

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/4 vom 13. April 2010

Sg Verwaltungsgericht, 2010-04-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2009_4

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/4 du 13 avril 2010

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/4 del 13 aprile 2010

Regeste

Raumplanung, Baute ausserhalb der Bauzone, Art. 24c und 37a RPG (SR 700). Fehlender Nachweis einer vor dem 1. Juli 1972 bestehenden gewerblichen Nutzung eines Wohnhauses ausserhalb der Bauzone (Verwaltungsgericht, B 2009/4).

Erwägungen

E. 2

Der Beschwerdeführer rügt zunächst in tatsächlicher Hinsicht, die Sachverhaltsdarstellung, welche dem vorinstanzlichen Entscheid vom 23. Dezember 2008 zugrunde liege, enthalte verschiedene Ungenauigkeiten. Einerseits habe J.K., der Voreigentümer der Liegenschaft, bereits vor dem 1. Juli 1972 – und nicht etwa nur, wie die Vorinstanz festhalte, Mitte 1972 –, ein Transportunternehmen geführt, und die Vorinstanz habe nicht festgehalten, dass der Beschwerdeführer in Weiterführung der gewerblichen Nutzung statt des Transportunternehmens ein Baugeschäft eingerichtet habe.

E. 2.1

Gemäss Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP können mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht Rechtsverletzungen sowie unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellungen geltend gemacht werden. Das Verwaltungsgericht überprüft die Feststellungen der Vorinstanz grundsätzlich frei (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 631). Eine Überprüfung des Sachverhalts erfolgt im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht nur, wenn die Beteiligten eine unrichtige oder unvollständige Feststellung durch die Vorinstanz beanstanden (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 633). Zudem muss der Beschwerdeführer dartun, in welchen Punkten die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz unrichtig sein soll, und er hat auch anzugeben, mit welchen zusätzlichen Beweismitteln seine Darstellung belegt werden kann oder aus welchen Gründen die Beweiswürdigung der Vorinstanz seiner Ansicht nach fehlt geht (vgl. Art. 48 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 1 VRP; GVP 1970 Nr. 21; VerwGE vom 27. Januar 2000 i.S. H. AG).

E. 2.2

In bezug auf die erste Präzisierung des Sachverhaltes – es sei festzuhalten, dass J.K. bereits vor dem 1. Juli 1972 ein Transportunternehmen geführt habe – bezeichnet der Beschwerdeführer als Beweismittel die Archivakten, Vers.-Nr. 1561, act. 13 bis 22. Gemeint sind damit – wie bereits das Bundesgericht im Urteil 1C_123/2009 vom 17. Juli 2009 anmerkte (E. 1.7) – die Akten zur Remise Vers.-Nr. 1160, welche vormals mit 13 - 22 nummeriert waren). Aus diesen Akten geht nicht ausdrücklich hervor, dass J.K. bereits vor dem 1. Juli 1972 ein Transportunternehmen geführt hat, doch finden sich entsprechende Hinweise. Am 21. Juni 1972 verfügte der Gemeinderat G. gegen M.K. eine Busse von Fr.

300.-- wegen Erstellens einer Remise ohne baupolizeiliche Bewilligung. Bei dieser Remise handelt es sich um jenes Bauwerk, das J.K. als Unterstand für seinen – gemäss Akten tatsächlich vorhandenen – Lastwagen hatte errichten lassen. Am 11. Juli 1972 monierte das Bauamt G., dass die verlangte Baueingabe immer noch ausstehend sei. Daher liegt der Schluss nahe, dass die Remise für den Lastwagen von J.K. bereits vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden war. Um nachzuweisen, dass der Beschwerdeführer in Weiterführung der gewerblichen Nutzung statt des Transportunternehmens ein Baugeschäft eingerichtet habe, beruft sich der Beschwerdeführer als Beweismittel auf einen Internet-Teilauszug der Y. Bau AG sowie auf die Kopie eines Handelsregisterauszugs der Einzelfirma J.K.. Die Y. Bau AG wurde 1969 gegründet. Die Einzelfirma von J.K. wurde 4. September 1974 im Handelsregister eingetragen. Am 17. Juli 1975 wurde über sie der Konkurs eröffnet. X.Y. erwarb in der Folge nach eigenen Angaben die Liegenschaft S.. Der Betrieb eines Transportunternehmens durch J.K. ist aufgrund der Akten sowie namentlich auch aufgrund der Fotos mit den mit seinem Namen versehenen Lastwagen ausgewiesen. Auch ist aufgrund der erwähnten Unterlagen davon auszugehen, dass er dieses Geschäft vor dem 1. Juli 1972 betrieb, da die Einzelfirma 1974 im Handelsregister eingetragen wurde und die Unternehmung am 17. Juli 1975 in Konkurs fiel. Auch erscheint aufgrund der Akten erstellt, dass der Beschwerdeführer nach dem Erwerb der Liegenschaft in der Remise Material seines Baugeschäfts lagerte.

E. 3.1

In rechtlicher Hinsicht macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, die Vorinstanz habe Art. 29 Abs. 2 BV verletzt und zu Unrecht in antizipierter Beweiswürdigung die Zeugeneinvernahme von J.K. abgelehnt; eine antizipierte Beweiswürdigung wäre nur dann zulässig, wenn die zu beweisenden Tatsachen für die Begründung des Rekursentscheids irrelevant wären.

E. 3.1.1

Das rechtliche Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV umfasst das Recht, am Beweisverfahren teilzunehmen; formrichtig angebotene Beweisanträge sind zu prüfen und zu berücksichtigen (vgl. G. Steinmann, St. Galler Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2008, N 26 zu Art. 29 BV). Die Behörde darf jedoch auf eine weiterführende Beweisabnahme verzichten, wenn die Beweisanträge eine nicht erhebliche Tatsache betreffen oder offensichtlich untauglich sind oder wenn die Behörde auf Grund bereits abgenommener Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 130 II 429 E. 2.1; BGE 124 I 211 E. 4a). Das Verwaltungsgericht ist nach der gesetzlichen Ordnung lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP; vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740). Ermessensentscheide darf es nur daraufhin – von Amtes wegen – überprüfen, ob das staatliche Organ, das den Entscheid getroffen hat, Ermessen überschritten oder missbraucht hat. Ein Ermessensmissbrauch liegt vor, wenn die Behörde zwar im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens bleibt, sich aber von unsachlichen, dem Zweck der Vorschrift fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsgrundsätze – wie etwa das Willkürverbot – verletzt. Willkür bedeutet "grobe Unrichtigkeit", Handeln nach Belieben, ohne übergeordnete Leitlinien (vgl. C. Rohner, St. Galler Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2008, N 4 und 8 zu Art. 9 BV). Ein Erlass ist willkürlich, wenn er sich nicht auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist (BGE 131 I 6 E. 4.2;

BGE 131 I 316 E. 3.2); allerdings ist er nicht schon dann willkürlich, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (vgl. BGE 132 I 17 E. 5.1).

E. 3.1.2

Die Vorinstanz verzichtete in vorweggenommener Beweiswürdigung darauf, den vom Beschwerdeführer beantragten Zeugen J.K. zu befragen; sie erwog, die vom Beschwerdeführer zum Beweis angebotene Tatsache würde nichts daran ändern, dass die heutige Nutzung der Räume nicht bewilligungsfähig ist. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergebe sich zweifelsfrei aus den Akten, weshalb auf die beantragte Zeugeneinvernahme verzichtet werden könne. Die Vorinstanz durfte davon ausgehen, dass die vom Beschwerdeführer als Zeuge vorgeschlagene Person keine neuen Erkenntnisse zur Klärung des Sachverhalts liefern würde. Ebenso durfte sie aufgrund der vorliegenden Akten davon ausgehen, dass die zum Beweis angebotene Tatsache für die rechtliche Würdigung des Sachverhalts nicht relevant wäre. In der Tat enthalten die Akten sämtliche entscheidrelevanten Elemente. Im übrigen hatte der vorgeschlagene Zeuge bereits mit Schreiben vom 23. Mai 2008 – das der Beschwerdeführer im Rekursverfahren ins Recht gelegt hatte – jene Tatsache wiedergegeben, welche der Beschwerdeführer mit der Zeugenbefragung zu klären beantragte (vgl. auch die Bemerkungen des Bundesgerichts in BGE 1C_123/2009 vom 17. Juli 2009, E. 3.2.2). J.K. hielt in dieser schriftlichen Erklärung fest, er habe Teile seines Geschäftsbetriebs auch im Erdgeschoss des Wohnhauses geführt. Er habe diese auf dem beiliegenden Plan farblich hervorgehoben. In dem mit "Stall" gekennzeichneten Raum habe er das Magazin seines Transportgeschäfts untergebracht und darin bereits vor Mitte 1972 Pneu, Öl, Werkzeug und einen Kompressor gelagert. J.K. hätte diese Auskünfte anlässlich einer Befragung bestätigen können. Auch besteht kein Zweifel, dass Nachbarn bestätigen könnten, dass nach dem Erwerb der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer ein Baugeschäft betrieben wurde. Allein dies ist aber nicht ausschlaggebend, wie nachfolgend darzutun ist. Massgebend ist nicht, ob auf der Liegenschaft ein bestimmtes Gewerbe betrieben wurde, sondern ob im Wohnhaus Assek-Nr. 571 bzw. in der ehemaligen Scheune bzw. im ehemaligen Stall des Gebäudes Assek-Nr. 572 vor dem 1. Juli 1972 eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hatte. Solche Angaben über Tatsachen aus dem Innern des Gebäudes hätten Nachbarn nicht machen können. Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz Art. 29 Abs. 2 BV nicht verletzte, als sie auf die Befragung von J.K. und von Nachbarn verzichtete. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, der Umbau sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV zu beurteilen; es liege kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV vor. Der massgebende Teil des Wohnhauses und die Remise seien seit jeher – seit vor dem 1. Juli 1972 und demzufolge auch vor dem 1. Januar 1980 – gewerblich genutzt worden.

E. 3.2.1

Gemäss Art. 37a RPG regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem

1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Art. 37a RPG ist ausschliesslich auf gewerbliche Bauten und Anlagen anwendbar (R. Muggli, N 7 zu Art. 37a RPG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2009; Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 3 zu Art. 37a RPG), weshalb Bauten eines Landwirtschaftsbetriebs nicht nach Art. 37a RPG geändert werden können (vgl. Muggli, a.a.O., N 7 zu Art. 37a RPG; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 3 zu Art. 37a RPG). Ausserdem muss es sich um ein noch aktives Gewerbe handeln (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 3 zu Art. 37a RPG). Gewerbebauten müssen einen eigenständigen Betrieb oder doch einen wesentlichen Betriebsteil beherbergen, um das Privileg des Art. 37a RPG in Anspruch nehmen zu können (vgl. BGE 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005, E. 5.1; Muggli, a.a.O., N 7 zu Art. 37a RPG; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 3 zu Art. 37a RPG). Unselbständige Lager Räume eines andernorts bestehenden Gewerbebetriebs können nicht nach den erweiterten Möglichkeiten des Art. 37a RPG in ihrem Zweck geändert bzw. erweitert werden, wobei aber für sie gegebenenfalls eine Änderung nach Art. 24c RPG offensteht (Muggli, a.a.O., N 7 zu Art. 37a RPG). Der Bundesrat hat von der Regelungskompetenz, die ihm Art. 37a RPG gewährt, in Art. 43 RPV Gebrauch gemacht. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (lit. a), keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (lit. b), die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. c), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist (lit. d), sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwältzt werden (lit. e) und wenn keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Art. 43 Abs. 2 RPV bestimmt, dass die zonenwidrig genutzte Fläche um 30 Prozent erweitert werden darf, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden. Art. 24c RPG wiederum bestimmt, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt werden (Abs. 1); 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, wobei in jedem Fall die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten bleibt (Abs. 2). Gemäss Art. 41 RPV ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Art. 43 RPV geht als Spezialbestimmung Art. 24c RPG vor (vgl. die Vollzugsempfehlungen des Bundesamtes für Raumentwicklung, Teil V, Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Bern 2000/2001, Ziff. 5.7.1, S. 19, abrufbar unter <http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817>). Wurde mit der Erteilung einer Bewilligung nach Art. 43 RPV das Mass der nach Art. 24c RPG zulässigen Änderungen ausgeschöpft, so kann die neu bewilligte und allenfalls erweiterte Nutzung nicht auch noch nach Art. 24c RPG erweitert werden (vgl. Vollzugsempfehlungen, a.a.O., Ziff. 5.7.1, S. 19).

E. 3.2.2

Die Vorinstanz erwog, die Bewilligungsfähigkeit der "Wellness-Quelle" – wie sie der Beschwerdeführer ohne Baubewilligung errichten liess – beurteile sich nicht nach Art. 37a RPG; eine konstante, systematische und intensive zonenfremde Nutzung der betroffenen Räume vermöge der Beschwerdeführer nicht nachzuweisen. Bei der Frage, ob im vorliegenden Fall Art. 37a RPG anwendbar ist, gilt es zunächst zu klären, inwiefern es sich bei der fraglichen Baute um eine gewerblich genutzte Baute handelt. Wie sich aus den Akten ergibt und der Augenschein gezeigt hat, befinden sich die Räume, in denen der Beschwerdeführer ohne Baubewilligung eine "Wellness-Quelle" eingebaut hat, in der an das Wohnhaus angebauten Scheune. Die beiden vom Umbau in eine "Wellness-Quelle" betroffenen Räume sind im Planauszug aus dem Jahr 1975 als "Stall" und "Futterraum" bezeichnet. Den mit "Stall" bezeichneten Raum nutzte J.K. nach seinen eigenen schriftlichen Angaben vom 23. Mai 2008 bereits vor Mitte 1972 als Magazin; dort lagerte er im Rahmen seiner Tätigkeit als Transportunternehmer Reifen, Öl, Werkzeug für den Unterhalt sowie einen Kompressor. Gemäss denselben schriftlichen Angaben übte J.K. in dem als "Futterraum" bezeichneten Raum keine Tätigkeiten seines Transportgeschäfts aus, sondern lagerte dort alte Maschinen aus seiner früheren landwirtschaftlichen Tätigkeit. Aus diesen vom Beschwerdeführer vorgebrachten Tatsachen ergibt sich, dass der frühere Eigentümer der Liegenschaft den als "Futterraum" bezeichneten Raum in der Scheune zu keinem Zeitpunkt gewerblich genutzt hat. Die Gegenstände, welche der frühere Eigentümer der Liegenschaft in dem mit "Stall" bezeichneten Raum lagerte, gehörten zwar zum Betrieb eines Transportunternehmens, doch kommt ihnen keine zentrale Bedeutung zu. Daher hat auch der Raum, in welchem sich diese Gegenstände befanden, für den gewerblichen Betrieb keine zentrale Bedeutung (vgl. als Beispiel BGE 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005, E. 5.2 [Archiv eines Architekturbüros]). Die ausschlaggebende Baute für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen einer Transportunternehmung war die Garage bzw. Remise Vers.-Nr. 1160. Dass der frühere Eigentümer im ehemaligen Stall auch noch gewisse Gegenstände lagerte, die im Zusammenhang mit dem Betrieb standen, erscheint durchaus glaubhaft. Dieses Material hätte er allerdings auch in der Remise bzw. Garage lagern können, ohne dafür einen separaten Raum zu benützen. Besondere Einrichtungen und technische Vorkehren, die eine gewerbliche Nutzung bei Räumen in der Regel erfordern, brauchte der frühere Eigentümer ebenfalls nicht zu treffen. Ausserdem führte dieser sein eigentliches Gewerbe, nämlich die Transportdienstleistungen, nicht im besagten Raum aus. Dieser gehörte jedenfalls nicht zum Kernbereich seiner selbständigen Erwerbstätigkeit. Inwiefern der Beschwerdeführer selbst die beiden Räume zu einem späteren Zeitpunkt gewerblich nutzte, geht aus den Akten nicht genau hervor. Da er die Liegenschaft erst nach dem 1. Juli 1972 erwarb, kann auf genauere Abklärungen verzichtet werden, da eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken nach diesem Zeitpunkt keinen Bestandesschutz genießt. Aus diesen Feststellungen folgt, dass es sich bei den Räumen, in denen sich die "Wellness-Quelle" befindet, zu keinem Zeitpunkt um eine gewerblich genutzte Baute oder Anlage im Sinne von Art. 37a RPG handelte; zu keinem Zeitpunkt beherbergten diese einen eigenständigen Betrieb oder einen wesentlichen Betriebsteil. Da für die beiden Räume zu keinem Zeitpunkt eine gewerbliche Nutzung bestand, ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, Art. 37a RPG – und damit auch Art. 43 RPV – sei im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Mit ihrem Entscheid vom 23. Dezember 2008 hat die Vorinstanz Art. 37a RPG nicht verletzt. Ebenfalls nicht verletzt hat die Vorinstanz mit ihrem Entscheid Art. 24a und 24c RPG, deren Anwendbarkeit sie prüfte und verneinte. Die Vorinstanz stellte zutreffend fest, die "Wellness-Quelle" erfordere verschiedene Umbauten; da Art. 24a RPG Zweckänderungen

nur unter Ausschluss baulicher Massnahmen ermögliche, könne das bereits ausgeführte Bauvorhaben nicht gestützt auf Art. 24a RPG bewilligt werden. In bezug auf Art. 24c Abs. 2 RPG führte die Vorinstanz aus, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten ausserhalb Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, nur teilweise geändert werden dürften. Die Zweckänderung sei im vorliegenden Fall keine teilweise, sondern eine vollständige, da rund 50 Prozent der ehemaligen Erdgeschossfläche heute für die "Wellness-Quelle" zur Verfügung stünden. Daher sei das Bauvorhaben auch nach Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig, wobei auch das nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Erweiterungskontingent bereits ausgeschöpft wäre. Diese rechtliche Würdigung des Sachverhalts – welche der Beschwerdeführer im übrigen auch nicht bestreitet – ist nicht zu beanstanden. Auch in dieser Hinsicht hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe mit ihrem Entscheid Bestimmungen des RPG und der RPV verletzt, erweist sich als unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer bringt im weiteren vor, sein Vertrauensschutz in bezug auf die Baugesuche vom 1. Oktober 1990 und 7. Mai 1991 sei verletzt; er sei sich in keiner Weise bewusst gewesen, dass kantonale Bewilligungen ausstünden. Er habe – auch aufgrund der kommunalen Bewilligungen – keinen Anlass dazu gehabt, eine ausdrückliche nachträgliche Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen. Das AFU habe aufgrund der eingereichten Unterlagen vollumfängliche Kenntnis von sämtlichen bisher getroffenen baulichen Veränderungen erhalten, weshalb es nicht nur die Erweiterung des Wohnhauses gegen Norden, sondern die gesamten bisherigen baulichen Massnahmen bewilligt habe. Spätestens ab dem 28. Januar 1991 könne auf gar keinen Fall mehr von einer nichtigen Verfügung die Rede sein.

E. 3.3.1

Der Vertrauensschutz verleiht den Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in das bestimmte Erwartungen begründende Verhalten der Behörden (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Zürich/St. Gallen 2006, Rz. 623); dieser Schutz fliesst aus dem Grundsatz von Treu und Glauben, der in Art. 5 Abs. 3, Art. 9 sowie Art. 44 Abs. 1 und 2 BV verankert ist. Der Vertrauensschutz will im Sinne der Rechtsstaatsidee die Privaten gegen den Staat schützen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 623). Private dürfen sich demnach auf behördliche Äusserungen, welche berechtigterweise bestimmte verhaltenswirksame Erwartungen wecken, auch dann verlassen, wenn diese Äusserungen falsch waren oder gar nicht hätten getätigt werden dürfen (Tschannen/Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2005, § 22 N 3). Für den Vertrauensschutz muss zunächst eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 631); dabei handelt es sich um das Verhalten eines staatlichen Organs, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst (vgl. BGE 129 I 170 E. 4.1). Eine Vertrauensgrundlage kann etwa entstehen, wenn eine Behörde vorübergehend einen rechtswidrigen Zustand duldet (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 652). Diese Vertrauensgrundlage, welche der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegensteht, wird durch behördliche Untätigkeit allerdings nur in Ausnahmefällen geschaffen (BGE 1A.19/2001 vom 22. August 2001, E. 4b). Beispielsweise kommt ein Abbruch aus Gründen des Vertrauensschutzes bloss dann nicht mehr in Frage, wenn die Behörden die rechtswidrigen Gebäude oder Gebäudeteile zuvor

über Jahre hinweg geduldet hatten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war, oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (vgl. BGE 1A.19/2001 vom 22. August 2001, E. 4b; BGE 107 Ia 124 E. 1b). In der Regel verwirken die Behörden ihren Anspruch, den Abbruch baurechtswidriger Gebäude oder Gebäudeteile anzuordnen, erst nach dreissig Jahren (BGE 107 Ia 124 E. 1b). Im weiteren ist vorausgesetzt, dass die Person, die sich auf Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 129 I 170 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 660). Schliesslich scheidet die Berufung auf Treu und Glauben dann, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen gegenüberstehen (BGE 129 I 170 E. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 665).

E. 3.3.2

Im vorliegenden Fall soll sich der Vertrauensschutz, auf welchen sich der Beschwerdeführer beruft, auf zwei Baugesuche vom 1. Oktober 1990 und 7. Mai 1991 beziehen. Diese beiden Gesuche hatten einen Anbau im Norden des Wohnhauses zum Gegenstand; frühere bauliche Massnahmen, welche die Liegenschaft des Beschwerdeführers betrafen, waren von den Baugesuchen nicht betroffen. Dass das AFU früheren Baugesuchen des Beschwerdeführers zugestimmt hätte, indem sie die Zustimmung für die beiden Umbauvorhaben am 28. Januar bzw. 10. Juni 1991 erteilte, lässt sich nicht erkennen. Zur Rechtmässigkeit der früheren Bauvorhaben äusserte sich das AFU mit seinen beiden Verfügungen weder ausdrücklich noch konkludent. Eine Vertrauensgrundlage für die Rechtmässigkeit der früheren Bauvorhaben bestand somit nicht. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass das AFU – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – im Rahmen der beiden Zustimmungen vom 28. Januar bzw. 10. Juni 1991 Flächenberechnungen anstellte, für welche die früheren Baubewilligungen eine Rolle spielten. Der Beschwerdeführer konnte nicht davon ausgehen, das AFU habe – indem es sich zur Rechtmässigkeit der früheren Bauvorhaben nicht äusserte – den rechtswidrigen Zustand geduldet oder mit seiner Zustimmung vom 28. Januar bzw. 10. Juni 1991 in anderen – früheren – Verfahren gar positiv verfügt. Die Gesetzwidrigkeit der früheren Umbauten war dem AFU nicht bekannt; vielmehr ging es von deren Rechtmässigkeit aus. Eine allgemeine Pflicht, die früheren Bewilligungsverfahren nach allfälligen Unrechtmässigkeiten abzusuchen, bestand im übrigen ebenfalls nicht; in diesem Sinne hätte das AFU die Gesetzwidrigkeit bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt auch nicht erkennen müssen. Da die Zustimmungen des AFU vom 28. Januar und 10. Juni 1991 für frühere Baubewilligungsverfahren keine Vertrauensgrundlage bilden, macht der Beschwerdeführer vergeblich geltend, sein Vertrauensschutz sei verletzt. Die Beschwerde ist in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen. Somit hat die Vorinstanz in ihrer Entscheidung korrekt festgestellt, das AREG habe die nachträgliche Zustimmung zu den Ausnahmegewilligungen vom 6. Februar 1973, 6. Januar 1976, 10. Oktober 1977 und 30. April 1981 zu Recht verweigert.

E. 3.4

Da im vorliegenden Fall kein gewerblicher Vorbestand nachgewiesen ist und der Grundsatz des Vertrauensschutzes nicht verletzt wurde, erweist sich der Einbau der "Wellness-Quelle" in das Wohnhaus des Beschwerdeführers als planungs- und baurechtswidrig. Für eine nachträgliche Bewilligung des bereits vollendeten Bauvorhabens besteht kein Raum. Somit hat die Baukommission der Gemeinde G. im Sinne von Art. 130 Abs. 2 BauG die Wiederherstellung des früheren Zustandes in Ziff. B. 1. des Beschlussdispositivs zu Recht

verfügt. Diese Wiederherstellungsverfügung hob die Vorinstanz in Ziff. 2 ihres Entscheids vom 23. Dezember 2008 jedoch auf. Die Baukommission der Gemeinde G. hat sich somit erneut zur Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne der vorinstanzlichen Erwägungen zu äussern; die Sache ist in diesem Punkt zur Neuurteilung an die Baukommission der Gemeinde G. zurückzuweisen.

E. 3.5

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, der Kostenspruch der Vorinstanz verletze Art. 95 Abs. 1 VRP. Von einem untergeordneten Obsiegen könne nicht die Rede sein, da die von der Vorinstanz aufgehobene Wiederherstellung gemäss Teil B des gemeinderätlichen Beschlusses den Beschwerdeführer besonders schwer getroffen habe. Die Vorinstanz habe auch ihr Ermessen in unzulässiger Weise überschritten.

E. 3.5.1

Gemäss Art. 95 Abs. 1 VRP hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Frage, welches Gewicht den einzelnen abgewiesenen bzw. gutgeheissenen Begehren zukommt, ist eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRP überprüft.

E. 3.5.2

Im vorliegenden Fall hiess die Vorinstanz das Begehren des Beschwerdeführers, Ziff. I B. 1 des Beschlusses der Baukommission der Gemeinde G. sei aufzuheben, gut. Damit gelang es dem Beschwerdeführer zumindest, mit dem vorinstanzlichen Entscheid Wiederherstellungsarbeiten an seinem Wohnhaus vorübergehend abzuwenden, welche die "Wellness-Quelle" – und damit seine finanziellen Interessen – unmittelbar betroffen hätten. Angesichts der beträchtlichen finanziellen Folgen lässt sich nicht sagen, der Beschwerdeführer habe nur in einem sehr untergeordneten Punkt obsiegt. Somit ergibt sich, dass der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren zumindest teilweise obsiegt hat. Die Vorinstanz hat mit ihrem Kostenentscheid Art. 95 Abs. 1 VRP verletzt; die Rüge des Beschwerdeführers, die Regelung der amtlichen Kosten im vorinstanzlichen Verfahren sei rechtswidrig, ist gutzuheissen. Die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens von Fr. 3'000.-- sind dem Beschwerdeführer zu zwei Dritteln und dem Staat zu einem Drittel aufzuerlegen. Auf die Erhebung der amtlichen Kosten zulasten des Staates ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der Anteil des Beschwerdeführers ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zu verrechnen. Ausseramtliche Kosten sind bei einer Kostenaufgabe von zwei Dritteln nicht zuzusprechen (Art. 98bis VRP; R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 183).

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz mit ihrem Entscheid vom 23. Dezember 2008 weder den verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör noch Bestimmungen des RPG und der RPV oder des BauG verletzt hat. Auch auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes beruft sich der Beschwerdeführer vergeblich. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe Art. 95 Abs. 1 VRP verletzt, erweist sich hingegen als begründet. Die Beschwerde ist daher in bezug auf die Kosten des Rekursverfahrens (Ziff. 3) teilweise gutzuheissen. Soweit sich die Beschwerde gegen Ziff. 1, 2 und 5 richtet, ist sie abzuweisen. Damit ist die Sache in bezug auf die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zur Neuurteilung und zu neuer Entscheidung an die

Baukommission der Gemeinde G. zurückzuweisen. Dieser Ausgang des Verfahrens kommt einem teilweisen Obsiegen des Beschwerdeführers gleich; in diesem Sinne wären ihm gemäss Art. 95 Abs. 1 VRP die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens lediglich teilweise aufzuerlegen. Das teilweise Obsiegen betrifft indes lediglich den Entscheid über die Regelung der amtlichen Kosten im vorinstanzlichen Verfahren; in materiellrechtlicher Hinsicht ist der Beschwerdeführer mit seinen Begehren in vollem Umfang unterlegen. Da der Beschwerdeführer somit nur in einem untergeordneten Punkt obsiegt, rechtfertigt es sich, ihm die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens vollumfänglich aufzuerlegen (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 763). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen (Art. 98bis VRP). Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, indem Ziff. 4 des Rekursentscheids vom 23. Dezember 2008 dahingehend abgeändert wird, dass die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- zu zwei Dritteln dem Beschwerdeführer, unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.--, und zu einem Drittel dem Staat auferlegt werden, wobei auf die Erhebung des auf den Staat entfallenden Anteils verzichtet wird. Im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt, unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe. 3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt. V. R. W. Der Präsident: Der
Gerichtsschreiber: Versand dieses Entscheides an: - den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. M.) - die Vorinstanz - die Beschwerdegegnerin - das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern am: Rechtsmittelbelehrung: Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.

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