

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2017/189 vom 28. Februar 2019

Sg Verwaltungsgericht, 2019-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2017_189

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2017/189 du 28 février 2019

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2017/189 del 28 febbraio 2019

Regeste

Bauen ausserhalb der Bauzone, Art. 24c RPG. Bestehende freistehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die am 1. Juli 1972 bereits weitgehend funktionslos gewesen sind, d.h. nicht mit einer gewissen Intensität zu Wohn- oder Gewerbebezwecken umgenutzt worden waren, fallen nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Die im konkreten Fall vorgenommene umfassende Erneuerung ist nicht bewilligungsfähig, und das Gebäude ist abzubauen (Verwaltungsgericht, B 2017/189). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 8. April 2020 abgewiesen (Verfahren 1C_204/2019).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59 bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben und entspricht unter Berücksichtigung der Ergänzung vom 14. November 2017 formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 2

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit der Beschwerdeführer darin den Abstell- bzw. Wendeplatz auf seinem Grundstück thematisiert (vgl. act. 7 S. 10). Das ANJF hat ihn zwar in seiner naturschutzrechtlichen Verfügung vom 12. September 2016 (act. 12/7 Beilage III) verpflichtet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Der Platz war aber – wie auch die Grillstelle und wie die Vorinstanz in E. 1.3 f. des Rekursentscheids zu Recht festgehalten hat – nur insofern Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs, als der Beschwerdeführer in den Plänen vom 22. Juli 2016 deklariert hat, beides zurückzubauen (vgl. act. 12/7, Beilage V). Die Pflicht zur Wiederherstellung ist damit anerkannt. Es ist deshalb nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer durch die Verfügung des ANJF – abgesehen von den Wiederherstellungsmodalitäten, gegen die er sich aber im Rekursverfahren nicht gewehrt hat – überhaupt materiell beschwert worden ist (vgl. Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Vorinstanz ist diesbezüglich zu Recht nicht auf den Rekurs eingetreten. Soweit der Beschwerdeführer in der Folge behauptete (vgl. z.B. act. 12/14), der besagte Platz stehe im Gemeingebrauch und sei Teil der P.____-Strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse), ist er in diesem Verfahren, das das Baugesuch nach den Plänen vom 22. Juli 2016 (d.h. mitsamt Wiederherstellung des Platzes) zum Gegenstand hat, nicht zu hören. Nur nebenbei

sei erwähnt, dass die Beschwerdebeteiligte ein beim Baudepartement hängiges Gesuch um Genehmigung eines entsprechenden Teilstrassenplans mangels Erfolgsaussichten inzwischen zurückgezogen hat (vgl. act. 9/13 und Aktennotiz in act. 22). Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang auch das Vorbringen an der mündlichen Verhandlung, der Platz bestehe seit Längerem und er sei nicht der einzige seiner Art entlang der P.____-Strasse. Es ist folglich Aufgabe der Beschwerdebeteiligten, die Wiederherstellung des Platzes gemäss Verfügung vom 12. September 2016 und der Grillstelle gegebenenfalls zu vollziehen.

E. 3

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdegegnerin erging am 20. September 2016 und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das vorliegend strittige Bauvorhaben bleibt somit das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, Neudruck September 2004, nGS 39-91, in der Fassung vom 1. Januar 2015) anwendbar, soweit das neue Recht für den Baugesuchsteller nicht günstiger ist (Art. 173 PBG).

E. 4

Streitig ist im Wesentlichen, ob die am 25. Februar 2016 bzw. 22. Juli 2016 als Projektänderung beantragten und mehrheitlich bereits ausgeführten baulichen Massnahmen am Weidstall bewilligt werden können (E. 5) bzw. ob und inwieweit die Vorinstanz zu Recht die Wiederherstellung angeordnet hat (E. 6).

E. 5

Der Beschwerdeführer beruft sich – wie er an der mündlichen Verhandlung erneut dargelegt hat – ausschliesslich auf Art. 24c RPG. Er macht geltend, beim Bauvorhaben handle es sich um eine zulässige Erneuerung bzw. teilweise Änderung einer bestimmungsgemäss nutzbaren zonenwidrigen Baute.

E. 5.1

Art. 24c RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand (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 (Abs. 2). 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 (Abs. 3). Die massgebliche Rechtsänderung, welche dazu geführt hat, dass eine Baute oder Anlage im Sinne von Abs. 1 nicht mehr zonenkonform ist, ist in der Regel das Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 (BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 2.1; 1C_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3, in: ZBl 113/2012 S. 271). Seit der Gesetzesrevision vom 23. Dezember 2011 (AS 2012 5535; BBl 2011 7083 7097; in Kraft seit 1. Nov. 2012), mit der Abs. 3 eingefügt wurde, besteht die Möglichkeit des Wiederaufbaus nach freiwilligem Abbruch nicht mehr nur für Bauten, die durch eine Plan- oder Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, sondern auch für landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (vgl. BGer 1C_301 und 303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2.1). Zu beurteilen ist hier aber ein allein stehendes, unbewohntes

Ökonomiegebäude, weshalb Art. 24c Abs. 3 RPG nicht anwendbar ist (Art. 41 Abs. 2 RPV).

E. 5.2

Als Folge der Ausdehnung des sachlichen Geltungsbereichs von Art. 24c RPG auf altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten sowie daran angebaute Ökonomiebauten entfällt bei solchen die Suche nach der Nutzungsart vor dem 1. Juli 1972. Entsprechende Erhebungen sind nur noch für allein stehende Ökonomiebauten erforderlich: Wurden sie schon vor dem 1. Juli 1972 nachweisbar nichtlandwirtschaftlich, also etwa für gewerbliche Zwecke genutzt, so ist Art. 24c RPG anwendbar, andernfalls nicht (R. Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24c RPG N 20). Nach dem im öffentlichen Verfahrensrecht geltenden Untersuchungsgrundsatz (Art. 12 Abs. 1 VRP) obliegt die Ermittlung des Sachverhaltes den Behörden; diese müssen in ihren Archiven nach sachdienlichen Hinweisen über die Nutzung der Baute im Zeitpunkt der Zuweisung zu einer Nichtbauzone suchen. Lässt sich eine frühere zonenwidrige Nutzung nicht nachweisen, kommt Art. 24c RPG nicht zur Anwendung. Die Folgen der Beweislosigkeit trägt der Gesuchsteller, der deshalb ein Interesse hat, an der Sachverhaltsermittlung mitzuwirken (vgl. Muggli, a.a.O., Art. 24c RPG N 20; zur Mitwirkungspflicht allgemein vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 601 ff. und 608 f.).

E. 5.3

Im Rahmen der vom Beschwerdeführer vorgetragene Kritik ist zu entscheiden, ob die Scheune am 1. Juli 1972 bereits zonenfremd genutzt worden ist; diesfalls käme sie in Genuss der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG. Ferner ist – nachdem die Vorinstanz dies in den Augen des Beschwerdeführer zu Unrecht verneint hat – zu klären, ob das Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen ist.

E. 5.4

Die Vorinstanz verwies zunächst auf die Vollzugsempfehlungen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Ziff. 3.3.2, www.are.admin.ch). Vermutungsweise gelte der landwirtschaftliche Ökonomieteil – die Vollzugshilfe behandelt an der zitierten Stelle offensichtlich die mit der Wohnbaute zusammengebauten Ökonomiegebäude gemäss Art. 24c Abs. 3 RPG – grundsätzlich als nicht zonenfremd genutzt. Diese Vermutung könne widerlegt werden, wenn per 1. Juli 1972 eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung nachgewiesen werde. Landwirtschaftliche Ökonomieräume in Scheunen, Stallungen, Remisen und dergleichen zählen nach Auffassung der Vorinstanz solange nicht zum per 1. Juli 1972 zonenfremd genutzten Bestand, als sie nicht nachweislich vor diesem Zeitpunkt umgenutzt worden seien. Der Leerstand solcher Bauten oder Bauteile ändere nichts an deren vermutungsweise zonenkonformen Nutzung. Eine vorbestehende zonenwidrige Nutzung der Weidscheune sei konkret zu verneinen. Sie sei insbesondere stets landwirtschaftlich geschätzt und formell nie umgenutzt worden. Der temporäre Aufenthalt von B. ___ sel. bzw. dessen Vater belege noch nicht, dass sich Personen regelmässig und länger in der Weidscheune aufgehalten hätten. Dass sich insbesondere während der Sömmerung in den Sommermonaten oder für die Waldbewirtschaftung sporadisch Personen in der Scheune aufgehalten hätten, ändere an der

rein landwirtschaftlichen Nutzung der Baute ebenso wenig wie die inhaltlich nicht konkretisierte Bestätigung des Gemeindepräsidenten. Dieser komme ohnehin wenig Gewicht zu, weil dieser das Vorhaben begrüsse. Vor diesem Hintergrund erübrige sich die beantragte Parteibefragung von B.____, der sich im Übrigen bereits schriftlich geäußert habe. Auch eine Befragung anderer noch lebender Angehöriger verspreche keinen Erkenntnisgewinn.

E. 5.5

Der Beschwerdeführer erblickt in dieser Beweiswürdigung zunächst eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Statt die Beweise abzunehmen bzw. selbständig zu ermitteln und zu würdigen, habe die Vorinstanz in E. 2.1.5 des angefochtenen Entscheids lediglich festgehalten, die vorgelegten Beweise (für eine Umnutzung) seien ungenügend, weil sie bereits in die ablehnende Verfügung des AREG vom 9. Mai 2015 eingeflossen seien.

E. 5.5.1

Der Grundsatz der Gewährung des rechtlichen Gehörs, wie er in Art. 15 Abs. 1 VRP und Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) verankert ist, verlangt, dass die Behörde rechtzeitig und formrichtig angebotene erhebliche und taugliche Beweismittel abzunehmen hat (BGE 137 II 266 E. 3.2; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 988; vgl. auch P. Sutter, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2018, Art. 33 N 1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör steht aber, wie der Beschwerdeführer selbst einräumt, einer vorweggenommenen Beweiswürdigung nicht entgegen. Das Gericht kann vielmehr auf die Abnahme von Beweisen verzichten, wenn es aufgrund bereits vorhandener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, seine Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (sog. "antizipierte Beweiswürdigung"; statt vieler vgl. z.B. VerwGE B 2017/205 vom 11. Dezember 2018 mit Hinweis auf BGE 134 I 140 E. 5.3, 130 II 425 E. 2.1 und BGer 2C_276/2011 vom 10. Oktober 2011 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 137 II 393). Die Behörde verfügt demnach bei der Beurteilung der Tauglichkeit und Erheblichkeit von Beweismitteln über ein gewisses Ermessen, das insbesondere nach prozessökonomischen Gesichtspunkten auszuüben ist (zum Verwaltungsverfahren des Bundes vgl. Sutter, a.a.O., Art. 33 N 2 mit Hinweis auf VPB 2005 Nr. 78 E. 5; ferner BGE 130 II 473 E. 2.3 und Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz. 469).

E. 5.5.2

Der Beschwerdeführer hat in seiner Rekursergänzung vom 5. Dezember 2016 (act. 12/5) ausgeführt, bisher seien sämtliche Verfahrensbeteiligten davon ausgegangen, dass die Weidscheune am 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzt worden sei. Ergänzende Abklärungen hätten nun ergeben, dass der damalige Eigentümer C.____ seinen Landwirtschaftsbetrieb bereits um 1953 aufgegeben habe. Sein Land habe er verpachtet, allerdings ohne das Gebäude, welches – mangels Eignung für die weitere landwirtschaftliche Nutzung – bereits damals hätte umgebaut werden müssen. Die streitbetroffene Weidscheune sei in der Folge für den Eigengebrauch als Lagerraum sowie als Unterstand mit Aufenthaltsmöglichkeit bei der Bewirtschaftung des Waldes genutzt worden. Zum Beweis reichte der Beschwerdeführer der Vorinstanz einen Brief von B.____ vom 21. März 2015 (act.12/5/1), ein E-Mail des Gemeindepräsidenten vom 2. April 2015

(act. 12/5/2) und eine (undatierte und nicht unterzeichnete) Bestätigung der Zimmereigenossenschaft Zürich ein (act. 12/5/3). Als weitere Beweise bot er je eine schriftliche Auskunft der Einwohnerämter X.____ und Zürich, die Edition eines AHV-Kontoauszugs von C.____, die Zeugenbefragung weiterer Angehöriger von C.____ (namentlich nicht genannt) sowie eine Parteibefragung bzw. Beweisaussage von B.____ an (act. 12/5 S. 7).

E. 5.5.3

Die Vorinstanz argumentierte, die Rechtsauffassung des Beschwerdeführers sei nicht neu, seine Darlegungen seien bereits in der Verfügung des AREG vom 9. Mai 2015 (act. 12/9/75) gewürdigt worden. Das AREG hat das damalige Baugesuch in der Tat nach den Kriterien von Art. 24c RPG geprüft, und zwar gestützt auf genau jene Tatsachenvorbringen, die der Beschwerdeführer im Rekurs- und jetzt im Beschwerdeverfahren wiederholt hat. Es handelt sich dabei also – anders als in den Rekurs- und Beschwerdeeingaben behauptet – nicht um Gesichtspunkte, die im Rekursverfahren erstmals zu prüfen gewesen wären. Das AREG hielt in der zitierten Verfügung in der Sache fest, nur weil der Weidstall als Lagerraum und als Unterstand bei der Waldbewirtschaftung genutzt worden sei, könne nicht auf eine zonenfremde Nutzung geschlossen werden. Die Scheune sei durch den Eigentümer stets im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung seines landwirtschaftlichen Grundstücks genutzt worden (E. 3.c). Nebst dem führte die Vorinstanz in E. 2.1.6 des angefochtenen Entscheids aus, weder sei das Gebäude je formell zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt worden, noch sei belegt, dass sich Personen regelmässig und länger darin aufgehalten hätten. Der Nachweis für eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung zum Referenzzeitpunkt könne nicht erbracht werden. Sodann begründete die Vorinstanz, weshalb auf die Erhebung weiterer Beweise verzichtet werden könne.

E. 5.5.4

Was der Beschwerdeführer als Gehörsverletzung rügt, ist nichts weiter als eine Frage der materiellen Rechtsanwendung. Die Vorinstanz hat – wie zuvor schon das AREG – vollumfänglich auf die Tatsachenbehauptung des Beschwerdeführers abgestellt (wonach die Weidscheune nach Verpachtung des Grundstücks für den Eigengebrauch als Lagerraum sowie als Unterstand mit Aufenthaltsmöglichkeit bei der Bewirtschaftung des Waldes genutzt worden sei), diese aber materiell-rechtlich nicht in seinem Sinne gewürdigt. Die Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdeführers ist also unbestritten. Weshalb hierzu weitere Beweise hätten abgenommen werden müssen, ist nicht ersichtlich. Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde jedenfalls nicht verletzt.

E. 5.5.5

Weil die Tatsachendarstellung des Beschwerdeführers auch im Beschwerdeverfahren von keiner Seite angezweifelt wird, erübrigen sich weitere Erhebungen hierzu. Auf die Abnahme der erneut beantragten Beweise (vgl. act. 7 S. 9) kann ohne weiteres verzichtet werden. An der mündlichen Verhandlung legte der Beschwerdeführer dar, bis in das Jahr 1957 seien durch seinen Onkel C.____ im Stall gelegentlich Ziegen gehalten worden. Der damalige Eigentümer habe aber in der Folge die Landwirtschaft aufgegeben, weil diese "zu wenig zum Leben, aber zu viel zum Sterben" abgeworfen habe und sei in Zürich als Zimmermann tätig gewesen. Seine Freizeit habe er stets in X.____ verbracht. Nebst dem streitbetroffenen Gebäude sei C.____ Eigentümer von vier weiteren abgelegenen Weidställen

gewesen, darüber hinaus habe er mehrere Wohnhäuser besessen. Sämtliche seiner Gebäude habe er bis ins hohe Alter, d.h. auch noch nach dem Jahr 1972, stets gut unterhalten. So sei etwa mit Hilfe des heutigen Beschwerdeführers das Dach des streitigen Gebäudes im Jahr 1986 mit Blech gedeckt worden. Im Gegensatz zu seinem Landwirtschaftsland habe C.____ keines der darauf befindlichen Gebäude verpachtet; man habe insbesondere das Vorliegende aus Gründen des Tierschutzes und wegen der immer grösser gezüchteten Rinder gar nicht mehr landwirtschaftlich nutzen können. Die Familie sei oft auf diesem Grundstück gewesen; das "Hirtenzimmer" sei für Pausen und die Scheune zum Lagern der Werkzeuge genutzt worden.

E. 5.6

Zu entscheiden ist, wie die beschriebene Nutzung der Weidscheune zum Referenzzeitpunkt rechtlich zu qualifizieren ist.

E. 5.6.1

Eine (gesetzliche) Vermutung für die fortdauernde zonenkonforme Nutzung leerstehender landwirtschaftlicher Ökonomiebauten existiert – wie der Beschwerdeführer zu Recht geltend macht – nicht. Es ist indessen – wie in E. 3.2 hiervor dargestellt – nachzuweisen, dass die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 24c RPG erfüllt sind. Konkret ist unter anderem der Nachweis zu erbringen, dass die Weidscheune am 1. Juli 1972 bereits zonenfremd genutzt worden ist. Als Gesuchsteller trägt der Beschwerdeführer die Folgen der Beweislosigkeit.

E. 5.6.2

In einem Urteil vom 3. Oktober 2017 (1C_171/2017) befasste sich das Bundesgericht mit einer allein stehenden, zum Referenzzeitpunkt angeblich bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheune. Es bestätigte die Auffassung des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, wonach ein derartiges Gebäude allein aufgrund der fehlenden Nutzung nicht zu einem nicht mehr landwirtschaftlichen Gebäude werde, und dass selbst die temporäre Nutzung einer ansonsten ungenutzten Scheune als Lager keine zonenfremde Wohnnebennutzung bedeute.

E. 5.6.3

Die Vorinstanz setzte eine gewisse Intensität und Dauerhaftigkeit der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zum Referenzzeitpunkt voraus. Der temporäre Aufenthalt der Grundeigentümerfamilie ("Unterstand") und die Nutzung als Geräteraum für land- und forstwirtschaftliche Arbeitswerkzeuge bedeutet nach ihrer Auffassung keine Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken. Hiergegen spreche auch der Umstand, dass das Grundstück mitsamt Gebäude bis heute stets landwirtschaftlich geschätzt worden sei.

E. 5.6.4

Mit dieser zutreffenden Argumentation setzte sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht auseinander. Er betonte lediglich, das Gebäude sei am 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar gewesen, weil der Stall für Grossvieh zu niedrig und zu dunkel gewesen sei. Weder eine Jauchegrube noch ein Mistlager seien vorhanden gewesen, und der Heustock sei zu klein gewesen, um Tiere damit länger zu versorgen. Deshalb habe die Scheune C.____ nur mehr als nichtlandwirtschaftliches Aufenthalts-, Arbeits- und Lagergebäude gedient, wenn er in X.____ geweidet und die anstehenden Arbeiten auf seinem

Grundstück – namentlich im Wald – erledigt habe (act. 7, S. 8 f.). Der Beschwerdeführer unterstreicht mit dieser Darstellung selbst, dass das Gebäude mit Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes in den 1950er Jahren im Wesentlichen funktionslos geworden ist. Hierfür spricht auch der Zustand und die karge Einrichtung im fotografisch dokumentierten Ursprungszustand. Wenn das Gebäude in der Folge noch gelegentlich genutzt wurde, so stand dies im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Grundstück, auf dem es sich befindet. Von einer systematischen nichtlandwirtschaftlichen, zonenwidrigen Nutzung – etwa zu gewerblichen oder wohnlichen Zwecken – kann nicht ausgegangen werden. Vielmehr handelt es sich konkret um eine funktionslos gewordene, altrechtliche landwirtschaftliche Baute, wie dies für viele derartige Weidscheunen zutrifft. Das grosse affektive Interesse an der Erhaltung des Gebäudes, wie es vom vormaligen Eigentümer C. ___ und nunmehr vom Beschwerdeführer an den Tag gelegt wurde bzw. wird, kann daran nichts ändern. Dass keine intensivere zonenfremde Nutzung vorhanden war, widerspiegelt sich auch in den Unterlagen der Gebäudeversicherung. Art. 24c RPG ist auf diesen Baubestand nicht anwendbar. Die Auffassung des Beschwerdeführers sprengt den Anwendungsbereich dieser Bestimmung. Sie hätte zur Folge, dass alle zum Referenzzeitpunkt nicht mehr oder nur noch gelegentlich benutzten (ehemals) landwirtschaftlichen Bauten von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren würden.

E. 5.6.5

Zwar könnte aus dem Wortlaut von Art. 16b Abs. 1 RPG ("Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24-24e nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden") gefolgert werden, mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung – auch Leerstand – würden sämtliche ehemals landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen zonenfremd. Aus der Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des RPG (Botschaft vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III 513 ff., 535), mit der Art. 16b RPG neu eingefügt wurde, ergibt sich jedoch, dass diese Bestimmung nur für jene landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen gilt, die in Anwendung der revidierten Bestimmungen – d.h. seit dem 1. September 2000 – bewilligt worden sind. Art. 16b Abs. 1 RPG hat jedenfalls nicht zur Folge, dass sämtliche Bauten und Anlagen, deren landwirtschaftliche Nutzung vor dem 1. Juli 1972 aufgegeben worden ist und die in diesem Zeitpunkt ungenutzt waren, als nicht mehr zonenkonform im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG gelten.

E. 5.7

Die Vorinstanz hat – als weiteres Argument gegen die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG – festgehalten, die Weidscheune sei vor Beginn der Bauarbeiten nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen.

E. 5.7.1

Bestimmungsgemäss nutzbar gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG ist eine Baute nach der Rechtsprechung dann, wenn der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (vgl. BGer 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011, E. 2.3 mit Hinweisen; 1C_125/2012 und 1C_137/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 2 mit Hinweisen; VerwGE B 2014/182 vom 27. April/25. Mai 2016 E. 3.2, www.gerichte.sg.ch, bestätigt in BGer 1C_301/2016 und 1C_303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2.2 ff.).

E. 5.7.2

Die Vorinstanz verwies in dieser Hinsicht auf Aussagen des Beschwerdeführers selbst (E. 2.1.9 des angefochtenen Entscheids). Nach Beginn der Bauarbeiten habe sich laut diesem gezeigt, dass weitere bauliche Massnahmen notwendig seien. Die ohne Bewilligung vorgenommene Erneuerung von Grundmauern, Balken und Wänden sei aus Gründen der Statik und der Gebäudesicherheit zwingend erforderlich gewesen. Aufgrund des beschädigten Leistenschirms auf der Wetterseite seien tragende Balken marode gewesen. Es habe keine andere Lösung gegeben, als die entsprechenden Teile zu erneuern. Der Umfang dieser Erneuerungen habe sich am Augenschein bestätigt. Es seien erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erfolgt. Rund die Hälfte der Aussenwände sei vollständig ersetzt, die Fundamente und die Balkenkonstruktion erneuert und verstärkt worden. Zwar machten die noch vorhandenen ursprünglichen Teile der Weidescheune keinen äusserst auffälligen Eindruck, doch müsse gestützt auf die Ausführungen des Beschwerdeführers davon ausgegangen werden, dass die Scheune im Zeitpunkt dieser Eingriffe nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei. Nachdem er grosse Teile eigenmächtig habe ersetzen lassen, ohne diese zuvor von den Behörden untersuchen zu lassen oder wenigstens zu dokumentieren, könnten seine (nun gegenteiligen) Vorbringen nachträglich nicht mehr zuverlässig überprüft werden.

E. 5.7.3

Der Beschwerdeführer entgegnet, die Weidscheune sei sehr wohl noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen. Er beruft sich dazu unter anderem auf die Gebäudeschätzung, worin die Weidscheune aber mit einem erheblichen Minderwert taxiert ist. Die Statik der ersetzten Wände habe lediglich nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprochen. Sie seien daher auf Empfehlung der beteiligten Handwerker ersetzt worden. An der mündlichen Verhandlung führte er aus, es seien lediglich die bekannten Schwachstellen dieser Gebäudetypologie saniert worden. Der Beschwerdeführer beantragt in diesem Zusammenhang unter anderem eine Expertise und die Einvernahme der beteiligten Unternehmer als Zeugen.

E. 5.7.4

Der Beschwerdeführer verkennt die Tragweite seiner früheren Aussagen, die sich ohne Zweifel auf die beim Umbau zutage getretene ursprüngliche Bausubstanz bezogen. Noch in der Rekursergänzung liess er ausführen, die Erneuerung der Grundmauern und der Wände sei aus Gründen der Statik und der Gebäudesicherheit zwingend erforderlich gewesen (act. 12/5 S. 6). Am Rekursaugenschein führte sein Rechtsvertreter selbst aus, man habe Schwachstellen am Stall beheben müssen. Wenn der Bretterschirm auf der Wetterseite kaputt sei, würden auch die von diesem geschützten Balken schwach werden. Daher seien "Verstärkungen" notwendig geworden (act. 12/11, Ziff. 2, 4 und 5). Die Aussenwände gehören – insbesondere bei einem Strickbau – zu den tragenden Elementen. Die sog. "Verstärkungen" sind im konkreten Fall auf den Ersatz rund der Hälfte der – offenbar witterungsbedingt geschwächten – Aussenwände hinausgelaufen. Wo die Aussenwände nicht ersetzt wurden, hat der Beschwerdeführer innerhalb der bestehenden Bausubstanz eine zusätzliche tragende Innenkonstruktion errichtet. Das Obergeschoss und teilweise auch der Dachstuhl stützen sich auf neue tragende Bauteile ab. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, können die nunmehr gegenläufigen und widersprüchlichen Vorbringen nicht mehr überprüft werden, und zwar auch nicht mehr mit den vom Beschwerdeführer beantragten Beweismitteln. Die tragende Bausubstanz ist in weiten Teilen eigenmächtig

entfernt und vernichtet worden, ohne dass sie zuvor von den Behörden untersucht oder wenigstens dokumentiert worden wäre (vgl. dazu die ähnlichen Sachverhalte in BGer 1C_301/2016 und 1C_303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2.4 und VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 E. 5.5, www.gerichte.sg.ch). Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das gewählte Vorgehen entspreche gängiger Praxis (act. 7 S. 9), ist er darauf hinzuweisen, dass im konkreten Fall massiv und jedenfalls nicht gutgläubig von den eigenen Plänen – darin ist jedenfalls die neue Innenkonstruktion ("Kiste") nicht ersichtlich – und der Baubewilligung abgewichen worden ist und ihm durch die Vereitelung von Beweisen keine Vorteile entstehen dürfen. Die Tatbestandsvoraussetzung der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit ist damit ebenfalls nicht erfüllt, und das Baugesuch wäre auch aus diesem Grund abzuweisen.

E. 5.8

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, die baulichen Massnahmen der "Projektänderung" seien aus Gründen der Sicherheit, der Hygiene und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Bienenzucht und –haltung angezeigt gewesen (act. 7 S. 5). Das AREG hat zwar die Umnutzung des Weidstalles in ein Bienenhaus – mit untergeordneten baulichen Massnahmen – als zonenkonform bewilligt. Ausnahmsweise (wegen der bereits bestehenden Bausubstanz) wurde dabei auch der Einbau eines einfachen Schleuderraums zugelassen (vgl. den zutreffenden Hinweis auf die Vollzugsrichtlinien des AREG in E. 2.2.4 des angefochtenen Entscheids). Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, sprengen die geplanten und teilweise ausgeführten Baumassnahmen den Rahmen des Zulässigen; sie sind nicht im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig. An der mündlichen Verhandlung führte das AREG überzeugend aus, für die Bienenhaltung werde ein Platzbedarf von 0.6 m² pro Bienenvolk veranschlagt. Sei ein Schleuderraum zusätzlich angezeigt, werde diese Fläche um maximal einen Drittel erweitert. Weil der Beschwerdeführer selbst davon ausgeht, ein Bienenhaus mit den projektierten Dimensionen und Eigenschaften sei in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (act. 7 S. 18), erübrigen sich weitere Bemerkungen hierzu.

E. 5.9

Zu Recht als nicht bewilligungsfähig hat die Vorinstanz sodann die Steinmauer entlang des Gebäudes beurteilt. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers haben sich die Rückhaltekräfte dieser Blockmauer auf eine frühere Hangrutschung nicht stabilisierend ausgewirkt (vgl. die Aktennotiz des Büros für Technische Geologie AG vom 9. Oktober 2017 in act. 9/12). Dass diese im Hinblick auf künftige, kleine oberflächliche Verschiebungen als zweckmässig beurteilt wurde, ist unerheblich, weil die zu schützende Weidescheune ohnehin abzubrechen ist (vgl. E. 6). Die Steinmauer ist mit anderen Worten weder zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung notwendig noch positiv standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG.

E. 6

Nachdem feststeht, dass der Rekursentscheid in Bezug auf die Verweigerung der Baubewilligung nicht zu beanstanden ist, bleibt über die von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen zu befinden.

E. 6.1

Die Beschwerdebeteiligte verfügte am 3. Oktober 2016, die ursprünglich erteilte Baubewilligung vom 31. August 2015 für die Nutzung der Scheune als Bienenhaus mit Lager- und Bearbeitungsraum sei weiterhin gültig und die Bauarbeiten seien nach den

genehmigten Plänen auszuführen (vgl. act. 12/1). Die Vorinstanz hat dies angesichts der bereits erfolgten Eingriffe in die Bausubstanz der Scheune als untauglich beurteilt. Nach einer Wiederherstellung dieser Eingriffe könne die verbleibende Bausubstanz nicht mehr sinnvoll genutzt werden. Die illegale Erneuerung eines grossen Teils der Scheune sowie die Erstellung einer Steinmauer seien keine geringfügige Abweichung vom Erlaubten. Es handle sich um eine gesetzwidrige Ausweitung der besiedelten Fläche, deren Tolerierung die Glaubwürdigkeit der Raumplanung und des Rechtsstaates korrumpieren würde. Dies gelte umso mehr, weil dem Beschwerdeführer nach seinen vorgängigen Anfragen an das AREG habe klar sein müssen, dass unter den gegebenen Umständen nur eine Umnutzung in ein Bienenhaus mit geringfügigen baulichen Anpassungen in Frage komme. Insbesondere sei ein Teil der nun eigenmächtig ausgeführten und beantragten baulichen Massnahmen mit rechtskräftiger Verfügung vom 9. Mai 2015 bereits ausdrücklich abgelehnt worden. Bauliche Veränderungen seien indessen auch noch nach dem Augenschein mit dem AREG im Sommer 2016 vorgenommen worden. Weil die Anordnungen der Beschwerdebeteiligten keine konkreten Rückbaumassnahmen beinhalteten, nicht mehr umsetzbar und damit untauglich seien, müssten diese aufsichtsrechtlich aufgehoben bzw. ersetzt werden. In Frage komme einzig der vollständige Rückbau der Weidscheune, denn diese ohne die illegal erstellten Bauteile zu belassen, mache bautechnisch keinen Sinn und würde das geschützte Landschaftsbild verunstalten. Für einen Abbruch spreche auch das Verhalten des heutigen Beschwerdeführers. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Scheune alsbald zu Aufenthaltszwecken benutzt würde, sei erheblich. Darauf deuteten auch die Grillstelle und der erweiterte Parkplatz hin. Der vollständige Abbruch der Weidscheune sei verhältnismässig. Dies gelte auch für die offensichtlich nicht bewilligungsfähige und angeblich zum Schutz der Scheune errichtete Steinmauer, deren Zweck mit dem Abbruch des Gebäudes sowieso dahinfalle. Für die Bewirtschaftung des ohnehin verpachteten Wieslandes sei keine Baute erforderlich (vgl. Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids).

E. 6.2

Statt sich mit dieser Begründung auseinanderzusetzen, beschränkte sich der Beschwerdeführer in der Beschwerdebegründung auf wortwörtliche Wiederholungen aus seinen Eingaben an die Vorinstanz (vgl. act. 7 S. 20 Ziff. 29-30 und act. 12/17 Ziff. 8, 11 und 12). Mit dem verfügten Abbruch des Weidstalles befasste er sich überhaupt nicht. Er führte lediglich aus, nach einem Rückbau der neu erstellten Grundmauern und Wände könne das Gebäude nicht mehr in der vorgesehenen Weise genutzt werden (act. 7 S. 11 und 19 f.). Er bringt vor, dass die Weidscheune auch mit den zusätzlichen baulichen Massnahmen nur als Bienenhaus und Geräteschuppen und damit nicht anders als bewilligt genutzt werden könne. Jegliche Rückbaumassnahmen würden dazu führen, dass die Nutzung des zur Scheune gehörenden Landes, insbesondere der ökologisch wertvollen Teile, sehr stark erschwert würden. Nach Abbruch der Blockmauer würde die Scheune Schaden nehmen, weil der Hang oberhalb ins Rutschen käme. Damit anerkennt der Beschwerdeführer im Wesentlichen die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz (vgl. E. 6.1 hiervor). Aus diesen Vorbringen ergibt sich in diesem Punkt keine den gesetzlichen Anforderungen genügende Begründung der Beschwerde (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine blossige Wiederholung vorinstanzlicher Eingaben ist gleichzusetzen mit pauschalen Verweisen auf solche, was praxisgemäss abgelehnt wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 921 f.). Die Vorbringen des Beschwerdeführers setzen sich mit dem angefochtenen Entscheid bzw. mit der Begründung, weshalb die Wiederherstellungsmassnahmen

verschärft wurden, in keiner Weise auseinander. Auf die Beschwerde ist diesbezüglich mangels ausreichender Begründung nicht einzutreten.

E. 6.3

Der angefochtene Entscheid ist ohnehin auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

E. 6.3.1

Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder eines Abbruchs stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV) ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Die gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff findet sich in Art. 130 Abs. 2 BauG. Nach diesem kann die zuständige Gemeindebehörde – bzw. unter Umständen auch die Aufsichtsbehörde (vgl. E. 3.8.1 des angefochtenen Entscheids) – die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Art. 159 PBG ist für den Beschwerdeführer nicht günstiger und gelangt damit nicht zur Anwendung (vgl. Art. 173 PGB und die einleitenden Bemerkungen in E. 3 hiervor).

E. 6.3.2

Aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ergibt sich, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung die einzig geeignete ist, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, in keiner Weise zu rechtfertigen vermögen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1211; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 358 ff. mit Hinweisen; BGE 123 II 255 E. 4a, 111 Ib 224 E. 6b; GVP 1982 Nr. 17; BGer 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3 ff.).

E. 6.3.3

Der angefochtene Entscheid entspricht diesen Grundsätzen. Nachdem die ursprüngliche Bausubstanz in weiten Teilen eigenmächtig entfernt worden ist, führt ein teilweiser Rückbau nicht zu einem rechtmässigen Zustand. Unzutreffend ist, dass die Weidscheune auch mit den zusätzlichen baulichen Massnahmen nur als Bienenhaus und Geräteschuppen und damit nicht anders als bewilligt genutzt werden könnte. Die eigentlichen Vorkehren zur Bienenhaltung beschränkten sich auf das Entfernen einiger Fassadenteile und das Aufstellen von – ohne weiteres wieder entfernbaren – Bienenmagazinen auf dem erneuerten Heuboden der Weidscheune. Das als Schleuderraum deklarierte, nun fast vollständig erneuerte Erdgeschoss könnte ohne weiteres über kurz oder lang auch oder ausschliesslich Aufenthaltswegen dienen. Dies ergibt sich bereits aus der eigentümlichen

Bewilligungsgeschichte – aufgrund dieser ist der Beschwerdeführer klarerweise nicht gutgläubig –, aus den vorgenommenen Installationen und aus den hohen Investitionskosten, die sich alleine mit der Haltung von wenigen Bienenvölkern nicht erklären lassen. Namentlich lag der Schwerpunkt der baulichen Massnahmen nicht dort, wo die Bienen effektiv gehalten werden sollen, sondern im Erdgeschoss, dem bei der bewilligten Bienenhaltung nur eine Hilfsfunktion zukommen würde. Die blosser Entfernung der illegal errichteten Bauteile ist nicht möglich, weil das Gebäude ansonsten einstürzen würde. Davon geht auch der Beschwerdeführer aus. Der Abbruch des gesamten Gebäudes ist damit geeignet und erforderlich, um das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen. Auch die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn ist gegeben. Der Abbruch der jahrelang wenig benutzten und nun massiv umgestalteten bzw. in wesentlichen Teilen neu aufgebauten Weidscheune ist insbesondere auch deshalb zumutbar, weil die Investitionen des Beschwerdeführers nicht gutgläubig erfolgten. Inwiefern die Bewirtschaftung des Grundstücks dadurch gefährdet ist, ist nicht ersichtlich. Dieses wird zu einem grossen Teil seit Jahrzehnten anderweitig – d.h. ohne die Weidscheune – landwirtschaftlich genutzt, und die Steilflächen werden vom Beschwerdeführer lediglich einmal im Jahr von Hand gemäht. Die hierfür benötigten Gerätschaften können ohne Weiteres über die Strasse herangeschafft werden, und das Erntegut wird nicht in die Scheune eingelagert. Weil mit dem Abbruch der Scheune auch der angebliche Zweck der hangseitigen Stützmauer dahinfällt, hat die Vorinstanz ebenfalls zu Recht deren Beseitigung angeordnet. Es wird gegebenenfalls Sache der Beschwerdebeteteiligten sein, den Wiederherstellungsentscheid (auch gegen den Willen des Beschwerdeführers) zu vollziehen.

E. 7

(...) Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlt der Beschwerdeführer. Der Kostenvorschuss von CHF 3'000 wird angerechnet. 3. Das Begehren des Beschwerdeführers um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen. Der Abteilungspräsident Der
Gerichtsschreiber Eugster Wehrle

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