

befindlichen Badebecken selbständig benutzen zu können. In ihrem subjektiven Empfinden dürfte allerdings die Ausgrenzung von der Badenutzung stärker augenfällig werden als vor der Realisierung der Erweiterung, als ein hindernisfreier Zugang zum Gebäude noch nicht verlangt war. Dies gelte umso mehr, als z.B. Sinnesbehinderte im Gegensatz zu Mobilitätsbehinderten auf derartige Einstiegshilfen nicht angewiesen seien; die Benützbarkeit der Gesamtanlage gehe deswegen für verschiedene Kategorien von Behinderten nur unterschiedlich weit. In dieser Hinsicht möge das Ergebnis als unbefriedigend erscheinen, aber dies ergebe sich aus der bundesgesetzlichen Regelung, an die (auch) das Bundesgericht gebunden sei.

2272

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Abbruch eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses und des daran angebauten Ökonomieteils: Wiederaufbau als je separate Bauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform oder allenfalls gestützt auf Art. 24d RPG zulässig? Abgrenzung zwischen in der Landwirtschaftszone zonenwidriger Freizeitlandwirtschaft und zonenkonformer Landwirtschaft.

Aus den Erwägungen:

1. Während noch das Planungsamt zum Schluss kam, der Wiederaufbau des abzubrechenden Wohnhauses sei zonenfremd und der separate Wiederaufbau des abzubrechenden Ökonomieteils sei in der Landwirtschaftszone als zonenkonform zu beurteilen, scheint die Vorinstanz mit ihrem Hinweis, das Wohnhaus stehe durchaus in einem funktionellen Zusammenhang zum Landwirtschaftsbetrieb auch dessen Zonenkonformität bejahen zu wollen. Die Beschwerdeführerin bestreitet sowohl die Zonenkonformität des neuen Wohnhauses als auch der neuen Ökonomiebaute.

2.1 In der Landwirtschaftszone sind nach Art. 16a des im Jahre 2000 revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Gemäss Art. 43

Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Ausdrücklich hält Art. 34 Abs. 5 RPV dazu fest, dass Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft nicht als zonenkonform gelten (daran wird auch die Änderung des RPG vom 23. März 2007 nichts ändern, weil damit Erleichterungen für die hobbymässige Tierhaltung nur im Rahmen von Art. 24d RPG vorgesehen werden, und der neue Abs. 1bis keine Neubauten, sondern nur bauliche Massnahmen in bestehenden Gebäuden und Anlagen sowie höchstens neue Aussenanlagen ermöglichen wird).

2.2 Bauten für den Wohnbedarf sind in der Landwirtschaftszone überdies nur zonenkonform, wenn sie für ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) gedacht und für dieses unentbehrlich sind. Bereits für einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb, welcher nicht die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes erreicht, können keine neuen Wohnbauten bewilligt werden (Art. 34 Abs. 3 RPV; Urteil des BGer 1A.184/2006 vom 15.2.2007, E. 2.2; *Waldmann/Hänni*, Handkommentar RPG 2006, N 14 zu Art. 16a). Dies würde vorliegend voraussetzen, dass der geplante Neubau des Wohnhauses einer Bewirtschaftung dient, für die mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft nötig sind (Urteil BGer, a.a.O.). Dass der mit vier Hochlandrindern geplante Betrieb diesen Schwellenwert nicht erreicht, ist selbst seitens des Beschwerdegegners ausdrücklich zugestanden. Damit steht fest, dass die Vorinstanz den geplanten Neubau des Wohnhauses keinesfalls als zonenkonform hätte betrachten dürfen. Darauf, dass zwischen dem Wohnhaus und dem Landwirtschaftsbetrieb insbesondere mit Blick auf die weit entfernte Bauzone ein funktioneller Zusammenhang bestehen soll (Vorinstanz), kann es unter diesen Umständen gar nicht erst ankommen. Der geplante Abbruch und Wiederaufbau des zonenfremden Wohnhauses kann somit höchstens im Rahmen von Art. 24 ff. RPG in Frage kommen. Darauf ist weiter unten zurückzukommen.

2.3 An dieser Stelle bleibt vorerst zu prüfen, ob der geplante Abbruch und Wiederaufbau des Ökonomieteils in der

Landwirtschaftszone zonenkonform zulässig ist. Die Vorinstanzen gehen davon aus, dass der mit vier Hochlandrindern auf 3.4 ha Eigen- und Pachtland geplante Betrieb, für den sie einen Standardarbeitskraftbedarf (SAK) von 0.278 errechnet haben, gemäss Art. 6 der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV; SR 910.91) bzw. gemäss Art. 18 der Direktzahlungsverordnung (SR 910.13) auch als direktzahlungsberechtigter Nebenerwerbsbetrieb zu qualifizieren sei. Die Beschwerdeführerin lässt die errechneten SAK bestreiten und geltend machen, es handle sich bloss um einen Hobbybetrieb.

3. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Abgrenzung zwischen zonenwidriger Freizeitlandwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV) und einem zonenkonformen Haupt- oder Nebenerwerb stellt auf verschiedene Kriterien ab. Demnach ist für diese Abgrenzung die Anerkennung als landwirtschaftlicher Betrieb nach der Landwirtschaftsgesetzgebung und die Ausrichtung von Direktzahlungen nicht entscheidend. Die Tatsache, dass ein Betrieb die Anforderungen für den Erhalt von Direktzahlungen erfüllt, lässt nach dieser Rechtsprechung weder darauf schliessen, dass der Betrieb längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV), noch dass ein dauernder auf Wirtschaftlichkeit gerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang geleistet wird. Fehlt es an der Wirtschaftlichkeit des zu beurteilenden Betriebes und damit an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Baubewilligung in der Landwirtschaftszone, ist nicht relevant, ob es sich um einen Betrieb im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung handelt (vgl. Urteil BGer 1A.64/2006 vom 7.11.2006 betr. Damhirschzucht mit 2 Damhirschstieren, 30 Muttertieren und dazugehörenden Jungtieren auf 3.7 ha Wies- und 0.8 ha Weideland, Wattwil/SG, E. 3.3; Baubewilligung für neue Scheune verweigert).

Als Indizien für einen Freizeitlandwirtschaftsbetrieb gelten vorab die fehlende Gewinn- oder Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb. Weil auf das Setzen starrer Grenzwerte verzichtet wurde, muss sich die Abgrenzung am Einzelfall orientieren (vgl. BGer, a.a.O., E. 2.3, mit Hinweisen). Der Arbeits- und Zeitaufwand kann allein nicht ausschlaggebend sein, da dieser für eine Freizeitbeschäftigung durchaus auch beträchtlich sein kann, ohne dass bereits eine berufliche Tätigkeit vorliegt (vgl. BGer, a.a.O., E.

3.2). Die zonenkonforme landwirtschaftliche Bewirtschaftung unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft insbesondere durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang (BGer, a.a.O., E. 2.3).

Verfahrensrechtlich ist es Sache des Baugesuchstellers den Nachweis zu erbringen, dass die Bauten betriebswirtschaftlich nötig und nicht überdimensioniert sind. Ferner hat er - in der Regel mit einem Betriebskonzept - nachzuweisen, dass der Betrieb längerfristig überlebensfähig ist (vgl. BGer, a.a.O., E.5.1 und 5.4).

3.1 Vorliegend steht dem Beschwerdegegner das Eigenland von 2.0 ha sowie das zugepachtete Land von 1.4 ha für seine vier Hochlandrinder mit durchschnittlich zwei Kälbern als Weide und Wiese zur Verfügung. Es handelt sich damit schon rein flächenmässig um einen sehr kleinen Betrieb, nachdem das Bundesgericht für vergleichbare Tierhaltungsbetriebe mit 2 ha (Urteil BGer 1A.64/1998 vom 24.7.1998 betr. Schafhaltung, Pfäffikon/ZH) und nun sogar 4.5 ha Wies- und Weideland den Hobbycharakter bejaht hat (vgl. das oben zitierte Urteil i.S. Damhirschhaltung, Wattwil/SG).

Dass die Vorinstanzen für diesen Betrieb einen von der Beschwerdeführerin in dieser Höhe bestrittenen Arbeitsaufwand von 0.278 SAK veranschlagen, vermag nach der zitierten Rechtsprechung den Hobbycharakter selbst gegebenenfalls allein nicht auszuschliessen. Dies gilt auch für die daraus gegebenenfalls ableitbare Tatsache, dass damit der für Direktzahlungen erforderliche Mindest-Arbeitsbedarf von 0.25 SAK gerade noch erreicht wird (vgl. Art. 18 der Direktzahlungsverordnung). Vielmehr zeigt sich im Umstand, dass die untere Grenze für Direktzahlungen nur knapp erreicht wird, dass der Betrieb selbst im Lichte der Landwirtschaftsgesetzgebung nur knapp noch als unterstützungswürdiger Kleinstbetrieb gilt.

3.2 Für die Beurteilung als zonenkonforme Bauten und Anlagen ist namentlich die Höhe des aus der Landwirtschaft erzielten oder erzielbaren Einkommens wesentlich, und zwar vorab auch für die Frage, ob der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 3 lit. c RPV). Der dafür nachweispflichtige Beschwerdegegner (Baugesuchsteller) hat darauf verzichtet, ein eigentliches Betriebskonzept vorzulegen. Er hat jedoch am Augenschein auf Fragen aus der Mitte des Gerichts dazu ausgeführt,

dass er nach seiner Wohnsitzverlegung dauerhaft hier zu wohnen gedenke, dass er aber beruflich bei einer Firma in St. Gallen als Elektromonteur tätig sein werde und dass er als Nebenerwerbslandwirt mit seinen Hochlandrindern ein Netto-Einkommen von jährlich rund Fr. 10'000.-- erzielen möchte. Ob dieses Einkommen mit diesem Tierbestand tatsächlich erwirtschaftet werden kann, hat der Beschwerdegegner weder anhand konkreter Betriebsdaten belegt noch sonst nachvollziehbar dargetan. [...] Die Einkommensschätzung des Beschwerdegegners muss demnach zumindest als sehr optimistisch bezeichnet werden.

Aber selbst wenn man zu Gunsten des Beschwerdegegners davon ausgeht, dass sich mit seinem Betrieb tatsächlich ein Einkommen von monatlich rund 850.-- netto erzielen liesse, so steht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu vergleichbaren Tierhaltungsbetrieben fest, dass er damit keinesfalls ein als existenzsichernd zu bezeichnendes und den Charakter als Freizeitlandwirtschaft in Frage stellendes Erwerbseinkommen erzielen wird. Das Bundesgericht hat den Hobbycharakter bei Betriebseinkommen von monatlich bloss Fr. 800.-- schon mehrfach bejaht (vgl. Urteil 1A.143/2002 vom 17.07.2003 betr. eine Kleintierzucht, Aedermannsdorf/SO, oder 1A.64/1998, a.a.O., betr. Schafhaltung, Pfäffikon/ZH). Nachdem es nun sogar bei einem monatlichen Betriebseinkommen von monatlich Fr. 1'360.-- nicht mehr von einem existenzsichernden Erwerbseinkommen spricht und es ablehnt, bei einem solchen Einkommen die Wirtschaftlichkeit des betreffenden Betriebes längerfristig als gegeben anzunehmen, (vgl. 1A.64/2006, a.a.O., betr. Damhirschzucht, Wattwil/SG, E. 4.2), muss dies auch für den vorliegenden Betrieb gelten, zumal sich damit bestenfalls ein deutlich geringeres Betriebseinkommen erzielen lässt und der Betrieb ebenfalls in der produktionstechnisch benachteiligten voralpinen Hügelzone liegt.

3.4Aber selbst wenn man zugunsten des Beschwerdegegners annehmen wollte, dass er das aus der Haltung von Hochlandrindern zu erzielen erhoffte Einkommen von monatlich Fr. 850.-- gewinnorientiert erzielt, wäre allein damit noch nicht nachgewiesen, dass dieser Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV). Diese Bestimmung will sicherstellen, dass in der Landwirtschaftszone nicht unnötig neue Bauten und Anlagen erstellt werden, welche infolge Betriebsaufgabe schon nach kurzer

Zeit wieder leer stehen. Nach den Akten steht nun zwar fest, dass der 1956 geborene Beschwerdegegner eine landwirtschaftliche Ausbildung absolviert hat und aufgrund seines Alters eine Betriebsnachfolge erst in rund 14 Jahren in Frage steht; insofern ist eine kurzfristige Betriebsaufgabe nicht zu erwarten. Zu beachten ist jedoch, dass der Beschwerdegegner eigener Darstellung nach hauptberuflich als Elektromonteur in St. Gallen tätig sein wird, so dass er selbst bei guten Strassenverhältnissen im Sommerhalbjahr täglich mehr als eine Autostunde unterwegs sein wird, bevor er sich seiner Tierhaltung widmen kann. Im Winter kommt ein auch zeitlich erheblicher Aufwand für die Schneeräumung der privaten, teils recht steilen Zufahrt zu seinem abgelegenen Betrieb in der voralpinen Hügelzone hinzu. Unter zeitlich derart schwierigen Umständen kann in Würdigung des nur geringen damit erzielbaren Einkommens und der übrigen betrieblichen Gegebenheiten nicht ernsthaft damit gerechnet werden, die Tierhaltung werde in dieser Form wenigstens über die nächsten 14 Jahre bzw. bis zur Pensionierung des Betriebsleiters Bestand haben können. Dabei ist auch zu veranschlagen, dass der Arbeitsweg nur schon aus zeitlichen Gründen via die Autobahn zurückzulegen sein wird, so dass die Einnahmen aus der Tierhaltung (monatlich Fr. 850.--) bestenfalls die Kosten für die täglich zurückzulegenden rund 60 Autokilometer decken werden. Unter diesen Umständen kann keinesfalls damit gerechnet werden, die Tierhaltung erfolge gewinnorientiert und werde längerfristig so betrieben werden - es sei denn als kosten- und zeitaufwendiges Hobby. Damit steht fest, dass die Vorinstanzen die freistehend geplante Scheune mit Stall in Verletzung von Art. 34 Abs. 4 lit. c und Abs. 5 RPV als zonenkonform bewilligt haben. Zumindest in diesem Punkt ist die Beschwerde gutzuheissen.

4. Zu prüfen bleibt, ob der geplante Abbruch und Wiederaufbau des oben bereits als zonenwidrig erkannten Wohnhauses im Rahmen von Art. 24 ff. RPG zulässig ist.

4.1 Dass es sich beim Wohnhaus um eine standortgebundene Baute handeln könnte, wie der Beschwerdegegner mit seinem Hinweis auf Art. 24 RPG ohne nähere Substantiierung geltend machen lässt, muss verneint werden. Der Beschwerdegegner ist weder als Elektromonteur noch als Hobbytierhalter auf Wohnraum ausserhalb der Bauzone angewiesen.

4.2 Es ist unbestritten und aktenkundig, dass der vormalige Eigentümer das ehemalige Bauernhaus mit angebauter Scheune auch nach 1972 noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt hat. Deshalb beruht die Zonenwidrigkeit des Wohnteils vorliegend nicht auf einer Rechtsänderung, sondern auf der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes. Damit steht fest, dass der Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses (und im übrigen auch des Ökonomieteils) nicht gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG in Frage kommen kann (vgl. Urteil BGer 1A.134/2002 vom 17.3.2003, E. 4.1-4.5).

4.3 Zu prüfen bleibt deshalb, ob der Abbruch und Wiederaufbau des als zonenwidrig erkannten Wohngebäudes von der Vorinstanz zu Recht im Rahmen von Art. 24d RPG als zulässig beurteilt wurde. Dies wäre eigentlich schon allein deshalb zu verneinen, weil Art. 24d RPG den Wiederaufbau für die in seinen Anwendungsbereich fallenden Bauten und Anlagen - anders als Art. 24c RPG - gar nicht vorsieht und es sich dabei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch keinesfalls um ein gesetzgeberisches Versehen handelt (vgl. Urteil BGer 1A.134/2002 vom 17.7.2003, E.5.4). Soweit der Bundesrat mit Art. 42a Abs. 3 RPV für landwirtschaftsfremd gewordene Wohnbauten den Wiederaufbau nun dennoch (für durch höhere Gewalt zerstörte Bauten) vorsieht, geht er damit über die gesetzliche Grundlage in Art. 24d Abs. 1 RPG hinaus (vgl. *Waldmann/Hänni*, a.a.O., N 9 zu Art. 24d). Unter diesen Umständen ist erst Recht zu beachten, dass der Bundesrat in Art. 42a Abs. 3 RPV den Wiederaufbau ausdrücklich auf die eher seltenen Fälle nach Zerstörung durch höhere Gewalt eingeschränkt hat. Der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau landwirtschaftsfremder Wohnbauten ist daher für die in den Anwendungsbereich von Art. 24d RPG fallenden Vorhaben nach wie vor ausgeschlossen. Die Vorinstanz geht deshalb fehl in der Annahme, das Bundesrecht lasse ihr mit Art. 24d RPG Raum für eine kantonale Praxis, welche den freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau wenigstens für abbruchreife oder nicht mehr zeitgemäss nutzbare ehemalige landwirtschaftliche Wohnbauten bewilligen möchte. Eine derartige Auslegung findet schon im Wortlaut von Art. 24d RPG keine Stütze und erkennt, dass die Bausubstanz ehemals landwirtschaftlicher und nun landwirtschaftsfremd umgenutzter Wohnbauten nach dem Sinn des Abs. 1 nicht über den Zeitraum noch lohnenden Unterhalts hinaus erhalten oder gar durch einen

Wiederaufbau ersetzt werden kann und soll. Die von der Vorinstanz mit der Bewilligung des Vorhabens angestrebte Praxis muss als bundesrechtswidrig bezeichnet werden. Dass diese Praxis nicht einmal in Art. 120 und 121 des kantonalen Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) eine Stütze findet, ist bemerkenswert, könnte gegebenenfalls an der Bundesrechtswidrigkeit von Wiederaufbauten nach einem freiwilligen Abbruch allerdings auch nichts ändern (vgl. für eine als bundesrechtswidrig erkannte kantonale Bestimmung, welche den Wiederaufbau erlauben wollte: Baudepartement St. Gallen, Jur. Mitteilungen 2005/IV, Nr. 32, S. 22). Damit steht fest, dass der freiwillig geplanten Abbruch des Wohntraktes nun keinesfalls dazu berechtigt, diesen durch einen freistehend geplanten Neubau zu ersetzen und den Wohnraum darin gar noch zu erweitern. Diesem Vorhaben stehen Art. 24d RPG und Art. 42a Abs. 3 RPV entgegen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt gutzuheissen.

5. Zusammenfassend steht damit fest, dass die Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen ist. Die Vorinstanzen hätten der geplanten Ökonomiebaute mangels nachgewiesener Zonenkonformität (Art. 34 Abs. 4 und 5 RPV) und dem ebenfalls freistehend geplanten Wiederaufbau des freiwillig abzubrechenden Wohntraktes wegen Verletzung von Art. 24d RPG und Art. 42a Abs. 3 RPV die Baubewilligung versagen müssen. Ob den beiden Vorhaben auch die weiteren, von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Bau- und Erschliessungshindernisse im Wege stehen, kann bei diesem Ergebnis offen bleiben.

VGer 25.04.2007

2273

Verfahren. Keine Nachfrist zur Zahlung eines Kostenvorschusses.

Ficht ein Versicherter den Einspracheentscheid der IV-Stelle beim Verwaltungsgericht an, wird dieser von der Gerichtsleitung praxisgemäss aufgefordert, innert 10 Tagen einen Kostenvorschuss zu leisten. Diese Anordnung ergeht mit der Androhung, dass widrigenfalls nicht auf die Beschwerde eingetreten werde. Nachdem von einem Beschwerdeführer innert Frist kein Kostenvorschuss