vom Beschwerdeführer weiter angesprochene teilweise Nutzung der Remise für die Waldbewirtschaftung sowie die Bewirtschaftung von fünf bis acht hochstämmigen Zwetschgenbäumen (act. 9 V/2) lässt die Remise nicht als rechtmässig vorbestandene nichtlandwirtschaftliche Wohn(neben)flächen erscheinen. Wie die Vorinstanz schlüssig darlegt (act. 2, E. 4.3.3), ändert der Umstand, dass der Beschwerdeführer in der Remise seine Motorsäge und Äxte einstellte, nichts an der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung der Remise. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach dem Beschwerdeführer aufgrund eines Pachtvertrages aus den 60er Jahren im oberen Stockwerk des Wohnhauses zwei Zimmer zur Nutzung zur Verfügung standen, hat dieser nicht in Frage gestellt (act. 9, V/4).

Insgesamt ist also die Remise als alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Baute zu taxieren, sodass Art. 24c RPG mit Blick auf die angestrebten Wohn(neben)nutzungen so oder anders nicht anwendbar ist.

**5.4.** Auch die Berufung des Beschwerdeführers auf Art. 24d RPG (act. 9, V/6) erweist sich als offensichtlich unbehelflich. Seit der Gesetzesrevision vom 23. Dezember 2011 fallen nur noch landwirtschaftliche Wohnbauten in den Anwendungsbereich von Art. 24d Abs. 1 RPG, die nach dem 1. Juli 1972 erstellt worden sind (Hänni, a.a.O., S. 221; Muggli, a.a.O., N 14 zu Art. 24d). Dass die Remise nach 1972 erstellt worden ist, wird seitens des Beschwerdeführers nicht behauptet und ist – wie dargelegt – auch nicht ersichtlich. Ergänzend bleibt festzustellen, dass die Remise denn auch nie eine landwirtschaftliche Wohnbaute im Sinne von Art. 24d RPG darstellte (E. 3.1, 3.2, 5.3).



6. Im Eventualstandpunkt (act. 9, V/8) macht der Beschwerdeführer noch geltend, das WC/Lavabo im Umfang von 7 m<sup>2</sup> sowie der Vorraum und der Dachraum im Umfang von 90 m<sup>2</sup> seien als zonenkonforme Bauten zu bewilligen, weil sie für die Bewirtschaftung von 2 ha Wald und die Pflege von fünf bis acht Zwetschgenbäumen sowie des Umlandes erforderlich seien. Mit den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, wonach Bauten und Anlagen, die der Freizeitlandwirtschaft oder der Waldbewirtschaftung dienen, in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform seien (act. 2, E. 3.1 und 3.2), setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander und kommt damit der Rüge- beziehungsweise Substantiierungspflicht nicht nach. Unabhängig davon bestehen keine Anhaltspunkte, von den schlüssigen Erwägungen der Vorinstanz abzuweichen.

7. Unter Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben wehrt sich der Beschwerdeführer dagegen, kriminalisiert zu werden. Er habe für den Kanalisationsanschluss der Remise die von der Gemeinde verlangten Gebühren und Anschlussbeiträge im Umfang von rund CHF 3'000 bezahlt. Weiter sei der Einbau eines WCs in der Remise rechtskräftig bewilligt worden. Diese Raumaufteilung habe als vorbestanden zu gelten. Schliesslich seien die strittigen Sanierungsarbeiten in Absprache mit der Gemeinde X. \_\_ vorgenommen worden. Eine unzulässige Zweckänderung liege nicht vor, weil die rechtmässig vorbestandenen, nicht anrechenbaren Wohnnebenräume lediglich durch andere, nicht anrechenbare Wohnnebenräume ersetzt worden seien. Dem Beschwerdeführer könne einzig vorgeworfen werden, dass er anstelle der vorbestandenen Glasziegel zwei etwas grössere Dachfenster einbauen habe lassen und dafür nicht um Erteilung einer Baubewilligung bei der Gemeinde X. \_\_ nachgesucht habe. Angesichts des geringfügigen Verstosses auf Seiten des Beschwerdeführers gehe es nicht an, das gesamte Sanierungsvorhaben nachträglich nicht zu bewilligen (act. 9, V/9).

Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers wurde der Einbau eines WCs in der Remise nicht rechtskräftig bewilligt, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat (act. 2, E. 2.2). Aufgrund der diversen ergangenen Berichte und Verfügungen des AREG (E. 3.2) musste dem Beschwerdeführer sodann auch bekannt sein, dass für die Erteilung der erforderlichen (Ausnahme-)Bewilligung nicht (allein) die Gemeinde, sondern das AREG zuständig war.



**8.** Im Eventualstandpunkt rügt der Beschwerdeführer die aufsichtsrechtlich verschärfte Wiederherstellungsverfügung der Vorinstanz, wonach die Remise unter ergänzenden Auflagen bis auf das gemauerte Sockelgeschoss des nördlichen Gebäudeteils abzubrechen sei. Demgegenüber wird die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdegegnerin vom 21. Juli 2014 – Nutzungsbeschränkung im oberen Teil der Remise als Lagerraum und Kleintierstall sowie Zurückversetzung der Türen, Tore und Fenster – eventualiter akzeptiert (act. 9, VI/1-6).

**8.1.** Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers durfte die Vorinstanz als für öffentliches Baurecht zuständiges Departement (Art. 156 des Gemeindegesetzes; sGS 151.2, GG) via aufsichtsrechtliches Einschreiten die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdegegnerin aufheben und abändern. Nach Art. 155 GG unterliegt die Tätigkeit der Behörden der Staatsaufsicht, wobei sich diese im Bereich der Gemeindeautonomie auf die Überprüfung der Rechtmässigkeit beschränkt. Ob Entscheidungsfreiheit und damit Autonomie besteht, ist jeweils in Bezug auf den konkreten Anwendungsfall zu klären (vgl. GVP 1986 Nr. 66). Nach Art. 3 Abs. 2 BauG steht dem Staat in allen Belangen der Raumplanung und des öffentlichen Baurechts die Rechts- und die Ermessenskontrolle zu. Im Bereich der Ortsplanung wahrt der Staat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinden. Bezüglich Umsetzung von Art. 130 Abs. 2 BauG steht der Gemeinde aber kein Autonomiebereich zu, weshalb die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdegegnerin im Rekursverfahren durch die Vorinstanz als Aufsichtsbehörde denn auch geändert werden durfte. Nach Art. 158 lit. d in Verbindung mit Art. 159 Abs. lit. a GG durfte die Vorinstanz in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdegegnerin aufheben und diesbezüglich selber eine Wiederherstellungsverfügung treffen (sinngemäss: VerwGE B 2010/45 vom 14. Oktober 2010 E. 2, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz sei zum Erlass einer abgeänderten Wiederherstellungsverfügung nicht zuständig, geht ins Leere.

**8.2.** Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe mit der abgeänderten Wiederherstellungsverfügung im Ergebnis eine Baubewilligung für eine eingeschossige Nebenbaute mit Flachdach erteilt und damit insbesondere auch Art. 7 der kommunalen Schutzverordnung für das Gebiet Y.\_\_\_ verletzt. Im Bereich der Umsetzung der



kommunalen Schutzverordnung für das Gebiet Y.\_\_\_ komme der Beschwerdegegnerin Autonomie zu, welche durch die von der Vorinstanz erlassene Wiederherstellungsverfügung verletzt werde.

Die vom Beschwerdeführer ersonnene Argumentationskonstruktion ist nicht haltbar. Wie sich aus dem Entscheid der Vorinstanz (act. 2, E. 5.8.5) klar ergibt, erteilt die Vorinstanz keine Baubewilligung. Sie weist vielmehr darauf hin, dass für den Fall, dass der Beschwerdeführer das an sich rechtmässige Untergeschoss des nördlichen Gebäudeteils erhalten will, er sich vorgängig bei der Baubehörde zu erkundigen habe, ob die dafür nötigen baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig seien. Nach Meinung der Vorinstanz wäre vorstellbar, dass das Sockelgeschoss mit Erde überdeckt und begrünt werde. Mit diesem blossen Hinweis greift die Vorinstanz nicht in bestehende gemeindliche Kompetenzbereiche ein.

**8.3.** Ferner sieht der Beschwerdeführer das Prinzip der Verhältnismässigkeit durch die verschärfte Wiederherstellungsverfügung verletzt, weil die Vorinstanz von einem falschen Sachverhalt ausgegangen sei, indem sie nicht beachtet habe, dass sowohl die vorbestandenen als auch die heutigen Flächen in den Obergeschossen als Wohnnebenflächen zu betrachten seien. In Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit hätte der Abbruch der Obergeschosse nicht verfügt werden dürfen; die Wiederherstellungsmassnahme hätte sich auf die Verkleinerung von Fensterflächen beschränken müssen (act. 9, VI/3).

Der teilweise Abbruch und Wiederaufbau der Obergeschosse der Remise zu Aufenthaltszwecken (E. 5) stellt eine zonenwidrige Umnutzung und eine massgebliche Abweichung vom Erlaubten dar. Der Beschwerdeführer unterlässt es, sich mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz (act. 2, E. 5.3) im Detail auseinanderzusetzen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, die Frage der Verhältnismässigkeit anders als die Vorinstanz zu beurteilen. Ergänzend bleibt festzuhalten, dass eine Abbruchverfügung erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung als die einzig geeignete erscheint, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beheben (e contrario aus VerwGE B 2013/29 vom 27. August 2013 E. 6.3, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, ist bei vorliegender Konstellation eine Nutzungsbeschränkung nicht (mehr) geeignet,



den vom Beschwerdeführer geschaffenen und diesem zuzurechnenden, rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

**8.4.** Gegen die Schlussfolgerung der Vorinstanz, das öffentliche Interesse erfordere den Rückbau der Obergeschosse der Remise (act. 2, E. 5.4), bringt der Beschwerdeführer vor, bei den ausgebauten Obergeschossen handle es sich nicht um „ganze illegale Bauten“, sondern nur um „bestimmte Teile“ (act. 9, VI/4). Offenbar meint der Beschwerdeführer damit das WC/Lavabo im Umfang von 7 m<sup>2</sup> und den Vorraum und Dachraum im Umfang von ca. 90 m<sup>2</sup> (act. 9, V/8). In E. 6 vorstehend wurde bereits ausgeführt, dass auch diese Teilbereiche der Bauten weder unter dem Titel der Zonenkonformität bewilligungsfähig sind, noch hierfür eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden darf. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht davon ausgegangen, dass die gesamten Obergeschosse baurechtswidrig und keiner nachträglichen (Ausnahme-)Bewilligung zugänglich sind. Die Erwägungen der Vorinstanz, wonach das öffentliche Interesse am Abbruch illegaler Bauten ausserhalb der Bauzone, insbesondere aus Gründen der Rechtsgleichheit und der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände, erheblich sei und die entgegenstehenden privaten Interessen bei weitem überwiege, sind nicht zu beanstanden.

**8.5.** Auch die Rüge des Beschwerdeführers, er sei bei der Durchführung der baulichen Massnahmen nicht bösgläubig gewesen (act. 9, VI/2), ist nicht stichhaltig. Wie in E. 7 vorstehend bereits ausgeführt, durfte der Beschwerdeführer nicht davon ausgehen, dass die Gemeinde betreffend die Frage der Baubewilligungspflicht (allein) zuständig war.

**9.** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Als unberechtigt erweisen sich insbesondere die Rügen, die Remise könne in Anwendung von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41/42 RPV nachträglich bewilligt, beziehungsweise auf den angeordneten Rückbau der Obergeschosse der Remise müsse verzichtet werden. Eine weniger einschneidende Massnahme als der angeordnete Rückbau der Obergeschosse, wie etwa ein blosses Nutzungsverbot verbunden mit einem Teilrückbau, wäre – wie dargelegt – weder zielführend noch geboten und damit insgesamt nicht geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Beschwerde ist damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.



10. (...).

(...).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.
2. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Scherrer