



**Fall-Nr.:** B 2021/226  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 22.09.2022  
**Entscheiddatum:** 07.06.2022

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 07.06.2022**

**Baurecht, Umnutzung Ferienhaus in Erstwohnsitz, Art. 24c RPG, Art. 42 RPV. Das bundesrechtlich zulässige Änderungspotential ist beim fraglichen Ferienhaus bereits vollständig ausgeschöpft worden. Die Identität der Baute bliebe nach einer Umnutzung in einen dauerhaft nutzbaren Erstwohnsitz nicht mehr gewahrt (E. 5), (Verwaltungsgericht, B 2021/226). Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C\_434/2022).**

#### **Entscheid vom 7. Juni 2022**

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;  
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

**A.\_\_ und B.\_\_,**

**Beschwerdeführer,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, Frey & Partner,  
Oberer Graben 16, Postfach 622, 9001 St. Gallen,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,**



St.Galler Gerichte

**Vorinstanz,**

und

**C.\_\_,**

**Beschwerdegegner,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,  
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau,

sowie

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

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Bauen ausserhalb der Bauzonen; Ausnahmegewilligung (Umnutzung Ferienhaus zu Wohnhaus/Dauerwohnsitz)**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.**

B.\_\_ ist seit 20. Juli 2010 Eigentümer der Parzellen Nrn. 0000\_\_ und 0001\_\_, Grundbuch X.\_\_. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.\_\_ sind diese Grundstücke der Landwirtschaftszone zugewiesen (...). Mit Urteil BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 hob das Bundesgericht den Entscheid des Verwaltungsgerichts B 2015/100 vom 25. Mai 2016 in Gutheissung der Beschwerde der Stiftung WWF Schweiz, Zürich, auf und wies ein vom Gemeinderat X.\_\_ am 6. November 2014 mit Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 10. Oktober 2014 bewilligtes Baugesuch von A.\_\_ und B.\_\_ vom 7. November 2013 für den Abbruch des bestehenden, im Jahr 1964 erstellten Ferienhauses (bewilligt am 16. Juli 1964) und den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 0001\_\_ sowie



den Teilabbruch des bestehenden Unterstands auf Parzelle Nr. 0000\_\_ (bewilligt am 16. Mai 2006) in Bestätigung des Rekursentscheids des Baudepartements Nr. 31/2015 vom 22. Mai 2015 (Verfahrensnummer 14-6552) ab (vgl. zur weiteren Prozessgeschichte BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 sowie VerwGE B 2015/100 vom 25. Mai 2016 je Sachverhalt lit. A f., ...).

### **B.**

Am 15. August 2018 bewilligte der Gemeinderat X.\_\_ ein Baugesuch von A.\_\_ und B.\_\_ vom 5. Februar 2018/27. März 2018 für einen Ersatzbau des Ferienhauses Assek.-Nr. 0002\_\_ auf Parzelle Nr. 0001\_\_ und den Umbau des Unterstands Assek.-Nrn. 0003\_\_ zu einem Carport auf Parzelle Nr. 0000\_\_ unter gleichzeitiger Eröffnung der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 2. Juli 2018 als Gesamtentscheid. Auflageweise ordnete das AREG dabei den Grundbucheintrag "Verbot der baulichen Nutzungsweiterung nach RPV" an (...). Im Jahr 2019 wurde das neue Ferienhaus Assek.-Nr. 0004\_\_ auf dem Grundstück Nr. 0001\_\_ und der Carport auf Parzelle Nr. 0000\_\_ gemäss den bewilligten Plänen erstellt (...). Eigenen Angaben gemäss nutzen A.\_\_ und B.\_\_ das alte und neue Ferienhaus auf Parzelle Nr. 0001\_\_ seit über 10 Jahren als Dauer- bzw. als Erstwohnsitz (...).

### **C.**

Am 24. September 2020/6. Oktober 2020 reichten A.\_\_ und B.\_\_ ein Baugesuch für die Umnutzung des Ferienhauses Assek.-Nr. 0004\_\_ auf Parzelle Nr. 0001\_\_ in ein Wohnhaus (Dauer- bzw. Erstwohnsitz) ein. Während der öffentlichen Auflage vom 23. Oktober 2020 bis 5. November 2020 erhob C.\_\_ (Eigentümer der Parzelle Nr. 0005\_\_) Einsprache (...). Am 23./25. März 2021 hiess der Gemeinderat X.\_\_ die Einsprache sowohl in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als auch in privatrechtlicher Hinsicht gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) gut und verweigerte die Baubewilligung unter Eröffnung der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 22. Februar 2021 als Gesamtentscheid (...). Dagegen rekurrierten A.\_\_ und B.\_\_ am 9. April 2021 an das Baudepartement. Mit Präsidialentscheid B 2020/226 vom 29. Juni 2021 schrieb das Verwaltungsgericht eine von A.\_\_ und B.\_\_ gegen einen Entscheid des Baudepartements vom 6. November 2020 erhobene Beschwerde zufolge Gegenstandslosigkeit ab, mittels welchem in Abweichung der Zwischenverfügung des Gemeinderates X.\_\_ vom 30. Juni 2020/1. Juli 2020 ein vorsorgliches Nutzungsverbot betreffend Dauerwohnsitz angeordnet worden war. Mit Entscheid vom 30. September 2021 wies das Departement den Rekurs von A.\_\_ und B.\_\_ vom 9. April 2021 ab (...).



### D.

Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz, seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement) vom 30. September 2021 erhoben A.\_\_ und B.\_\_ durch ihren Rechtsvertreter am 22. Oktober 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer (...), aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen. Eventualiter sei das Verfahren zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Am 10. Dezember 2021 ergänzten sie ihre Beschwerde mit einer Begründung. Am 15. Dezember 2021 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Am 24. Januar 2022 beantragte C.\_\_ (Beschwerdegegner) durch seinen Rechtsvertreter, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer (...), abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Politische Gemeinde X.\_\_ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 1. März 2022 behielten die Beschwerdeführer das letzte Wort.

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

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

#### 1.

[...]

#### 2.

Die Beschwerdeführer bringen zunächst vor (...), der stellvertretende Leiter der Rechtsabteilung der Vorinstanz K.\_\_ hätte in den Ausstand treten müssen.

Diesbezüglich hat die Vorinstanz in Erwägung 4.3 f. des angefochtenen Entscheids (...) zutreffend dargetan, dass keine objektiven Gründe für die Befangenheit oder für eine unzulässige Vorbefassung ihres stellvertretenden Leiters der Rechtsabteilung ersichtlich seien. Allein aus dem Umstand, dass dieser den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer mit verfahrensleitender Anordnung vom 5. Juli 2021 aufgefordert hat, die zugestellten Vorakten innert einer nicht erstreckbaren Frist bis 15. Juli 2015 zu retournieren, weil der Entscheidentwurf vorbereitet werde (...), lässt sich nicht auf den Anschein der Befangenheit schliessen (vgl. dazu Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung



der Schweizerischen Eidgenossenschaft; SR 101, BV, Art. 7 Abs. 1 Ingress sowie lit. c VRP sowie BGE 140 I 326 E. 5.2 und 6.2 f. mit Hinweisen).

### 3.

Die Beschwerdeführer bestreiten weiter in öffentlich-rechtlicher Hinsicht die Einsprachelegitimation des Beschwerdegegners (...).

#### 3.1.

Nach den Grundsätzen von Art. 89 Abs. 1 Ingress lit. b und c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110, BGG) ist zur Einsprache im Sinne von Art. 153 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) legitimiert, wer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Verweigerung der Baubewilligung zieht (vgl. dazu VerwGE B 2020/84 vom 29. April 2021 E. 5.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht und gestützt auf eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse beurteilt werden (vgl. dazu BGer 1C\_487/2020 vom 12. November 2021 E. 4.3.1 mit Hinweisen, zur Publikation vorgesehen).

#### 3.2.

Wie die Beschwerdeführer selbst eingeräumt haben, liegt das Grundstück Nr. 0005\_\_ des Beschwerdegegners rund 70 m von der Grenze des Baugrundstücks Nr. 0001\_\_ entfernt. Auch führt die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 0000\_\_ und 0001\_\_ über das Grundstück Nr. 0005\_\_. Nach der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung begründet eine solche unmittelbare räumliche Nähe beim Beschwerdegegnern ohne weiteres eine besondere Betroffenheit. Anhaltspunkte, welche eine Ausnahme von dieser Regel rechtfertigten, sind nicht ersichtlich. Der konkrete praktische Nutzen für den Beschwerdegegnern bestände darin, dass die strittige Umnutzung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Ferienhauses in ein Wohnhaus (Dauer- bzw. Erstwohnsitz) nicht wie geplant verwirklicht werden könnte, wenn er mit seinen in der öffentlich-rechtlichen Einsprache vom 4. November 2020/18. November 2020 (...) vorgebrachten inhaltlichen Rügen durchdringen würde. Demzufolge hat die Beschwerdebeteiligte die Einsprachelegitimation des Beschwerdegegners zu Recht bejaht. Anders zu entscheiden hiesse, im kantonalen Verfahren höhere Anforderungen an die Beschwerdelegitimation als vor Bundesgericht zu stellen, was im Lichte von Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG) und Art. 111 BGG unzulässig ist.



4.

[...]

5.

Fest steht, dass die Beschwerdebeteiligte den Beschwerdeführern am 15. August 2018 im Rahmen eines Gesamtentscheides – unter anderem gestützt auf Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV – die Baubewilligung für den Ersatzbau ihres Ferienhauses (Abbruch und Wiederaufbau) sowie den Umbau eines Unterstandes in einen Carport erteilt hat. Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren bildet die Frage, ob die von den Beschwerdeführern angestrebte Bewilligung für die Umnutzung des Ferienhauses auf Parzelle Nr. 0001\_\_ in ein Wohnhaus (Dauer- bzw. Erstwohnsitz) in der Landwirtschaftszone erhältlich ist. Nicht umstritten ist, dass die Umnutzung keiner ordentlichen Baubewilligung gestützt auf Art. 22 Abs. 2 Ingress und lit. a in Verbindung mit Art. 16a RPG zugänglich ist; ebenso, dass ihre Bewilligungsfähigkeit einzig unter dem Aspekt der Erteilung einer (erleichterten) Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu prüfen ist (siehe dazu auch Art. 21 Abs. 1 PBG). Damit erübrigt sich im Folgenden auch die Prüfung des Grundtatbestands einer (ordentlichen) Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG (in Verbindung mit Art. 39 der Raumplanungsverordnung; SR 700.1, RPV) sowie einer (erleichterten) Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG (vgl. dazu R. Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, N 4 f. zu Art. 24a RPG). In Bezug auf die erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c Abs. 2 und 3 RPG strittig ist insbesondere, ob die Identität des Gebäudes Assek.-Nr. 0004\_\_ auf dem Grundstück Nr. 0001\_\_ trotz der geplanten Nutzungsänderung gewahrt bleibt. Diesbezüglich halten die Beschwerdeführer dafür (...), auf den vom Bundesgericht im Urteil BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 hinsichtlich des Zustands am 1. Juli 1972 unrichtig festgestellten Sachverhalt könne nicht abgestellt werden. Aus der Bestandesaufnahme vom 15. Januar 2018 gehe hervor, dass das vor dem 1. Juli 1972 auf dem Grundstück Nr. 0001\_\_ bestehende Gebäude objektiv betrachtet geeignet gewesen sei, ganzjährig bewohnt zu werden. Dies zeige sich auch daran, dass dieses Gebäude bereits vor dem 1. Juli 1972 an R.\_\_ und S.\_\_ dauerhaft vermietet gewesen sei, gegen welche im Jahr 2008 unter der Adresse ....., der Konkurs eröffnet worden sei und welche mutmasslich ab dieser Liegenschaft ihre Geschäfte betrieben hätten. Ausgangspunkt des verfahrensgegenständlichen Umnutzungsgesuchs bildete ohnehin die Baubewilligung vom 15. August 2018. Das Bundesgericht habe im Urteil BGer 1C\_464/2016 vom 7. Juni 2017 (E. 3.4) ferner festgehalten, es sei widersprüchlich, einerseits die Erstellung eines ganzjährig bewohnbaren Wohnhauses zu bewilligen, andererseits aber die Bewilligung zur Nutzung als Erstwohnsitz zu verweigern. Ein solches Nutzungsverbot könne auch gar nicht durchgesetzt werden. Im



Übrigen lasse die in der Baubewilligung vom 15. Januar 2018 verfügte Auflage "Verbot der baulichen Nutzungsweiterung" eine Nutzung als Dauerwohnsitz zu. Des Weiteren seien sie in ihr Vertrauen in den Liegenschaftsbeschrieb gemäss Grundstückskaufvertrag vom 20. Juli 2010 zu schützen.

### 5.1.

Laut Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Nicht anwendbar ist Art. 24c RPG auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (vgl. Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 41 RPV). Trotz der verwendeten "Kann"-Formulierung besteht ein Anspruch auf eine Ausnahmebewilligung, sofern alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 33 zu Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 Satz 1 RPG). Als Wohnbauten gelten insbesondere auch Bauten, die mit zeitgemäßem Komfort zu Ferienzwecken genutzt werden (vgl. dazu BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1 mit Hinweisen, in: ZBI 2018, S. 314 ff. [mit Kommentar von K. Scherrer Reber]). In jedem Fall bleiben die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (vgl. dazu Art. 24c Abs. 5 RPG und Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 44 ff. zu Art. 24c RPG) und die allgemeinen Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 43a RPV vorbehalten.

Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG konkretisiert. Danach gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen (vgl. dazu BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1 mit Hinweisen). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42



Abs. 2 RPV). Damit soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässigen änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zwar möglicherweise in mehreren Etappen, insgesamt aber nur einmal ausgenutzt werden können. Wurden z.B. die nach Art. 42 Abs. 3 RPV höchstens zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten durch eine frühere Baubewilligung ausgeschöpft, sind keine zusätzlichen Erweiterungen mehr möglich (vgl. BGer 1C\_480/2019; 1C\_481/2019 vom 16. Juli 2020 E. 4.1 mit Hinweisen, in: ZBI 2021, S. 503 ff., siehe zur Zulässigkeit der Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren auch Art. 25a Abs. 1-3 RPG sowie BGer 1C\_658/2017 vom 18. September 2018 E. 3.3 mit Hinweisen). Die massgebliche Rechtsänderung ist in der Regel das Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 (vgl. dazu BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1 mit Hinweisen). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist gemäss Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (vgl. BGer 1C\_10/2019 vom 15. April 2020 E. 4.4 mit Hinweis). Dabei ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (vgl. dazu BGer 1C\_572/2020 vom 30. November 2021 E. 6.2 mit Hinweisen).

### 5.2.

Vorliegend steht fest, dass es sich beim Ferienhaus Assek.-Nr. 0004\_\_ auf Parzelle Nr. 0001\_\_, welches erstmals am 16. Juli 1964 bewilligt worden ist, um eine rechtmässig bestehende, noch bestimmungsgemäss nutzbare Baute handelt. Weiter hat die Vorinstanz in Erwägung 5.4.1 des angefochtenen Entscheides (...) nach dem Gesagten zutreffend festgehalten, dass der massgebliche Vergleichszustand für die Beurteilung der Wahrung der Identität der Zustand der Baute am 1. Juli 1972 und – trotz anderslautender Darstellung der Beschwerdeführer – nicht der Zustand des Ferienhauses Assek.-Nr. 0002\_\_ unmittelbar vor dem am 15. August 2018 bewilligten Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzbau).



Zum Identitätserfordernis führte das Bundesgericht in dem von den Beschwerdeführern angerufenen Urteil BGer 1C\_464/2016 vom 7. Juni 2017 (E. 3.3 f. mit Hinweisen) aus, dass die jenem Streit zugrundeliegende Umnutzung eines Wochenendhauses in einen dauerhaft nutzbaren (Erst-)Wohnsitz für sich allein betrachtet nicht zu einer unzulässigen wesentlichen Nutzungsintensivierung führe. Grundsätzlich stehe es den jeweiligen Grundeigentümern frei, wie oft sie ihr Ferienhaus aufsuchten und darin übernachteten. Zeitliche Nutzungsbeschränkungen, wie sie für Betriebe mit geregelten Öffnungs- und Betriebszeiten üblich seien, seien bei Ferienhäusern nur schwer kontrollier- und durchsetzbar. Es sei widersprüchlich und würde dem raumplanerischen Anliegen, die Landwirtschaftszone möglichst von zonenwidrigen Bauten freizuhalten, entgegenlaufen, den Ausbau eines Wochenendhauses (samt Erschliessung und Terrainveränderungen) zuzulassen und nur der damit bezweckten Nutzungsintensivierung die Bewilligung zu verweigern. Wenn hingegen die Umnutzung zusammen mit dem Aus- und Umbau von einem rudimentär ausgestatteten und nicht vollständig erschlossenen Wochenendhaus zu einem Wohnhaus für die dauerhafte, ganzjährige Nutzung zu beurteilen wäre, wäre die Identität der Baute nicht mehr gewahrt und es fiele eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG, wie im Fall BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017, ausser Betracht.

Im vorliegenden Fall steht ausser Frage, dass das Baugesuch vom 24. September 2020/6. Oktober 2020 selbst keine baulichen Massnahmen, namentlich keine Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild des Ferienhauses Assek.-Nr. 0004\_\_ und auch keine flächen- oder volumenmässigen Erweiterungen dieses Gebäudes, vorsieht (vgl. dazu die Regelungen in Art. 24c Abs. 4 RPG und Art. 42 Abs. 3 Satz 2 Ingress und lit. a und b RPV). Zudem gehen die Parteien darin einig, dass es sich beim im Jahr 2019 abgebrochenen Ferienhaus Assek.-Nr. 0002\_\_ nicht um eine ursprünglich bloss zeitweise bewohnte Baute im Sinne von Art. 42 Abs. 3 Satz 2 Ingress und lit. c RPV handelte (vgl. dazu auch Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 33 zu Art. 24c RPG, wonach solche Temporärwohnbauten nicht in Dauerwohnbauten umgewandelt werden dürfen). Weil die maximal zulässigen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten nach der unter Erwägung 5.1 hiervoor zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zwar, wie hier, in mehreren Etappen, insgesamt aber – umfangmässig - nur einmal ausgenutzt werden dürfen, kann die vorliegend streitige Umnutzung jedoch – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – nicht losgelöst von den seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Veränderungen für sich allein betrachtet beurteilt werden.

Die Vorinstanz kam in Erwägung 5.6.4 f. des angefochtenen Entscheides (...) in



Bestätigung der Ausführungen des AREG in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 22. Februar 2021 (...) zum Schluss, die Baubewilligung vom 15. August 2018 für den Abbruch und Wiederaufbau des Ferienhauses auf Parzelle Nr. 0001\_\_ habe bereits das höchstzulässige Mass der zulässigen änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten beansprucht. Zwar sei der Ersatzbau im Jahr 2018 weniger umfangreich als derjenige aus dem Jahr 2013 gewesen. Es seien damit aber trotzdem weitgreifende Erweiterungen beziehungsweise Änderungen bewilligt worden. So sei das frühere Sommerhaus abgebrochen und leicht versetzt mit einem neuen äusseren Erscheinungsbild neu aufgebaut worden, namentlich mit einer anderen, völlig neuen Fenster- und Fassadengestaltung. Gleichzeitig sei auch das Volumen der Ersatzbaute deutlich um rund 19% beziehungsweise 60 m<sup>3</sup> vergrössert worden. Zudem seien die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) und die Brutto-Nebenfläche (BNF) um total rund 8 m<sup>2</sup> beziehungsweise 5,5% erweitert worden. Der freistehende Unterstand auf Grundstück Nr. 0000\_\_ sei zwar etwas verkleinert und in einen etwas filigraner wirkenden Carport von 20 m<sup>2</sup> Fläche umgebaut worden. Dieser sei jedoch erst nach dem 1. Juli 1972 erstellt worden, weshalb er zum Zeitpunkt seiner Erstellung an das damals noch vorhandene Erweiterungspotential des früheren Sommerhauses anzurechnen gewesen sei und sein Bestand folglich auch heute bei der Beurteilung der Identität des Ferienhauses (als bereits erfolgter baulicher Erweiterung) nach wie vor berücksichtigt werden müsse. Insgesamt erscheine die vom AREG im Jahr 2018 erteilte Baubewilligung eher grosszügig gewesen zu sein, zumal nicht ersichtlich sei, weshalb ein bescheidenes, nicht ganzjährig bewohnbares Sommerhaus ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden musste. Vor diesem Hintergrund sei jedenfalls nicht zu beanstanden, wenn das AREG die änderungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV in der Teilverfügung vom 2. Juli 2018 als vollständig ausgeschöpft beurteilt und ein Verbot, nicht bloss eine Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung verfügt habe, welches selbstredend auch blosser Zweckänderungen mitumfasse.

Dieser Argumentation der Vorinstanz ist beizupflichten: Erstens haben die Beschwerdeführer das in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 2. Juli 2018 (...) gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RPV (vgl. dazu BGer 1C\_750/2013 vom 28. April 2014 E. 4.2 mit Hinweisen) verfügte Verbot der baulichen Nutzungserweiterung nicht angefochten. Bereits deswegen sind im vorliegenden Fall keine weiteren Zweckänderungsmöglichkeiten nach Art. 24c Abs. 2 RPG mehr zulässig. Zweitens hat das Bundesgericht im Urteil BGer 1C\_312/2016 vom 3. April 2017 zum Zustand am 1. Juli 1972 festgestellt (E. 4.1), das ersetzte Ferienhaus Assek.-Nr. 0002\_\_ auf Parzelle Nr. 0001\_\_ sei damals vom Ausbaustandard her für



einen Erstwohnsitz nicht als taugliche Baute anzusehen gewesen. Es sei zu diesem Zeitpunkt objektiv nicht dazu geeignet gewesen, ganzjährig bewohnt zu werden. Die sichtbaren, 7 cm dicken Holzwände hätten die Grundmauern des Hauses dargestellt, und die Westseite des Hauses und das Dach hätten keinerlei Isolation aufgewiesen. Im Winter seien die Temperaturen im Haus nach Angaben der Beschwerdeführer unter 12 Grad gesunken. Aufgrund der damals bestehenden Warmwasseraufbereitung seien täglich nur maximal 40 Liter warmes Wasser verfügbar gewesen. Es habe sich damit um ein Sommerhaus gehandelt, welches nicht auf dem Stand einer Ganzjahreswohnnutzung gewesen sei. Das Haus habe eine einfache zeittypische Architektur aufgewiesen und sich vom äusseren Erscheinungsbild her nur schlecht in die Landschaft eingepasst. Anlass, auf diese im vorangegangenen Verfahren ergangenen Feststellungen zurückzukommen, besteht – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – nicht. Insbesondere lässt sich aus dem nach diesem Urteil verfassten Bericht der Q.\_\_\_ GmbH vom 15. Januar 2018 (...), nachfolgend: Bericht) hinsichtlich des Zustands des Ferienhauses Assek.-Nr. 0002\_\_ am 1. Juli 1972 nichts Gegenteiliges entnehmen, selbst wenn das Ferienhaus nach dem Bericht – allerdings im Zustand nach der Sanierung und Nachdämmung im Jahr 2006 – ohne Weiteres noch viele Jahre an diesem Ort hätte genutzt werden können (siehe dazu auch Dokumentation Bestand der Y.\_\_\_ AG vom 28. Oktober 2013 und Fotos des AREG vom 25. März 2014, ...). Daran ändert auch nichts, falls das Ferienhaus im massgebender Referenzzeitpunkt am 1. Juli 1972 – trotz der höchstrichterlich festgestellten objektiven Untauglichkeit als Dauerwohnsitz – gemäss den Beschwerdeführern ganzjährig vermietet gewesen und als Erstwohnsitz genutzt worden wäre. Objektiv betrachtet ermöglichten erst die zwischen dem 1. Juli 1972 und der Einreichung des Baugesuchs am 5. Februar 2018/27. März 2018 erfolgten baulichen Massnahmen, namentlich die Zusatzdämmung im Jahr 2006 und der Einbau von Fenstern mit einer zweifachen Wärmeschutzverglasung im Jahr 1998 (vgl. dazu Bericht), ein ganzjähriges Wohnen im ehemaligen Sommerhaus. Mit dieser Nutzungsintensivierung in Verbindung mit der aus dem am 15. August 2018 bewilligten Abbruch und Wiederaufbau resultierenden zusätzlichen Aufwertung des Ferienhauses (Verbesserung der Einpassung in die Landschaft, Vergrösserung Volumen zwecks zeitgemässer Wohnnutzung) ist das bundesrechtlich zulässige Änderungspotential bereits vollständig ausgeschöpft worden.

Vor diesem Hintergrund bliebe die Identität der Baute nach der angestrebten Bewilligung für eine Umnutzung des Ferienhauses Assek.-Nr. 0004\_\_ auf Parzelle Nr. 0001\_\_ in ein Wohnhaus (Dauer- bzw. Erstwohnsitz) nicht mehr gewahrt. Demzufolge durfte die Vorinstanz auf eine vollständige Änderung schliessen und die



Verweigerung einer Ausnahmegewilligung durch das AREG bestätigen, ohne Recht zu verletzen. Soweit die Beschwerdeführer darüber hinaus vorbringen, die strittige Umnutzung müsse aus Gründen des Vertrauensschutzes (vgl. dazu Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV sowie BGer 1C\_688/2020 vom 6. Januar 2022 E. 7.3 mit Hinweis auf BGE 146 I 105 E. 5.1.1 mit Hinweisen) toleriert werden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Der von ihnen ins Feld geführte Kaufvertrag vom 20. Juli 2010 (...) stellt in diesem Zusammenhang keine massgebliche öffentlich-rechtliche Vertrauensgrundlage dar.

Die Beschwerde ist demzufolge ist der Hauptsache abzuweisen.

### **6.**

Die Beschwerdeführer rügen ferner (...), die Beschwerdebeteiligte habe sich im erstinstanzlichen Gesamtentscheid vom 23./ 25. März 2021 mit den vom Beschwerdegegner geltend gemachten übermässigen Immissionen nach Art. 684 ZGB nicht auseinandergesetzt. Die Vorinstanz habe sich zur diesbezüglichen Rüge in der Rekursergänzung vom 17. Mai 2021 (...) im angefochtenen Entscheid nicht geäußert.

### **6.1.**

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen; sGS 111.1, KV) folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. dazu auch Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP). Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. dazu BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, dessen Verletzung in der Regel zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache. Eine solche Verletzung kann jedoch dann nachträglich als geheilt gelten, wenn die verletzte Partei die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die über eine umfassende Kognition verfügt. Eine solche Heilung muss jedoch die Ausnahme bleiben und ist grundsätzlich nur in einem Fall zulässig, in dem die Verletzung der Verfahrensrechte der beeinträchtigten Partei nicht besonders schwerwiegend ist; unter dieser Voraussetzung kann sich eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs



selbst beim Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels rechtfertigen, wenn die Rückweisung zu einem formalisierten Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen des Verfahrens führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wäre (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1 mit Hinweisen, in: Pra 2017 Nr. 2, siehe zum Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids auch BGer 4A\_428/2020 vom 1. April 2021 E. 3.1 mit Hinweisen).

### 6.2.

Die Vorinstanz bestreitet in ihrer Vernehmlassung vom 15. Dezember 2021 (...) nicht, dass sie sich mit der fraglichen Verfahrensrüge der Beschwerdeführer im Rekursverfahren in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids nicht, auch nicht implizit, auseinandergesetzt hat (vgl. dazu VerwGE B 2020/120 vom 29. April 2021 E. 2.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2017/243 vom 22. August 2019 E. 4.1, wonach es im Dispositiv des Rekursentscheids keiner Aufteilung in einen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Teil bedarf). Damit hat sie den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführer verletzt. Diesbezüglich hilft ihr die Berufung auf den Entscheid VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 E. 2.2.4 nicht weiter, worin, anders als im vorliegenden Fall, wegen der festgestellten fehlenden abstrakten Zonenkonformität eines Erotikbetriebs innerhalb der Bauzonen auf die Prüfung der konkreten Auswirkungen des Bauvorhabens verzichtet werden durfte. Allerdings unterliegen sowohl die aufgeworfene Verfahrensrüge als Rechtsfrage als auch die inhaltliche Beurteilung der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle (vgl. dazu Art. 154 Abs. 3 PBG). Deshalb würde eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz oder die Beschwerdebeteiligte nur zu einem formalistischen Leerlauf führen. Der umschriebene Verfahrensmangel kann daher durch die nachfolgende Beurteilung durch das Verwaltungsgericht ausnahmsweise als nachträglich geheilt betrachtet werden. Von einer Rückweisung an die Vorinstanz oder die Beschwerdebeteiligte zur korrekten Verfahrensabwicklung ist daher abzusehen.

### 6.3.

Der Rat der Beschwerdebeteiligten hat sich in den Erwägungen des Entscheids vom 23./25. März 2021 (...) darauf beschränkt, die Gutheissung sowohl der öffentlich-rechtlichen Einsprache (Art. 153 Abs. 1 PBG) als auch der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB (Art. 154 Abs. 1 PBG, vgl. dazu VerwGE B 2021/188 vom 17. März 2022 E. 6; VerwGE B 2020/243 vom 30. August 2021 E. 13; VerwGE B 2020/59 vom 19. Januar 2021 E. 2.3 je mit Hinweis[en], siehe zur privatrechtlichen Präventivklage auch Rey/Strebel, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar,



Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl. 2019, N 18 ff. zu Art. 679 ZGB) des Beschwerdegegners gegen das strittige Bauvorhaben vom 4. November 2020 und 18. November 2020 (...) – die übrige privatrechtliche Einsprache (Art. 155 Abs. 1 PBG) zog der Beschwerdegegner in letzterer Eingabe (S. 2 Ziff. II/2) zurück – mit der fehlenden Zustimmung des AREG zu begründen (vgl. dazu Art. 25 Abs. 2 RPG, Art. 112 PBG sowie Art. 9 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; sGS 731.11, PBV). Offenbar ging er dabei implizit davon aus, dass ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, welches gemäss der öffentlich-rechtlichen Beurteilung des AREG weder zonenkonform noch ausnahmsweise bewilligungsfähig ist, in der Regel zivilrechtlich zu übermässigen Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB führt (vgl. dazu BGE 138 III 49 E. 4.4.2 e contrario mit Hinweisen, in: Pra 2012 Nr. 75, siehe zur in Art. 6 Abs. 1 ZGB mitenthaltene Pflicht zur Harmonisierung von Bundeszivilrecht und kantonalem öffentlichem Recht trotz Unabhängigkeit von Zivil- und Verwaltungsrechtsweg auch A. Marti, Zusammenlegung von privatrechtlichem und öffentlichrechtlichem Rechtsschutz bei Verwaltungsjustizbehörden und Spezialgerichten, in: ZBI 2000, S. 169 ff., S. 174). Vorliegend besteht indes – ausnahmsweise – die Besonderheit, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern die strittige, in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht bewilligungsfähige Umnutzung zu übermässigen Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB, insbesondere zu übermässigen Lärmimmissionen, auf dem Grundstück Nr. 0005\_\_ des Beschwerdegegners führen sollte. Bei dieser Sachlage wäre die Beschwerdebeteiligte verpflichtet gewesen, die privatrechtliche Einsprache gemäss Art. 684 ZGB des Beschwerdegegners abzuweisen. Die Beschwerde ist daher teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und Dispositiv-Ziffer 1b des angefochtenen Entscheids entsprechend anzupassen. Diese lautet neu wie folgt:

*b) Der Rekurs von A.\_\_ und B.\_\_ wird insoweit teilweise gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids des Gemeinderates X.\_\_ vom 23. März 2021 wie folgt geändert wird: "2. Die privatrechtliche Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB von C.\_\_ wird abgewiesen."*

7.

[...]

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



### 1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

Dispositiv-Ziffer 1b des angefochtenen Entscheides lautet neu:

*b) Der Rekurs von A.\_\_ und B.\_\_ wird insoweit teilweise gutgeheissen, als Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids des Gemeinderates X.\_\_ vom 23. März 2021 wie folgt geändert wird: "2. Die privatrechtliche Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB von C.\_\_ wird abgewiesen."*

### 2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 unter Verrechnung des von ihnen im Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

### 3.

Die Beschwerdeführer entschädigen den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit CHF 4'160 (inklusive Barauslagen), zuzüglich Mehrwertsteuer.