

SG_PUBLIKATIONEN 20-9557 vom 8. November 2021

SG Gerichte, 2021-11-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_20-9557

FR: SG_PUBLIKATIONEN 20-9557 du 8 novembre 2021

IT: SG_PUBLIKATIONEN 20-9557 del 8 novembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

E. 1.2

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (vgl. Art. 45 VRP und Art. 12 Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [SR 451; abgekürzt NHG] in Verbindung mit der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [SR 814.076; abgekürzt VBO]), zumal die Rekurrentin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine Bundesaufgabe darstellt. Zu deren Anfechtung ist die Rekurrentin legitimiert (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_231/2011 vom 16. Dezember 2011 Erw. 1, nicht publiziert in BGE 138 II 23, Urteil des Bundesgerichtes 1C_636/2015 vom 26. Mai 2016 Erw. 2.1; Urteil des Bundesgerichtes 1C_382/2010 vom 13. April 2011 Erw. 1.2).

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 11/22

E. 1.3

Die Rekurrentin macht geltend, der Um- und Ausbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 sei – soweit ersichtlich – bisher nicht Gegenstand eines (nachträglichen) Baubewilligungsverfahrens gewesen. Für diesen Fall werde auch diesbezüglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beantragt.

E. 1.3.1

Im Rekursverfahren kann nur Verfahrensgegenstand sein, was bereits Gegenstand des Bewilligungs- und Einspracheverfahrens war. Der Anfechtungsgegenstand ist sowohl Ausgangspunkt als auch äusserster Rahmen für den Streitgegenstand, weshalb dieser im Verlauf des Verfahrens – vom aufsichtsrechtlichen Einschreiten abgesehen – nur verengt, nicht aber erweitert werden kann (vgl. VerwGE B 2011/106 vom 20. März 2012 Erw. 1.3). Weiter ist es nach ständiger Rechtsprechung allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs bestimmt (BDE Nr. 73/2020 vom 7. August 2020 Erw. 2.1; BDE Nr. 46/2020 vom 25. Mai 2020 Erw. 3.1; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/6; GVP 1998 Nr. 9; je mit Hinweisen).

E. 1.3.2

Gegenstand des dem angefochtenen Beschluss zugrunde liegenden Baugesuchs war die nachträgliche Bewilligung eines Pferdeboxentrakts samt davorliegendem Allwetterplatz

auf den Grundstücken Nrn. 002 und 001 nordöstlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 003. Hinzu kommt ein im Südwesten an das Wohnhaus Vers.-Nr. 003 angebaute Pferdeunterstand. Nicht Gegenstand des Baugesuchs und entsprechend auch nicht Gegenstand der Baubewilligung war demgegenüber eine Erweiterung des Wohnhauses selber. Ebenso wenig war Gegenstand des angefochtenen Beschlusses eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Zusammenhang mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 003. Somit befinden sich die diesbezüglichen Einwände und Anträge der Rekurrentin ausserhalb des Streitgegenstands. Darauf ist nicht einzutreten. Ausserdem ist unter den gegebenen Umständen der rekurrentische Antrag auf Einholung sämtlicher Unterlagen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 und der Scheune Vers.-Nr. 004 in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

E. 1.3.3

In der Sache bringt die Rekurrentin jedoch zu Recht vor, dass in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 28. Februar 2020 von einer Erweiterung des Wohnhauses innerhalb des bestehenden Volumens die Rede ist (vgl. S. 5, zweite Tabelle, erste Spalte: "Erweiterung EG und OG gemäss Planunterlagen 2003"). Zudem hielt das AREG bereits in der raumplanungsrechtlichen Zwischenbeurteilung vom 27. Oktober 2014 fest, es habe gemäss Schätzungskataster vom

E. 1.4

Die Rekurrentin beantragt im Rekursverfahren ausserdem die Beseitigung von Anbauten und befestigten Flächen südlich und südwestlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 sowie die Beseitigung eines Lagerplatzes für Siloballen im Bereich der Zufahrtsstrasse nordwestlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 (vgl. Rekursbegründung Ziff. III.B.10). Mit Ausnahme des Pferdeunterstands Südwest waren diese Bauten und Anlagen jedoch nicht Teil des Baugesuchs und entsprechend wurden sie mit der angefochtenen Baubewilligung auch nicht bewilligt. Ebenso wenig wurde mit dem angefochtenen Beschluss über die Entfernung dieser Bauten und Anlagen entschieden. Weder die Bewilligungsfähigkeit der fraglichen Bauten und Anlagen noch die diesbezügliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands können somit Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens sein (vgl. oben, Erw. 1.3.1). Insoweit ist auf den Rekurs nicht einzutreten. Weiterhin gilt jedoch, dass sich die Vorinstanz unabhängig vom vorliegenden Rekursverfahren mit allfälligen weiteren unbewilligten Zuständen auf den Grundstücken Nrn. 002 und 001 befassen muss.

E. 1.5

Weitere Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Unter Vorbehalt der vorstehenden Ausführungen ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Streitgegenstand bildet die Baubewilligung, die der Rekursgegnerin für den Pferdeboxentrakt Nordost samt davorliegendem Allwetterplatz und für den Pferdeunterstand Südwest auf den Grundstücken Nrn. 002 und 001 erteilt wurde. Dabei stützen sich die Vorinstanz bzw. das AREG auf Art. 24c RPG, da die beiden Grundstücke in der Landwirtschaftszone und somit in einer Nichtbauzone liegen und ausserdem unbestrittenermassen keine zonenkonforme Nutzung in Frage steht. Unbestritten ist ferner die Feststellung des AREG, dass es sich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 um ein rechtmässig

erstelltes, altrechtliches, nicht mehr zonenkonformes Bauwerk handelt. Die Rekurrentin macht demgegenüber geltend, dass für das zonenfremde Vorhaben keine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG erteilt

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 13/22

werden könne und das Vorhaben daher den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet verletze. Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob Art. 24c RPG Grundlage für die fragliche Baubewilligung sein kann.

2.1 Art. 24c RPG konkretisiert die Besitzstandsgarantie für alle Bau- ten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkon- form sind. Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutz- bare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zu- ständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder ge- ändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig er- stellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden (Abs. 3). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Abs. 4). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5).

Voraussetzung für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG ist gemäss Art. 41 RPV, dass die Bauten und Anlagen rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Als solche gelten in erster Linie Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 er- stellt oder geändert wurden, als mit dem Inkrafttreten des Gewässer- schutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbau- gebiet vorgenommen wurde. Nicht anwendbar ist Art. 24c RPG hinge- gen auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (vgl. Art. 41 Abs. 2 RPV).

Nach Art. 42 Abs. 1 RPV gilt die Änderung einer altrechtlichen Baute als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentli- chen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeit- punkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 14/22

mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das An- bringen einer Aussenisolation als Erweiterung inner- halb des bestehenden Gebäudevolumens gilt. b. Unter den

Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet. c. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.

2.2 Die Rekurrentin ist der Auffassung, es müsse die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleiben, wovon vorliegend keine Rede sein könne. Die Rekursgegnerin wendet ein, für den Anbau Südwest gelte die Rechtslage der 1980er-Jahre und für die Pferdeboxen Nordost inkl. Allwettervorplatz sowie den erweiterten Allwetterplatz Ost die Rechtslage der 2000er-Jahre (unter Vorbehalt des heute milderen Rechts). Die Flächenerweiterung habe damals ausserhalb des bestehenden Volumens, d.h. mit Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens, vorgenommen werden dürfen. Zu klären ist damit vorab die Frage des zeitlich anwendbaren Rechts.

2.2.1 Ausgangspunkt bildet Art. 24c Abs. 4 RPG in der Fassung vom 23. Dezember 2011 (in Kraft seit 1. November 2012). Danach müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

2.2.2 Zwar trifft es zu, dass bei der Prüfung der Frage, ob eine Baute bei rechtzeitiger Einreichung des Baugesuches hätte bewilligt werden können, grundsätzlich auf den Rechtszustand abzustellen ist, wie er im Zeitpunkt der Errichtung der Baute galt. Eine Ausnahme rechtfertigt sich, wenn bei der Beurteilung einer Abbruchverfügung ein milderes Recht gilt (vgl. z.B. Urteil des Bundesgerichtes 1C_480/2019 und 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020 Erw. 3.2 sowie VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008 Erw. 3.1, je mit Hinweis auf BGE 123 II 252 Erw. 3a/bb; vgl. ferner VerwGE B 2015/99 vom 20. Januar 2017 Erw. 2.6.3 Satz 1). Vorliegend steht jedoch fest, dass der ohne Bewilligung erstellte Pferdeboxentrakt Nordost schon Gegenstand der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 19. Januar 2006 war. Bereits damals wurde sowohl die Zustimmung zu einer zonenkonformen Bewilligung verweigert als auch die Bewilligungsfähigkeit unter dem Aspekt der zonenfremden Wohnnutzung verneint. Gestützt darauf verweigerte die Vorinstanz damals die Erteilung der Baubewilligung. Aus-

Entscheid des Bau- und Umweltsdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 15/22

serdem ordnete sie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bis spätestens 15. Juli 2006 an, namentlich unter Einschluss des vollständigen Abbruchs der Pferdeboxen ("gesamter Pferdeboxentrakt"). Ein dagegen erhobener Rekurs der Rechtsvorgängerin der Rekursgegnerin (Mutter) blieb erfolglos und die anschliessend beim Verwaltungsgericht eingereichte Beschwerde wurde zurückgezogen. Seit Eintritt der Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Abschreibungsbeschlusses (VerwGE B 2008/181 vom 1. Oktober 2009) steht somit fest, dass der Pferdeboxentrakt seit rund zwölf Jahren abzubauen und zu entfernen wäre. Weder die Rekursgegnerin noch ihre Rechtsvorgängerin sind dieser rechtskräftigen Anordnung je nachgekommen. Vielmehr wurde versucht, mittels Einreichung neuer Baugesuche (doch noch) eine Bewilligung für den Pferdeboxentrakt erhältlich zu machen. Ausserdem unterliessen es offenkundig auch die zustän-

kommunalen Behörden, die rechtskräftige Wiederherstellungs- anordnung zeitnah zu vollziehen. Aus solchen Umständen lässt sich nun aber nicht die Weitergeltung des alten Rechts ableiten. Vielmehr ist das der angefochtenen Baubewilligung zugrundeliegende Bauge- such als neues Baugesuch zu behandeln und dieses Baugesuch bzw. der darauf basierende angefochtene Entscheid ist ohne Einschränkun- gen nach dem neuen Recht zu überprüfen. Davon scheint im Übrigen auch das AREG auszugehen, wenn es in seiner Teilverfügung vom 28. Februar 2020 den fraglichen Art. 24c Abs. 4 RPG wiedergibt (ohne sich jedoch inhaltlich näher damit auseinanderzusetzen; vgl. Erw. 2 und Erw. 4.a.b in Verbindung mit Erw. 8, wonach die "Voraussetzun- gen nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41, 42 und 43a RPV [...] gegeben" seien).

2.2.3 In materieller Hinsicht ist somit jedenfalls hinsichtlich des Pfer- deboxentrakts Nordost Art. 24c Abs. 4 in der Fassung vom 23. De- zember 2011 (in Kraft seit 1. November 2012) massgebend. Danach müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeit- gemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbes- sern. Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfol- gen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamt- fläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto- Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Er-weiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Auf die Bewilligung dieser Erweiterungsmasse besteht ein Anspruch, sofern dem Bauvor- haben die Identität nicht aus anderen Gründen abzusprechen ist. Trotz der genannten zahlenmässigen Grenzen verbietet sich demnach eine rein schematische Betrachtung. So kann beispielsweise die Art und Weise der Ausführung zu einem Ergebnis führen, das nicht mehr als im Wesentlichen identisch mit dem Ausgangsbestand bezeichnet wer- den kann. Ausserdem gilt, dass das in Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 RPV verankerte Erfordernis der Wahrung der Identität bzw. Wesensgleichheit und die in Art. 24c Abs. 4 RPG aufgezählten drei

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 16/22

Tatbestände, die eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild er- lauben, eigenständige, unabhängig voneinander zu erfüllende Voraus- setzungen darstellen. Dabei ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt eine Änderung des äusseren Erscheinungsbilds zulässig ist. Wenn diese Frage bejaht werden kann, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die Identität gewahrt bleibt (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2020/176 vom 1. Juli 2021 Erw. 3.1 mit Hinweisen, unter anderem auf Urteil des Bundesgerichtes 1C_480/2019 und 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020 Erw. 3.3; vgl. ferner zur vom Gesetzgeber angestrebten Erschwerung von Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäu- devolumens auch VerwGE B 2016/193 vom 23. Mai 2018 Erw. 4.3.1 mit Hinweisen).

2.2.4 Mit der Erstellung des freistehenden Pferdeboxentrakts Nordost samt davorliegendem Allwetterplatz fand eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens des bestandesgeschützten Wohnhauses Vers.-Nr. 003 statt. Damit einher ging eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds. Inwiefern diese Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sein könnten, ist genauso wenig ersichtlich wie eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft. Die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG sind offenkundig nicht erfüllt. Davon scheint auch die Re-

kursgegnerin nicht auszugehen, sondern sie stellt sich primär auf den Standpunkt, es sei altes Recht anwendbar, welches Vergrößerungen des Bauvolumens zulasse. Dieser Standpunkt hat sich als unzutreffend erwiesen. Damit ist die angefochtene Baubewilligung samt Einspracheentscheid wegen Verletzung von Art. 24c Abs. 4 RPG aufzuheben.

2.2.5 Selbst wenn von einer zulässigen Änderung des äusseren Erscheinungsbilds ausgegangen würde, erweise sich das Bauvorhaben auch unter dem Titel der Wahrung der Identität als nicht bewilligungsfähig. Die diesbezüglich nötige Würdigung der gesamten Umstände zeigt namentlich, dass das Wohnhaus Vers.-Nr. 003 zum Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972) gemäss unbestrittener Darstellung des AREG keinem Landwirtschaftsbetrieb diene. Auch gemäss aktenkundigen Schätzungskatastern befanden sich auf Grundstück Nr. 007 (heute: 002) in den Jahren 1969 und 1975 nur ein Wohnhaus (Vers.-Nr. 005), eine Scheune (Vers.-Nr. 004) und ein Schopf (Vers.-Nr. 006; vgl. AREG-act. 10-12, dort auch Hinweise auf "Hofraum", "Garten", "Wiese", "Strassen", "Wege" und "Gebüsch"). Demgegenüber ergeben sich aus den Schätzungskatastern keinerlei Hinweise auf im Referenzzeitpunkt existierende, der Pferdehaltung dienende Bauten oder Anlagen. Insbesondere waren noch keine Pferdeboxen (im Nordosten des Wohnhauses) und auch kein Pferdeunterstand (im Südwesten des Wohnhauses) vorhanden. Entsprechend erwähnt auch das AREG in der Teilverfügung erstmals für das Jahr 1995 einen Stall bzw. erstmals für das Jahr 2000 einen Pferdestall (jeweils in der Scheune Vers.-Nr. 004). Bei der Ergänzung des Gebäudes Vers.-Nr. 003 um einen Anbau (Pferdeunterstand; ca. 50 m²), eine freistehende Nebenbaute

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 17/22

(Pferdeboxentrakt; ca. 31 m² [redimensioniert]) sowie einen Allwetterplatz (ca. 350 m²) handelt sich um grossflächige und wesentliche Veränderungen des Wohnhauses bzw. der Grundstücke, die – gerade auch angesichts der Nutzung (Pferdehaltung) – optisch deutlich in Erscheinung treten. Sie lassen zudem offensichtlich eine im Vergleich zum Referenzzeitpunkt anders geartete zusätzliche Nutzung der Grundstücke Nrn. 002 und 001 zu. Insgesamt bleibt mit dem Bauvorhaben die Identität des Gebäudes Vers.-Nr. 003 nicht mehr gewahrt, weshalb die Baubewilligung auch deshalb zu Unrecht erteilt wurde. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Erfordernis der Identität/Wesensgleichheit schon vor Einführung von Art. 24c Abs. 4 RPG galt (vgl. z.B. VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008 Erw. 3.4.1), womit diesbezüglich die von der Rekursgegnerin vertretene Auffassung betreffend Weitergeltung des alten Rechts ohnehin nicht entscheidrelevant ist. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind deshalb nicht nur wegen Verletzung von Art. 24c Abs. 4 RPG (dazu vorstehend), sondern auch wegen Nichtwahrung der Identität aufzuheben.

2.3 Hinzu kommt, dass Erweiterungen eines Wohnhauses nach kantonaler Praxis in körperlichem Zusammenhang mit dem Wohnhaus zu erfolgen haben. Demzufolge sind sie grundsätzlich als Anbauten an das zu erweiternde Objekt auszugestalten. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist die Neuerstellung von Nebenbauten mit den Anforderungen von Art. 24c RPG aufgrund des fehlenden körperlichen Zusammenhangs zur Hauptbaute in aller Regel nicht vereinbar (VerwGE B 2016/193 vom 23. Mai 2018 Erw. 4.3.1 mit Hinweis auf VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008 Erw. 3.4.1.1). Eine Bewilligung für Nebenbauten unter dem Gesichtspunkt von Art. 24c RPG wird somit nur ausnahmsweise zugelassen, wenn verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Dazu gehört, dass ein Anbau an das Hauptgebäude oder ein anderes bestehendes Gebäude

auf- grund der örtlichen Verhältnisse (z.B. Topographie; am Hauptbau kann objektiv nicht angebaut werden, usw.) nicht möglich ist. Auch darf die Grundfläche der Nebenbaute nicht grösser als 40 m² sein und die Nebenbaute muss sich auf demselben Grundstück wie der Hauptbau befinden. Ausserdem ist ein Bezug zum Hauptbau (möglichst nahe) gefordert, und in der Nebenbaute dürfen keine anrechenbaren Brutto- geschossflächen vorhanden sein (vgl. zum Ganzen Vollzugshandbuch "Bauen ausserhalb Bauzone" des AREG, Stand August 2018, Ziff. C.3.5, insb. Bst. b.bb [S. 85]; vgl. ferner BDE Nr. 46/2016 vom 30. August 2016 Erw. 2.1.3.1). Vorliegend befindet sich ein Teil des Pferdeboxentrakts in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks Nr. 002. Von dort erstreckt er sich auf einer Länge von etwa 24 m in östliche Richtung; er liegt mithin nur zu einem kleinen Teil auf dem Grundstück Nr. 002, wo sich das bestandesgeschützte Wohnhaus Vers.-Nr. 003 befindet. Der deutlich grössere Teil des Pferdeboxentrakts befindet sich demgegenüber auf Grundstück Nr. 001. Bereits aufgrund der Lage auf zwei verschiedenen Grundstücken ist offenkundig, dass die genannten, kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen für eine freiste-

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 18/22

hende Nebenbaute nicht erfüllt sind. Im Übrigen galten die dargestell- ten Voraussetzungen für die Erstellung von freistehenden Nebenbau- ten schon vor dem Jahr 2014 (vgl. insbesondere VerwGE B 2007/112 vom 12. Februar 2008 Erw. 3.4.1.1), weshalb auch in diesem Zusam- menhang die von der Rekursgegnerin ins Feld geführte Verschärfung der Bewilligungspraxis vom Dezember 2014 keine entscheidwesentli- che Rolle spielt.

2.4 Zusammenfassend steht fest, dass die Baubewilligung zu Un- recht erteilt wurde. Sie ist einschliesslich der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG und samt Einspracheentscheid aufzuheben, womit sich der Rekurs als begründet erweist.

2.5 Bloss ergänzend ist zu erwähnen, dass sich auch aus Art. 24e RPG keine Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ergeben kann. Dies macht auch die Rekursgegnerin nicht geltend. Vielmehr lässt sie sich dahingehend vernehmen, dass es im vorliegenden Fall nicht da- rum gehe, eine – nicht mehr landwirtschaftlich genutzte – Ökonomie- baute für die hobbymässige Tierhaltung umzunutzen. Von dieser Mög- lichkeit werde hier kein Gebrauch gemacht. Beim Pferdeunterstand und bei den Pferdeboxen handle es sich deshalb nicht um einen An- wendungsfall von Art. 24e RPG. Diesbezüglich ist der Rekursgegnerin zu folgen, denn die sich aus Art. 24e RPG ergebenden Möglichkeiten baulicher Massnahmen sind auf heute rechtmässig bestehende unbe- wohnte Gebäude oder Gebäudeteile beschränkt (vgl. R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24e N 8). Die (zonenfremde) hobbymässige Tierhaltung setzt mithin eine schon bestehende, rechtmässig erstellte Baute voraus bzw. für die hobbymässige Tierhaltung können lediglich die schon bestehenden Bauten genutzt werden (vgl. auch VerwGE B 2016/193 vom 23. Mai 2018 Erw. 4.4.2). Weder beim Pferdeboxentrakt Nordost noch beim Pferdeunterstand Südwest handelt es sich um eine solche rechtmäs- sig bestehende Baute. Beim Pferdeboxentrakt kommt hinzu, dass des- sen Beseitigung schon vor Jahren angeordnet wurde.

2.6 Mit Blick auf den streitgegenständlichen Pferdeunterstand Süd- west (Anbau) ist summarisch zudem auf folgende Umstände hinzuwei- sen: Die Rekursgegnerin behauptet, der Pferdeunterstand Südwest sei in den 1980er-Jahren von den Rechtsvorgängern ihrer

Mutter erstellt worden. Der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 28. Februar 2020 lässt sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Anbaus keine ausdrückliche Aussage entnehmen. Zumindest sinngemäss geht das AREG jedoch von der Anwendbarkeit des neuen Rechts aus, zumal es insbesondere auch Art. 24c Abs. 4 RPG ausdrücklich zitiert. Mit dem Anbau des Pferdeunterstands Südwest fand (wie schon mit dem Pferdeboxentrakt Nordost) eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens des bestandesgeschützten Wohnhauses Vers.-Nr. 003 statt, und damit einher ging eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds. Inwiefern diese Erweiterung (also der Anbau für sich alleine) die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 19/22

erfüllen könnte, ist nicht ersichtlich und wurde weder von der Rekursgegnerin noch vom AREG begründet. Gleichzeitig gestaltet sich die Sachlage beim Anbau insofern anders als beim freistehenden Pferdeboxentrakt, als die Entfernung des Anbaus (im Sinn der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) bislang nicht rechtskräftig angeordnet wurde. Insgesamt ist jedenfalls gestützt auf die getätigten Sachverhaltsabklärungen nicht beurteilbar, ob bzw. gestützt auf welches Recht der Pferdeunterstand Südwest bei dessen isolierter Beurteilung allenfalls bewilligungsfähig sein könnte. Diese Frage kann jedoch offen bleiben, zumal vorliegend ein einziges Baugesuch über mehrere Bauten und Anlagen eingereicht und bewilligt wurde.

3.

Die Rekurrentin beantragt, es sei im Sinn ihrer Rekursbegründung die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert vier Monaten nach Rechtskraft des Wiederherstellungsbefehls zu verfügen unter Androhung der Ersatzvornahme zu Lasten der Rekursgegnerin (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 2).

3.1 Die Rekursinstanz entscheidet, ohne an die Anträge der Beteiligten gebunden zu sein (Art. 56 Abs. 1 VRP). Nach Art. 155 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) umfasst die Staatsaufsicht nach Massgabe der Kantonsverfassung die öffentlich-rechtliche und die privatrechtliche Tätigkeit der Gemeinde. Nach Art. 156 Bst. b GG in Verbindung mit Art. 25 Bst. b des Geschäftsreglements der Regierung und der Staatskanzlei (sGS 141.3) ist für die vorliegend interessierenden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone das Bau- und Umweltdepartement Aufsichtsinstanz. Nach Art. 158 GG übt das zuständige Departement die Aufsicht durch Kontrollen (Bst. a), Verfügungen und Weisungen (Bst. b), Genehmigungen (Bst. c) sowie Aufhebung von Verfügungen (Bst. d) aus. Aufsichtsrechtliches Einschreiten ist allerdings nur zulässig, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind (BDE Nr. 81/2020 vom 28. August 2020 Erw. 7.1 mit Hinweisen auf Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/III/36 und 2004/I/9 und IMBODEN/RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. II, Basel und Stuttgart 1976, Nr. 145 B III, S. 1071).

3.2 Der Teil des Baugesuchs bildende Pferdeboxentrakt Nordost war wie dargestellt schon Gegenstand eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Am 7. April 2006 verweigerte der Gemeinderat X.____ die nachträgliche Baubewilligung. In dieser Verfügung stellte der Gemeinderat X.____ namentlich fest, dass auf Grundstück Nr. 008 (heute: 001) Pferdeboxen erstellt worden seien, ohne vorher eine Baubewilligung zu beantragen, womit ein rechtswidriger Zustand geschaffen worden sei. Weiter ordnete der Gemeinderat X.____

die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bis spätestens 15. Juli 2006 an ("d.h. die Pferdeboxen (gesamter Pferdeboxentrakt) sind bis zu diesem Termin vollständig abzubauen und zu entfernen"). Ebenfalls im Beschlussdispositiv stellte der Gemeinderat X.____ fest, er habe sich

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 20/22

mit der Frage der Verhältnismässigkeit auseinandergesetzt und sei zum Schluss gekommen, dass die Zumutbarkeit bzw. Verhältnismässigkeit gegeben sei und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands somit realisiert werden müsse. Weiter drohte der Gemeinderat X.____ die Ersatzvornahme an. Der gegen diesen Entscheid bei der Regierung erhobene Rekurs blieb erfolglos (vgl. Beschluss der Regierung Nr. 658 vom 9. September 2008) und die Regierung verpflichtete die Rechtsvorgängerin der Rekursgegnerin zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids. Eine gegen den Rekursentscheid erhobene Beschwerde wurde im Ergebnis zurückgezogen (vgl. zum Ganzen auch oben, Bst. A.f. bis A.h).

3.3 Damit steht fest, dass der fragliche Pferdeboxentrakt Nordost trotz offensichtlicher Bewilligungspflicht ohne entsprechendes Baugesuch erstellt und genutzt wurde. Auch wurde diesbezüglich bereits rechtskräftig über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden; ebenso steht fest, dass dem Pferdeboxentrakt (auch heute) keine Bewilligung erteilt werden kann. Vielmehr verstösst der Pferdeboxentrakt klar gegen materielle Rechtsvorschriften. Darüber hinaus konnten trotz rechtskräftigem Wiederherstellungsbefehl die Rekursgegnerin und ihre Rechtsvorgängerin über Jahre vom unrechtmässigen Zustand profitieren. Mit der unbewilligten Erstellung des Pferdeboxentrakts und dessen Nutzung sind somit klares Recht und öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden. Unter diesen Umständen ist die Politische Gemeinde X.____ aufsichtsrechtlich anzuweisen, die rechtskräftig angeordnete Entfernung zu vollziehen. Nachdem die Ersatzvornahme bereits rechtskräftig angedroht und die Androhung mit Schreiben vom 21. Juni 2011 nochmals wiederholt wurde, bedarf es dazu in einem nächsten Schritt der Anordnung der Ersatzvornahme. Dies hat die gemeindeintern zuständige Behörde innert vier Monaten nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zu veranlassen. Nicht nötig ist demgegenüber – zumindest bezüglich des Pferdeboxentrakts Nordost – die von der Rekurrentin beantragte (nochmalige) Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die streitgegenständliche Baubewilligung zu Unrecht erteilt wurde. Vielmehr verletzt sie Art. 24c Abs. 4 RPG, weil die mit dem Bauvorhaben einhergehende Veränderung am äusseren Erscheinungsbild des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 nicht für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig ist und auch nicht darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Hinzu kommt, dass auch die Identität der Baute nicht in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Schliesslich sind mit Blick auf den Pferdeboxentrakt Nordost die Voraussetzungen für die Bewilligung einer freistehenden Nebenbaute nicht erfüllt. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Baukommission X.____ vom 16. November 2020 sind deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 21/22

gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Darüber hinaus ist die Politische Gemeinde X.____ aufsichtsrechtlich anzuweisen, die rechtskräftig angeordnete Entfernung des Pferdeboxextrakts Nordost zu vollziehen.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekursgegnerin zu überbinden.

5.2 Der von der Rekurrentin am 7. Dezember 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

E. 6

Rekurrentin und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

E. 6.1

Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Untertliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

E. 6.2

Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug einer Rechtsvertreterin rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Rekursgegnerin zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

E. 6.3

Da die Rekursgegnerin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 71/2021), Seite 22/22

Entscheid 1.

a) Der Rekurs der Stiftung A.____, V.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

b) Die Baubewilligung Nr. 2018-163 und der Einspracheentscheid der Baukommission X.____ vom 16. November 2020 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 28. Februar 2020 werden aufgehoben.

2.

a) C.____, Y.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 7. Dezember 2020 von der Sektion B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren der Stiftung A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt die Stiftung A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

4.

Die Politische Gemeinde X.____ wird im Sinn der Erwägungen aufsichtsrechtlich angewiesen, die rechtskräftig angeordnete Entfernung des Pferdeboxentrakts Nordost zu vollziehen und zu diesem Zweck innert vier Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids die Ersatzvornahme anzuordnen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.