Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.23/2007 /fun

Urteil vom 31. Juli 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Geiger,

gegen

Politische Gemeinde Kirchberg, vertreten
durch den Gemeinderat, Dorfplatz, 9533 Kirchberg,
Regierung des Kantons St. Gallen, vertreten
durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,
Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Spisergasse 41, 9001 St. Gallen.

Gegenstand
Baugesuch,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil
des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen
vom 30. November 2006.

Sachverhalt:
A.
X._____ ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 7510, Grundbuch Kirchberg. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Kirchberg vom 28. August 1992 ist die Parzelle der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ausserdem gehört das Grundstück gemäss Schutzplan Landschaftsschutzgebiet vom 24. Januar 1997 zum Landschaftsschutzgebiet Iddaburg. Auf der Parzelle befinden sich ein Wohnhaus mit einer angebauten Scheune, ein Schopf und eine Remise.

Am 3. Juni 2004 reichte X._____ ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses ein. Gemäss den beigelegten Plänen vom 1. Juni 2004 waren der Einbau einer Heizung und einer Trennwand im Untergeschoss, der Einbau einer neuen Küche im Erdgeschoss und eines neuen Badezimmers im Obergeschoss sowie der Ausbau des Dachgeschosses mit zwei zusätzlichen Zimmern vorgesehen. Weiter sollte das Treppenhaus ersetzt, an der Westseite des Hauses eine Türe samt Treppe den direkten Zugang zum neuen unüberdachten Sitzplatz ermöglichen und der vorhandene Windfang verlängert werden. Mangels Kanalisationsanschluss war zur Abwasserreinigung eine Kompaktkläranlage geplant.
B.
Das Amt für Raumentwicklung des Kantons St. Gallen (ARE/SG) stimmte dem Vorhaben mit Verfügung vom 27. August 2004 gestützt auf Art. 24d Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) und Art. 42a Abs. 1 und 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) zu. Gestützt auf Art. 24a RPG genehmigte es zudem die Nutzung von Scheune, Schweinestall und Remise für die Freizeitlandwirtschaft.

Die Baubehörde Kirchberg erteilte dem Bauherrn am 6. September 2004 die Baubewilligung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Wohnhauses und für die Abwasserreinigungsanlage. Integrierender Bestandteil der kommunalen Bewilligung waren die Brandschutzverfügung der zuständigen Gemeindestelle für baulichen Feuerschutz sowie die Verfügung des ARE/SG vom 27. August 2004.
C.
Am 3. Juni 2005 setzte X._____ die Baubehörde Kirchberg darüber in Kenntnis, dass er das Untergeschoss abweichend von der Baubewilligung um einen Hobbyraum erweitert habe. Auf der Südseite des Untergeschosses habe er die Fenster des Kellergeschosses neu eingeteilt sowie ein Tor eingebaut. Weiter sei die Ostwand der übrigen Geschosse in Richtung Osten angrenzend an die Scheunenwand verschoben worden. Dies habe zu einer noch zulässigen Nutzungserweiterung geführt. Aufgrund der schlechten Bausubstanz sei es notwendig gewesen, das ganze Unter-, Erd- und Obergeschoss schrittweise abzubrechen und neu aufzumauern.

Daraufhin informierte die Baubehörde Kirchberg das ARE/SG über die vorgenommenen Änderungen. Dieses ersuchte die Behörde am 9. Juni 2005 umgehend um die Verhängung eines Baustopps. Mit Verfügung vom 14. Juni 2005 wurde dem Bauherrn der sofortige Baustopp für den Umbau seines Wohnhauses eröffnet.

Nachdem in der Folge mit allen Verfahrensbeteiligten ein Augenschein vor Ort durchgeführt worden war, reichte X._____ am 22. Juli 2005 ein Korrekturgesuch samt Fotodokumentation und Erklärungen für die erfolgten Änderungen und Erweiterungen ein. Dem Gesuch war der folgende Baubeschrieb vom 17. Juli 2005 beigelegt:
- Untergeschoss
Aussenwände: Bestehende Bollensteinwände durch Betonwände ersetzt
Innenwände: Bestehende Bollensteinwände durch KN-Wände ersetzt
Bodenplatte: bestehender Betonboden teils Naturboden durch eine Betonbodenplatte ersetzt
Decke UG: Bestehende Holzbalkendecke wurde durch eine Betondecke ersetzt
Treppe UG-EG: bestehende Holztreppe wurde durch eine Betontreppe ersetzt

Erdgeschoss
Aussenwände: Bestehende Pfostenriegelkonstruktion wurde durch Back- steinwände ersetzt
Bestehende Eternitfassade wird durch eine neue Eternit- fassade ersetzt
Innenwände: Bestehende Pfostenriegelkonstruktion wurde durch Back- steinwände ersetzt
Decke EG: Bestehende Holzbalkendecke wurde durch eine Beton- decke ersetzt
Treppe EG-OG: Bestehende Holztreppe wurde durch eine neue Holz- treppe ersetzt

Obergeschoss
Aussenwände: Bestehende Pfostenriegelkonstruktion wurde durch eine neue Pfostenriegelkonstruktion ersetzt
Bestehende Eternitfassade wird durch eine neue Eternit- fassade ersetzt
Innenwände: Bestehende Pfostenriegelkonstruktion wurde durch eine neue Pfostenriegelkonstruktion ersetzt
Decke OG: Bestehende Dielendecke bleibt erhalten

Treppe OG-DG: Bestehende Holztreppe wird durch eine neue Holztreppe ersetzt

Dachgeschoss: Der bestehende Dachstuhl bleibt erhalten und wird neu ausisoliert. Es werden 3 neue Dachfenster eingebaut. Die Holzfassade Dachgiebel bleibt bestehen.

Fenster: Die alten Holzfenster wurden durch neue Kunststofffenster ersetzt

Heizung: Wärmepumpe mittels Erdsonde

Abwasser-
entsorgung: Eigene Kleinkläranlage¨
Mit Verfügung vom 24. August 2005 verweigerte das ARE/SG die Zustimmung zur Baubewilligung. Es führte

dazu aus, im Rahmen der Umnutzung von landwirtschaftlichen Wohnbauten seien lediglich Erneuerungen zulässig, welche Bauten und Anlagen instand halten, instand stellen oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen würden. Ein Wiederaufbau sei nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig. X._____ habe keinen Umbau vorgenommen, sondern das komplette Unter-, Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses schrittweise und freiwillig abgebrochen und wieder aufgebaut. Ausserdem übersteige die Erweiterung der Wohnnutzung das gesetzlich zulässige Erweiterungspotential, weshalb die Zustimmung nicht erteilt werden könne. Daraufhin verweigerte die Baubehörde Kirchberg die Baubewilligung mit Beschluss vom 28. Oktober/3. November 2005. Gleichzeitig ordnete sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. den Abbruch des Wohnhauses innert sechs Monaten seit Rechtskraft der Verfügung an.
D.
Gegen diesen Beschluss rekurrierte X._____ bei der Regierung des Kantons St. Gallen. Diese wies den Rekurs am 30. Mai 2006 ab.

Dagegen gelangte X._____ ans Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, welches die Beschwerde nach einem Augenschein vor Ort am 30. November 2006 abwies, im Wesentlichen mit der Begründung, der Beschwerdeführer habe sein Wohnhaus in Abweichung zur Baubewilligung bis auf den Dachstuhl etappenweise vollständig ersetzt, was einem Wiederaufbau des Hauses gleich komme. Die Voraussetzungen für einen Wiederaufbau seien jedoch nicht erfüllt, nachdem das Wohnhaus nicht durch höhere Gewalt zerstört worden sei.
E.
Mit Eingabe vom 19. Januar 2007 erhebt X._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Er beantragt die Aufhebung des Urteils vom 30. November 2006. Die Streitsache sei zur Neubeurteilung und Entscheidung an die Vorinstanz, allenfalls an die Beschwerdebeteiligten, zurückzuweisen. Eventuell sei die Baubewilligung zu erteilen. Gleichzeitig ersucht er um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Die Politische Gemeinde Kirchberg vertritt die Auffassung, dem Beschwerdeführer sollte zugestanden werden, die unerlaubte Erweiterung im Untergeschoss sowie die verwahrlosten und baufälligen Ökonomiebauten südlich vom Wohnhaus abzubrechen und das Wohnhaus fertigzustellen. Das Baudepartement des Kantons St. Gallen schliesst im Namen der Regierung auf Abweisung der Beschwerde. Desgleichen beantragt das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, die Beschwerde sei abzuweisen.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat sich ebenfalls zur Angelegenheit vernehmen lassen und schliesst sich der Meinung des Verwaltungsgerichts im angefochtenen Urteil an.

Der Beschwerdeführer hat zu den Vernehmlassungen nochmals Stellung genommen und hält an seinen Anträgen fest.
F.
Mit Verfügung vom 21. Februar 2007 hat der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Weil das angefochtene Urteil vor Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG, SR 173.110), also vor dem 1. Januar 2007 (AS 2006, 1242), ergangen ist, untersteht die Beschwerde noch dem Bundesrechtspflegegesetz vom 16. Dezember 1943 (OG; siehe Art. 132 Abs. 1 BGG).
1.1 Gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht u.a. zulässig gegen Entscheide kantonaler Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und über Bewilligungen i.S.v. Art. 24-24d RPG (BGE 129 II 321 E. 1.1 S. 324 mit Hinweisen).
1.2 Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Eigentümer, dessen Umbau wegverfügt wurde, zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.
1.3 Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 104 lit. a und b OG). Hat - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz

entschieden und den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften festgestellt, ist das Bundesgericht an die Sachverhaltsfeststellung im angefochtenen Entscheid gebunden (Art. 105 Abs. 2 OG).
2.
Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht zunächst eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung vor. Er macht sinngemäss geltend, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, bei den im Baubeschrieb vom 17. Juli 2005 aufgeführten Bauarbeiten handle es sich um die nachträglichen Bauarbeiten gemäss Korrekturgesuch. Tatsächlich beschreibe die Auflistung vom 17. Juli 2005 den Endzustand und unterscheide nicht zwischen den bereits bewilligten Bauarbeiten und den gemäss Korrekturgesuch zur Bewilligung beantragten weiteren baulichen Massnahmen. Bereits mit der Baubewilligung vom 6. September 2004 seien dem Beschwerdeführer wesentliche Eingriffe in die Substanz bewilligt worden. Diese seien im Baugesuch vom 3. Juni 2004 mit den Farben R̈ot(̈Neu) und G̈elb(̈Abbruch) deklariert worden.

Zudem bestreitet er, das Wohnhaus freiwillig abgebrochen zu haben. Die Bauarbeiten seien vielmehr aufgrund der in der Baubewilligung vom 6. September 2004 verlangten Brandschutzmauer sowie wegen des geforderten Energienachweises erforderlich geworden. Deswegen habe er die Zulässigkeit der notwendigen Arbeiten voraussetzen dürfen.
2.1 Gegenstand des Beschwerdeverfahrens war das Korrekturgesuch vom 22. Juli 2005. Letzteres hat das Verwaltungsgericht der Baubewilligung vom 6. September 2004 gegenübergestellt und auf seine Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Vorgaben geprüft. Der Baubeschrieb vom 17. Juli 2005 bildete offensichtlich Bestandteil des Korrekturgesuchs vom 22. Juli 2005, welches von der Architektin des Beschwerdeführers eingereicht wurde und dem ein Schreiben des damaligen Rechtsvertreters vom 18. Juli 2005 unter Bezugnahme auf den ebenfalls beigelegten Baubeschrieb vom 17. Juli 2005 beigefügt war (act. 8 der Gemeinde). Zudem ergibt sich aus dem Baubeschrieb schon aufgrund des Wortlauts deutlich, was bereits erstellt wurde und welche Massnahmen erst geplant waren (siehe die Zitierung unter lit. C hiervor). Dem Baugesuch vom 3. Juni 2004 (act. 19 der Gemeinde) kann überdies entnommen werden, dass das Wohnhaus nur innen umgebaut und die n̈ötige Erweiterung im Dachgeschoss ausgebautẅerden sollte. Aus den Plänen vom 1. Juni 2004 geht des Weitern hervor, dass an den Aussenfassaden mit Ausnahme des Sitzplatzes und einer Erweiterung im Eingangsbereich keine grösseren Änderungen vorgesehen waren. Im Inneren sollte zwar die Raumaufteilung verändert, der
Erdgeschossboden abgesenkt, der Ëstrichäusgebaut und im Keller Verschiedenes (Bodenaushub, neue Treppenerschliessung, Einbau von Waschküche, Heizungsraum und separatem Kellerraum) erneuert werden; die Grundstruktur indes wäre nach den bewilligten Pläne erhalten geblieben. Die vorgesehenen Massnahmen sind denn auch in der Baubewilligung vom 6. September 2004 einleitend je pro Geschoss beschrieben. Weiter wurde in der Baubewilligung in Ziff. 1.1 der Wortlaut von Art. 24d Abs. 3 RPG wiedergegeben, insbesondere lit. b, wonach die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert zu bleiben haben. Diese Voraussetzung wurde damals - gestützt auf das Baugesuch - als erfüllt erachtet.

Das Verwaltungsgericht hat in der Folge einen Augenschein vor Ort durchgeführt und sich selber ein Bild von den Verhältnissen gemacht. Wenn es dabei zum Schluss kommt, der Beschwerdeführer habe das Wohnhaus Schritt für Schritt bis auf das Dachgeschoss erneuert, ist ihm darin zuzustimmen. Die Feststellungen im angefochtenen Urteil decken sich mit dem Eindruck, der sich aus den in den Akten befindlichen Fotos gewinnen lässt. Der Vergleich zwischen der Bestandesaufnahme vom 1. Juni 2004 (Plan 1:100 inkl. Bildmaterial, act. 48 der Gemeinde) und den Bildern, welche der Anzeige der Bauverwaltung Kirchberg ans Untersuchungsamt Gossau vom 3. November 2005 beigelegt sind (act. 1 der Gemeinde), zeigt deutlich, dass das Wohnhaus beinahe gänzlich neu erstellt wurde und heute als massiv gemauerter Bau in Erscheinung tritt.
2.2 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, der von den Behörden verlangte Energienachweis und der Einbau der Brandschutzmauer hätten zwingend weitergehende bauliche Eingriffe erfordert und er diese Massnahmen als von der ursprünglichen Baubewilligung mitumfasst erachtet, verkennt er, dass dafür ein Korrekturgesuch notwendig gewesen wäre. Die bewilligten Bauarbeiten ergeben sich unmissverständlich aus der Baubewilligung vom 6. September 2004 und den dazu gehörenden Plänen. Darüber hinausgehende Arbeiten waren davon nicht erfasst. Die sinngemässe Argumentation des Beschwerdeführers, wonach die mit den Auflagen zusammenhängenden Massnahmen automatisch mitbewilligt gewesen seien, stützt sich auf keinerlei Rechtsgrundlage und überzeugt nicht. Im Gegenteil, es wäre dem Beschwerdeführer durchaus zuzumuten gewesen,

im Moment, da sich die seines Erachtens notwendigen zusätzlichen Arbeiten abzeichneten, ein ergänzendes Baugesuch einzureichen oder sich zumindest bei der Baubehörde zu erkundigen, wie vorzugehen sei. Die Aussage der Architektin anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins, wonach der Baufortschritt eine frühere Information nicht zugelassen habe, zeigt denn auch, dass sie sich der Bewilligungspflicht bewusst war. Dieses Wissen muss sich der Beschwerdeführer anrechnen lassen (BGE 111 Ib 213 E. 6a S. 222; Urteil 1P.708/2007 des Bundesgerichts vom 13. April 2007 E. 5.5.3).

2.3 Aufgrund der geschilderten Umstände kann als erstellt gelten, dass der Beschwerdeführer das Haus nach und nach - abgesehen vom Dachstuhl - vollständig erneuert hat, dies in Abweichung von der Baubewilligung, welche entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers eine Erhaltung der Grundsubstanz vorgesehen hatte. Eine falsche Sachverhaltsfeststellung ist dem Verwaltungsgericht demnach nicht vorzuwerfen. Diese Rüge ist unbegründet.

3.

Weiter stellt der Beschwerdeführer die Verhältnismässigkeit des Bauabschlags in Abrede.

3.1 Ist eine Baute materiell gesetzeswidrig, hat das noch nicht zur Folge, dass sie abgebrochen werden muss (BGE 123 II 248 E. 4b S. 255). Auch in einem solchen Falle sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit. Diese Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns werden in Art. 5 Abs. 2 BV ausdrücklich festgehalten. Ob der verfügte Abbruch im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht grundsätzlich frei. Allerdings auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten, welche die kommunalen und kantonalen Behörden besser kennen und überblicken als das Bundesgericht, und um ausgesprochene Ermessensfragen geht (BGE 119 Ia 348 E. 2a S. 353, 445 E. 3c S. 451, mit Hinweisen). Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht (BGE 128 I 1 E. 3e/cc S. 15, mit Hinweisen). Ist die

Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (Urteile 1P.708/2007 vom 13. April 2007, E. 5.1, und 1A.301/2000 vom 28. Mai 2001, E. 6c S. 30). Grundsätzlich kann sich auch der Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f.; 123 II 248 E. 4a S. 255; 111 Ib 213 E. 6b S. 224).

3.2 Das Verwaltungsgericht zitiert diese Rechtsprechung im angefochtenen Urteil und führt dazu sinngemäss aus, obwohl der Beschwerdeführer die vorgenommenen Baumassnahmen im Wissen um die fehlende Baubewilligung ausgeführt habe respektive habe ausführen lassen, sei dessen Interesse an der Fertigstellung und am Bewohnen des Hauses gross. Es stehe ausser Frage, dass die Ablehnung des Korrekturgesuchs für den Beschwerdeführer in finanzieller und emotionaler Hinsicht schwerwiegende Folgen nach sich ziehe. Indes habe die Regierung in ihrem Entscheid zu Recht auf die entgegenstehenden gewichtigen öffentlichen Interessen verwiesen. Wesentlich sei in diesem Zusammenhang namentlich die präjudizielle Bedeutung, die einer Gutheissung des Baugesuchs zukommen würde. Aufgrund der Akten sei ausgewiesen, dass die tragenden Elemente des Gebäudes durch Menschenhand zerstört worden seien; würde ein Wiederaufbau zugelassen, würden den Behörden die Argumente fehlen, um einen solchen in anderen Fällen zu verweigern. Wie gezeigt, habe der Gesetzgeber einen Wiederaufbau von durch Menschenhand abgebrochenen Wohnhäusern im Rahmen von Art. 24d RPG klar ausgeschlossen. Die Interessenabwägung werde damit vom Gesetz vorgegeben. Vor diesem Hintergrund und mit

Blick auf die präjudizielle Bedeutung sei das Interesse an einer Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet höher zu gewichten als die vom Beschwerdeführer ins Feld geführten Interessen. Die Abweisung des Korrekturgesuchs erweise sich demnach als verhältnismässig. Gleiches gelte für den verfügten Abbruch des Wohnhauses. Das neu errichtete Haus weiche in erheblichem Mass von der ursprünglich erteilten Baubewilligung ab. Abgesehen vom Dachstuhl sei es vollständig erneuert worden. Bezüglich der angefallenen Baukosten könne sich der Beschwerdeführer nicht auf den Schutz sämtlicher getätigter Investitionen berufen, da er die Baumassnah-

men ohne Baubewilligung und damit auf sein eigenes Risiko vorgenommen habe. Zu berücksichtigen seien die Abbruchkosten, welche sich gemäss Angaben des Beschwerdeführers auf Fr. 50'000.– belaufen würden. Erheblicher als die finanziellen Folgen dürfte nach Auffassung des Verwaltungsgerichts allerdings ins Gewicht fallen, dass der Beschwerdeführer auf eine künftige Wohnnutzung verzichten müsse. Doch bestehe ein gewichtiges Interesse an der Trennung von Bau- und Landwirtschaftsgebiet. Schliesslich habe der Augenschein gezeigt, dass der Abbruch des Hauses und eine angemessene Rekultivierung des Bodens mit dem
Landschaftsbild durchaus zu vereinbaren seien. Die Gegenüberstellung der Interessen führe zu keinem Missverhältnis zwischen den Nachteilen des Beschwerdeführers und den verfolgten öffentlichen Interessen, weshalb der Abbruch gerechtfertigt sei.

3.3 Diesen Erwägungen ist zu folgen. Die ursprüngliche Baubewilligung wurde dem Beschwerdeführer gestützt auf Art. 24d RPG erteilt. Ergänzend sieht dazu Art. 42a RPV in Abs. 1 vor, dass im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG Erweiterungen zulässig sind, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Für landwirtschaftliche Bauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 lit. a und b zugelassen werden (Art. 42a Abs. 2 RPV). In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Art. 24d Abs. 1 RPG sieht einen Wiederaufbau eigentlich nicht vor. Im Gegenteil wird dort vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten ist und weiter genutzt wird. Wenn der Verordnungsgeber in Fällen der Zerstörung durch höhere Gewalt trotzdem einen Wiederaufbau zulässt, so steht dahinter die Absicht, zahlenmässig nicht ins Gewicht fallende Härtefälle zu lösen (siehe dazu Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Art. 42a RPV, Version vom 23. August 2004, S. 4). Vorliegend ist unbestritten, dass
keine höhere Gewalt zum Wiederaufbau des Hauses geführt hat.

3.4 Der Beschwerdeführer hat das Haus sukzessiv umfassend erneuert. Mit Ausnahme des Dachgeschosses entspricht heute kaum mehr ein Gebäudeteil dem ursprünglichen Zustand. Die Architektin des Beschwerdeführers musste wissen, dass die zusätzlichen baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig waren. Wie bereits in E. 2.2 hiervor gesehen, muss sich der Beschwerdeführer dieses Wissen anrechnen lassen. Unbehelflich ist in diesem Zusammenhang auch der Einwand des Beschwerdeführers, die zusätzlichen Massnahmen seien durch die Auflagen betreffend Energienachweis und Brandschutzmauer abgedeckt gewesen (E. 2.2 hiervor). Gegen den Neurespektive Wiederaufbau spricht einerseits der Schutz der Rechtsgleichheit und andererseits einer der wichtigsten Grundsätze des Raumplanungsrechts, die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dementsprechend ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sehr stark zu gewichten. Dem stehen an privaten Interessen des Beschwerdeführers im Wesentlichen Vermögensinteressen entgegen, nämlich ein Verlust der Erstellungskosten zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten. Hinzu kommt, dass er auf die vorgesehene Wohnnutzung verzichten muss. Diese privaten Interessen wiegen zwar
nicht leicht, doch werden sie von den öffentlichen, für den Abbruch und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen übertroffen (vgl. BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 225). Es geht denn auch nicht an, dass der Beschwerdeführer entgegen der Baubewilligung das Erscheinungsbild des Hauses selber massgeblich verändert und dann argumentiert, ein Abbruch stehe in Widerspruch zum Schutzplan, welcher die bestehenden Erscheinungsbilder erhalten wolle. Das Verwaltungsgericht hat den Bauabschlag unter diesem Aspekt geprüft und ist zum Schluss gelangt, der Abbruch des Wohnhauses lasse sich mit den Vorgaben des Schutzplanes vereinbaren. Dies ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

4.

Soweit der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vorwirft, weil es sich nicht zu seinem Eventualantrag geäussert habe, ist die Beschwerde ebenfalls abzuweisen. Der Beschwerdeführer hatte eventualiter verlangt, die Abbruchverfügung der Baubehörde Kirchberg sei aufzuheben und es sei ihm zu bewilligen, das Wohnhaus fertig zu stellen und beizubehalten. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich klar und unmissverständlich, dass das Verwaltungsgericht diesem Antrag nicht folgt, sondern einzig einen Abbruch als geeignete und erforderliche Massnahme erachtet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Auch zur Verhältnismässigkeit des Bauabschlags äussert es sich eingehend, so dass kein Zweifel an der sinngemässen Abweisung des Eventualantrags bestehen kann. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist zu verneinen.

5.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen. Bei diesem Verfahrensaus-

gang trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 156 Abs. 1 OG). Parteientschädigungen sind keine auszurichten (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Politischen Gemeinde Kirchberg, der Regierung und dem Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 31. Juli 2007
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: