[AZA 0/2]
1A.19/2001/bmt

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

22. August 2001

Es wirken mit: Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger,
Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter
Féraud, Ersatzrichter Karlen und Gerichtsschreiber Haag.
_____

In Sachen
Bundesamt für Raumentwicklung, Beschwerdeführer,

gegen
P._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Rainer Hager, Grosshaus am Kolinplatz 2, Zug,
Gemeinderat Risch, Regierungsrat des Kantons Z u g, vertreten durch die Baudirektion des Kantons Zug, Verwaltungsgericht des Kantons Z u g, Verwaltungsrechtliche Kammer,

betreffend
Bauen ausserhalb der Bauzonen,
Abbruchverfügung, hat sich ergeben:

A.- P._____ ist Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebs Ẅeidhofïm Weiler Berchtwil in der Gemeinde Risch.
Er erwarb den Hof Ende 1993 von seinem Bruder W._____ und bewirtschaftet heute rund 42 ha Land nach den Methoden der integrierten Produktion. Zur Zeit hält P._____ 52 Milchkühe.

Noch vor der Handänderung des Betriebs erteilten der Gemeinderat Risch und die Baudirektion des Kantons Zug W._____ die Bewilligung zum Bau eines neuen Bauernhauses mit zwei Wohnungen und einer Einliegerwohnung. In der Bewilligung wurde gleichzeitig angeordnet, dass das alte Bauernhaus innert sechs Monaten nach Fertigstellung des Neubaus abzubrechen sei. Nachdem in der Folge W._____ wohl das neue Wohnhaus erstellt, das alte aber nicht abgebrochen hatte, verfügte der Gemeinderat Risch am 16. Dezember 1994 den Abbruch des alten Hauses und setzte dafür eine Frist bis zum 31. März 1995 an.

P._____ erhob gegen diesen Abbruchbefehl eine Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug. Ferner ersuchte er den Gemeinderat Risch und die Baudirektion am 4. Januar 1995 um Wiedererwägung der in der Baubewilligung enthaltenen Verpflichtung zum Abbruch des alten Bauernhauses.
Die Baudirektion wies das Wiedererwägungsgesuch am 1. Februar 1995 ab. Diesen Entscheid focht P._____ ebenfalls mit Beschwerde beim Regierungsrat an. Dieser wies die bei ihm erhobenen Rechtsmittel am 4. Juni 1996 bzw.

18. November 1997 ab. Gegen beide Entscheide ergriff P._____ eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Dieses vereinigte die Verfahren und hiess am 5. Dezember 2000 beide Rechtsmittel gut. Es hob die Verpflichtung zum Abbruch des alten Wohnhauses in der 1992 erteilten Baubewilligung sowie die Abbruchverfügung des Gemeinderats Risch vom 16. Dezember 1994 auf.

B.- Das Bundesamt für Raumentwicklung hat gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts beim Bundesgericht eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Es beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, das Wiedererwägungsgesuch abzuweisen und die Abbruchverfügung des Gemeinderats Risch - unter gleichzeitiger Ansetzung einer neuen Frist - zu bestätigen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die

Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner und die Gemeinde Risch ersuchen um Abweisung des Rechtsmittels. Das Verwaltungsgericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Regierungsrat hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Nach Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) ist gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig. Dieses Rechtsmittel kann ebenfalls gegen Anordnungen ergriffen werden, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang zu einer im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage aufweisen (BGE 124 II 398 E. 1c S. 401; 123 II 359 E. 1a/aa S. 361). Im vorliegenden Fall kann daher mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht nur vorgebracht werden, das Verwaltungsgericht habe die Zonenkonformität des alten Wohnhauses des Beschwerdegegners zu Unrecht bejaht, sondern auch die damit in engem Zusammenhang stehende Aufhebung der Abbruchverfügung des Gemeinderats Risch gerügt werden. Das Bundesamt für Raumentwicklung ist gemäss Art. 103 lit. b OG und Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700. 1) zur Beschwerde legitimiert.

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.

b) Der rechtserhebliche Sachverhalt geht mit genügender Klarheit aus den Akten hervor. Auf den vom Beschwerdegegner beantragten Augenschein kann daher verzichtet werden.

2.- Am 1. September 2000 sind die revidierte Fassung des Raumplanungsgesetzes (Änderung vom 20. März 1998; AS 2000 2042) und die zitierte neue Raumplanungsverordnung in Kraft getreten. In diesem Zeitpunkt war der vorliegende Fall beim Verwaltungsgericht hängig. Nach Art. 52 Abs. 2 RPV findet in dieser Situation grundsätzlich das bisherige Recht Anwendung, sofern das neue Recht für den Beschwerdegegner nicht günstiger ist. Ob Letzteres zutrifft, ist nachfolgend bei der materiellen Beurteilung der Beschwerde zu prüfen.

3.- Das Verwaltungsgericht gelangt im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass zur Deckung des heutigen Wohnbedarfs des Weidhofs sowohl das neue, 1993 erstellte Wohnhaus als auch das alte Bauernhaus, das entgegen der Baubewilligung nicht abgerissen wurde, erforderlich seien. Da somit auch das alte Haus als zonenkonform gelten könne, sei die seinerzeitige Baubewilligung auf Grund der neuen Verhältnisse abzuändern und die Verpflichtung zu dessen Abbruch aufzuheben. Das beschwerdeführende Bundesamt kritisiert diese Auffassung als bundesrechtswidrig.

a) Wohnbauten waren im Lichte der bis am 31. August 2000 geltenden Fassung von Art. 16 des Raumplanungsgesetzes (aRPG) in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb standen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erschienen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangte, dass der Wohnraum für ein ordnungsgemässes, zonenkonformes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderte und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt lag. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, sollte damit einem relativ engen Personenkreis vorbehalten bleiben. Dazu zählten nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig waren, und ihre Familienangehörigen (BGE 121 II 307 E. 3b S. 310, 67 E. 3a S. 68 f.; 115 Ib 295 E. 3a S. 299; 113 Ib 138 E. 4d S. 141).

Im dargestellten eng gezogenen Rahmen hat die bisherige Rechtsprechung auch Wohnraum für die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war, als zonenkonform anerkannt. Massgeblich war, dass es einem betagten Bauern nach Übergabe des Gewerbes an einen jüngeren Inhaber nicht zugemutet wer-

den könne, seinen Hof zu verlassen.
Ausserdem sei der frühere Landwirt in der Lage, mit Besorgungen oder Ratschlägen weiterhin wertvolle Dienste für die Bewirtschaftung des Hofes zu leisten, namentlich in Zeiten grosser Arbeitsbelastung oder bei Krankheit oder Militärdienst des Betriebsinhabers. Auf diese Weise könne die bäuerliche Sozialstruktur, zu der auch das Verbleiben der abtretenden Generation auf dem Hof gehöre, aufrechterhalten werden (BGE 116 Ib 228 E. 3a S. 230 f.).

b) Art. 16a des revidierten Raumplanungsgesetzes umschreibt die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone neu. Die vorgenommene Erweiterung bezieht sich jedoch nur auf die als zonenkonform anerkannten landwirtschaftlichen Nutzungsformen, die sich jetzt nicht mehr allein auf die bodenabhängige Produktion beschränken. Dagegen sollte an den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität von Wohnbauten aufgestellt hatte, festgehalten werden (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III 533; Rudolf Muggli, Kurzkommentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, Raum & Umwelt 1998, Art. 16a Rz. 4). Davon ging auch der Verordnungsgeber beim Erlass der neuen konkretisierenden Norm von Art. 34 Abs. 3 RPV aus. Danach gelten Bauten für jenen Wohnbedarf als zonenkonform, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. Diese Bestimmung kodifiziert die bisherige Rechtsprechung, die weiterhin wegleitend sein soll (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire,
construction, expropriation, Bern 2001, S. 246; vgl. auch Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000, S. 30 f.). Das revidierte Recht zieht somit den Kreis der zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht weiter als die alte Ordnung und ist daher nicht milder als diese. Zu beachten ist allerdings, dass der Wohnbedarf im neuen Recht nach der erwähnten erweiterten Umschreibung der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzungen (Art. 16a RPG) zu bestimmen ist, was in gewissen Fällen zu einer Ausweitung der zulässigen Wohnbauten führen kann (vgl. auch Botschaft des Bundesrats, a.a.O., S. 534). Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht der massgebliche landwirtschaftliche Arbeitsanfall, sondern allein der daraus resultierende Wohnbedarf umstritten. Unter diesen Umständen erscheint das neue Recht nicht milder als das alte.

Die Frage, ob das alte Wohnhaus des Beschwerdegegners noch als zonenkonform bezeichnet werden kann, ist demnach im Lichte der vorne angeführten Rechtsprechung zu Art. 16 aRPG (E. 3a) zu prüfen. Der Beschwerdegegner vertritt mit Bezug auf die Beurteilung der Zonenkonformität keine andere Ansicht, macht aber geltend, dass das neue Recht weitere Bestimmungen enthalte, die den Bestand des alten Wohnhauses schützten. Die von ihm angeführten Normen über das Benutzungsverbot nicht mehr zonenkonformer Bauten (Art. 16b RPG) und die Bestandesgarantie (Art. 24c RPG) kommen vorliegend indessen von vornherein nicht zur Anwendung, da die Abbruchverpflichtung allein eine Folge des bewilligten Neubaus ist und der Weiterbestand des alten Hauses allein davon abhängt, ob es zur Deckung des landwirtschaftlichen Wohnbedarfs mitbenötigt wird oder ob das neuerstellte Bauernhaus dazu ausreicht.

c) Im angefochtenen Entscheid wird der Wohnraumbedarf für den Betrieb des Beschwerdegegners wie folgt bemessen:

- eine Betriebsleiterwohnung (für den Beschwerdegegner)

- eine Wohnung für den landwirtschaftlichen Angestellten mit Familie,
- eine Wohnung für die abtretende Generation (Eltern des Beschwerdegegners) und

- ein Einzimmer-Studio für einen Saisonnier.

Würde mit dem Verwaltungsgericht auf diesen Bedarf abgestellt, so vermöchte das 1993 errichtete neue Wohnhaus tatsächlich nicht zu genügen, und es wäre auch das alte Bauernhaus als zonenkonformer Wohnraum anzuerkennen. Nach Ansicht des beschwerdeführenden Bundesamts geht der genannte Bedarf indessen über das nach Art. 16 aRPG bzw. Art. 16a RPG Zulässige hinaus. Es macht in erster Linie geltend, dass für die Eltern des

Beschwerdegegners kein zonenkonformer Wohnraum hätte bewilligt werden dürfen, da sie den Weidhof gar nie bewirtschaftet und auch nie dort gewohnt hätten. Sollte die letztere Ansicht zutreffen, würde das neu errichtete Bauernhaus den Wohnbedarf vollständig abdecken. An der Verpflichtung zum Abbruch des alten Bauernhauses wäre in diesem Fall festzuhalten.

d) Die bisherige Rechtsprechung ist meist ohne nähere Ausführungen davon ausgegangen, dass nur demjenigen abtretenden Landwirt ein Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone - ein sog. Altenteilsrecht - zustehe, der zuvor den Hof selber bewirtschaftet und dort während längerer Zeit gelebt habe (explizite Erwähnung dieser Voraussetzung in BGE 112 Ib 259 E. 2a S. 262: "... aux personnes âgées qui ont passé leurs années de vie active dans l'entreprise". In der Lehre wird, soweit sie sich dazu äussert, dieselbe Auffassung vertreten (Peter M. Keller, Neubauten in der Landwirtschaftszone, Diss. Bern 1987, S. 85; Zen-Ruffinen/Ecabert, a.a.O., S. 247; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985,
2. Aufl. Bern 1995, S. 470). Tatsächlich folgt die Voraussetzung, dass die abtretende Generation vor dem Rückzug aus dem Berufsleben den Hof selber bewirtschaftet und dort gelebt haben müsse, aus dem Zweck des Altenteilsrechts. Dieses soll dem Bewirtschafter sein Vorrecht, ausserhalb der Bauzonen zu wohnen, auch im Ruhestand sichern. Es wäre - wie bereits erwähnt - aus sozialen Gründen unbillig, den Bauern, der ein Leben lang einen Hof geführt hat, nach der Übergabe des Betriebs zum Verlassen seiner vertrauten Umgebung zu zwingen. Sein Verbleiben auf dem Hof erleichtert zudem die landwirtschaftliche Generationenfolge. Der bisherige Betriebsinhaber kann den Nachfolger mit Rat und Tat unterstützen und bei Bedarf (Arbeitsspitzen, Abwesenheiten) gelegentlich einspringen. Müsste der Landwirt bei seinem Rückzug aus dem Berufsleben gleichzeitig den Hof verlassen, könnte ihn dies veranlassen, die Hofübergabe zu lange hinauszuzögern.
Das Altenteilsrecht trägt damit dazu bei, dass die Leitung von Landwirtschaftsbetrieben rechtzeitig in jüngere Hände gelegt wird. Diese Zielsetzungen schliessen es aus, das Altenteilsrecht auch auf ehemalige Landwirte auszudehnen, die den Betrieb bisher nicht geführt und nicht auf ihm gelebt haben. Ihnen fehlt die soziale und betriebliche Verwurzelung, welche die Aufrechterhaltung des Vorrechts, in der Landwirtschaftszone wohnen zu dürfen, rechtfertigen würde. Das Altenteilsrecht ist daher auf Grund seines Zwecks dem Landwirt vorzubehalten, der bisher den Betrieb geführt und auf dem Hof gelebt hat.

e) Es ist unbestritten, dass die Eltern des Beschwerdegegners den Weidhof nie geführt und auch nie dort gewohnt haben. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung eines Altenteils auf diesem Hof sind daher nicht erfüllt.
Der Beschwerdegegner verweist allerdings auf besondere Umstände, welche die Schaffung von Wohnraum für seine Eltern auf dem Weidhof gleichwohl rechtfertigten. So hätten sie seinerzeit diesen Betrieb als Ersatz für den von ihnen bewirtschafteten Hof in der Langweid erworben, als Letzterer in die Industriezone zu liegen kam und wegen der neu erstellten Autobahn- und Eisenbahnanlagen längerfristig nicht mehr überlebensfähig erschien. Sie hätten von Anfang an beabsichtigt, den Weidhof einem ihrer Söhne zu übergeben und dort ihren Lebensabend zu verbringen.

Es ist zwar nicht von vornherein auszuschliessen, dass ein Landwirt seinen Altenteil auch auf einem als Ersatz für den bisherigen Betrieb erworbenen Hof beanspruchen kann, wenn er diesen nach dem Kauf sogleich einem Nachfolger übergibt und sich aus dem aktiven Berufsleben zurückzieht. So verhält es sich im vorliegenden Fall indessen nicht. Die Eltern des Beschwerdegegners haben den Weidhof bereits 1986 ihrem ältesten Sohn - dem Bruder des Beschwerdegegners - übertragen, ohne sich selber schon damals aus der Landwirtschaft zurückzuziehen. Der Vater bewirtschaftete vielmehr auch nach der Übergabe des Weidhofs seinen angestammten Hof in der Langweid weiter. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners kann deshalb der Weidhof nicht allein als Ersatz für den Betrieb in der Langweid angesehen werden. Die Argumentation des Beschwerdegegners überzeugt schon aus diesem Grund nicht. Es liegen aber auch sonst keine besonderen Verhältnisse vor, die einen nachträglichen Anspruch der Eltern auf einen Altenteil im Weidhof zu begründen vermöchten. Ihre Absicht, auf diesem Hof den Lebensabend zu verbringen, ist zwar verständlich, doch entbindet dies nicht von der Beachtung der durch die Raumplanungsgesetzgebung gezogenen Schranken. Es mag wohl
zutreffen, dass die Eltern des Beschwerdegegners auf dem Weidhof oft ausgeholfen haben und sie auch mit diesem eine gewisse Verbundenheit empfinden.
Entscheidend ist jedoch, dass sie auch 15 Jahre nach der Betriebsübergabe immer noch auf ihrem angestammten

Hof in der Langweid leben und sie den Weidhof nie selber geführt haben. Es fehlt ihnen damit die erforderliche soziale und betriebliche Verwurzelung, welche nach der dargestellten Rechtsprechung für die Schaffung eines Altenteils erforderlich wäre.
Kann demnach für die Eltern des Beschwerdegegners auf dem Weidhof kein Wohnraum beansprucht werden, so ist nach dem bereits Ausgeführten der Wohnbedarf im 1993 erstellten Wohnhaus vollumfänglich gedeckt, und das alte Bauernhaus ist abzubrechen.

f) Der Beschwerdegegner hält dieses Ergebnis für inakzeptabel. So gehe es nicht an, dass die Frage nach dem Wohnbedarf für die abtretende Generation - auf Grund der Beschwerde des Bundesamts - erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren näher geprüft und die Auflage zum Abbruch des alten Wohnhauses nun auf eine völlig andere Begründung abgestützt werde. Diese Argumentation übersieht, dass die kantonalen Instanzen den Wohnbedarf der Eltern des Beschwerdegegners keineswegs ausser Acht liessen, auch wenn sie dazu nur summarisch oder in einer unzutreffenden Weise Stellung nahmen.
Im Übrigen erscheint es zwar nachvollziehbar, wenn sich der Beschwerdegegner auch daran stösst, dass heute der Wohnbedarf trotz gestiegenem Arbeitsanfall auf seinem Hof nicht grösser bemessen wird als bei Erteilung der Baubewilligung für das neue Wohnhaus im Jahre 1992. Aus heutiger Sicht war indessen der seinerzeit bewilligte Wohnraum offenkundig deutlich zu gross. Der Beschwerdeführer hat von dieser Sachlage freilich nur profitiert. So führte er im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren selber aus, dass er im Jahre 1995 zwei Wohnungen im neuen Bauernhaus an landwirtschaftsfremde Personen vermiete und daraus einen substanziellen Nebenertrag erziele.

4.- Das Verwaltungsgericht hat nicht nur die Verpflichtung zum Abbruch des alten Bauernhauses, sondern auch die Abbruchverfügung des Gemeinderats Risch vom 16. Dezember 1994 aufgehoben. Der Beschwerdegegner behauptet zu Unrecht, dass sich die Beschwerde des Bundesamts nicht gegen die Aufhebung der Abbruchverfügung richte. Dieses hat vielmehr ausdrücklich beantragt, es sei auch die gemeinderätliche Abbruchverfügung unter Ansetzung einer neuen Frist zu bestätigen.
Nach den vorstehenden Erwägungen ist klar, dass die Abbruchverfügung des Gemeinderats nicht schon deshalb aufgehoben werden kann, weil gar keine Pflicht zum Abbruch des alten Bauernhauses bestehe, wie dies das Verwaltungsgericht annahm. Der Beschwerdegegner hält eine solche Pflicht jedoch auch aus anderen Gründen für unzulässig.

a) Zunächst macht er geltend, dass der Abbruchbefehl nicht an ihn hätte gerichtet werden dürfen, da die Pflicht zum Abbruch nicht ihn treffe, sondern seinen Bruder, der das neue Wohnhaus gebaut habe. Denn die Auflage zum Abbruch des alten Hauses in der Baubewilligung sei bei der Handänderung im Jahre 1993 nicht auf ihn übergegangen. Sie könne daher ihm gegenüber nicht durchgesetzt werden.

Diese Auffassung ist unzutreffend. Baubewilligungen sind sachbezogen und gehen bei Handänderungen auf den Rechtsnachfolger über (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl. Zürich 1998, Rz. 1967). Dies gilt ebenfalls für die in einer solchen Bewilligung enthaltenen Auflagen und nicht nur für die Rechte, wie der Beschwerdegegner meint. Die Auflagen sind genauso wie die Rechte an die Sache geknüpft und folgen dieser bei einer Handänderung. Allerdings können Beseitigungsverfügungen nicht nur an den neuen Eigentümer, sondern nach dem Störerprinzip auch an frühere Eigentümer gerichtet werden, wenn diese als Verhaltensstörer den ordnungswidrigen Zustand verursacht haben (BGE 107 Ia 19 E. 2a S. 23). Es verletzt daher keine verfassungsmässigen Rechte, wenn im vorliegenden Fall der Abbruchbefehl an den Beschwerdegegner als neuen Eigentümer des Weidhofs gerichtet wurde. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass ein zwischen W._____ und der Gemeinde Risch geschlossener Dienstbarkeitsvertrag, der die Abbruchpflicht zusätzlich privatrechtlich sichern sollte, nicht im Grundbuch eingetragen wurde. Die Pflicht des Beschwerdegegners ergibt sich allein aus dem öffentlichen Recht.

b) Der Beschwerdegegner sieht in der Anordnung des Abbruchs des alten Wohnhauses ebenfalls einen Verstoss gegen Treu und Glauben. So habe er beim Erwerb des Hofs nicht mehr mit der Durchsetzung des Abbruchbefehls rechnen müssen. Dies ergebe sich einmal daraus, dass der Gemeinderat nach der Ablehnung des Eintrags der Dienstbarkeit durch das Grundbuchamt auf eine anderweitige Sicherstellung der Abbruchverpflichtung ver-

zichtet habe. Zudem habe er den rechtswidrigen Zustand während fast zwei Jahren tatenlos hingenommen.

Eine länger dauernde behördliche Tolerierung eines rechtswidrigen Zustands kann zwar unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben einer späteren Beseitigungs- oder Wiederherstellungsverfügung entgegenstehen. Doch ist eine solche Situation nur mit Zurückhaltung anzunehmen. Nach der Rechtsprechung 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 (BGE 107 Ia 121 E. 1c S. 124).
Im vorliegenden Fall hätte W._____ das alte Bauernhaus bis im Oktober 1993 abbrechen müssen. Die Verfügung des Gemeinderats erfolgte am 16. Dezember 1994, also rund 1 1/4 Jahre später. Von einer übermässig langen Zeitspanne kann nicht gesprochen werden, zumal im Dezember 1993 der Verkauf an den Beschwerdegegner stattfand, was ein gewisses Zuwarten beim Erlass einer Abbruchverfügung nahelegen mochte. Ebenso wenig kann der Beschwerdegegner aus der Tatsache, dass der Gemeinderat nach der Abweisung des Grundbucheintrags keine weiteren Schritte unternahm, einen Verzicht auf den Abbruch des alten Wohnhauses ableiten. Der Gemeinderat hatte dazu keinen Anlass, da die Pflicht zum Abbruch auch öffentlichrechtlich verfügt war. Der vom Gemeinderat verfügte Abbruch verstösst somit nicht gegen Treu und Glauben.

5.- Aus diesen Gründen ist die Beschwerde des Bundesamts für Raumentwicklung gutzuheissen und der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 5. Dezember 2000 aufzuheben. Zugleich ist das Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdegegners vom 4. Januar 1995 abzuweisen, und die Abbruchverfügung des Gemeinderats Risch vom 16. Dezember 1994 ist, soweit sie den Beschwerdegegner betrifft, unter Ansetzung einer neuen Frist zu bestätigen.

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Über die Kosten und allfällige Entschädigungen im vorinstanzlichen Verfahren hat das Verwaltungsgericht gestützt auf die Erkenntnisse des vorliegenden Urteils neu zu befinden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 5. Dezember 2000 aufgehoben.

Das Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdegegners vom 4. Januar 1995 wird abgewiesen. Die Abbruchverfügung des Gemeinderats Risch vom 16. Dezember 1994 wird bestätigt, soweit sie den Beschwerdegegner betrifft, unter Ansetzung einer Frist für den Abbruch bis am 30. November 2001.
2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird dem privaten Beschwerdegegner auferlegt.

3.- Das Verwaltungsgericht hat über die Tragung der Kosten und allfällige Parteientschädigungen im vorinstanzlichen Verfahren neu zu befinden.

4.- Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Risch sowie dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Verwaltungsrechtliche Kammer, schriftlich mitgeteilt.

_____
Lausanne, 22. August 2001

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: