

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.103/2001/zga

Urteil vom 5. März 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Féraud, Catenazzi,
Ersatzrichter Bochsler,
Gerichtsschreiber Haag.

X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Hebeisen, Löwenstrasse 12,
8280 Kreuzlingen,

gegen

A._____,
B._____,
C._____

Beschwerdegegner, alle vertreten durch Rechtsanwalt
Nicolo Paganini, Poststrasse 5b, 9220 Bischofszell,
Politische Gemeinde Kemmental, vertreten durch den Gemeinderat, Hauptstrasse 7, 8573
Alterswilen,
Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld,
Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude, 8500 Frauenfeld,
Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, Frauenfelderstrasse 16, 8570 Weinfelden.

Wohnbaute in der Landwirtschaftszone; Abbruchverfügung

(Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Thurgau
vom 21. März 2001)

Sachverhalt:

A.

X._____ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Nr. 169 in Dotnacht,
Politische Gemeinde Kemmental. Im Zusammenhang mit einer projektierten neuen Wohn- und
Stallbaute stellte das kantonale Amt für Raumplanung mit Verfügung vom 26. April 1993 fest, dass
der Abbruch der bisherigen und der Neubau der geplanten landwirtschaftlichen Siedlung inklusive
einem neuen Wohnhaus und einem Stöckli der massgebenden Nutzungszone entspreche und keine
Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
(RPG, SR 700) erforderlich sei. Gleichzeitig verfügte es den Abbruch des alten Wohnteils bis
spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs der neuen Wohneinheit. Hierauf erteilte die damalige
Ortsgemeinde Dotnacht am 21. Mai 1993 die Bewilligung für den Abbruch des alten
Ökonomiegebäudes und des alten Wohnhauses sowie für den Neubau einer landwirtschaftlichen
Liegenschaft in Altshof. Die Baubewilligung war mit der Auflage verbunden, dass das bestehende
Wohnhaus samt Scheune und Hühnerstall bis spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs der neuen
Wohneinheit abzubauen seien. Die Neubauten wurden im Laufe des Jahres 1993 errichtet.

B.

Im März 1994 stellte X._____ an die Ortsgemeinde Dotnacht das Gesuch, die Scheune nicht
abbrechen zu müssen, da im Neubau zu wenig Platz für Stroh und Geräte vorhanden sei. Das
Wiedererwägungsgesuch wurde vollumfänglich abgewiesen, wogegen X._____ beim Departement
für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau Rekurs erhob. Ende Februar 1995 stellte er ein Gesuch um
Bewilligung einer Nutzungsänderung für das alte, noch weiterhin bestehende Wohnhaus sowie für die
ebenfalls noch bestehende alte Scheune. Das Amt für Raumplanung bewilligte die Reaktivierung des
ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomieteils für landwirtschaftliche Zwecke und stellte fest, dass
dieser zonenkonform sei. Hingegen verweigerte es die Aufhebung der Auflage betreffend Abbruch des
ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnteils, weil dieser weder zonenkonform noch standortgebunden
sei. Gestützt darauf verweigerte die Ortsbehörde Dotnacht im September 1995 die entsprechende
Bewilligung. Auch dagegen erhob X._____ beim Departement für Bau und Umwelt Rekurs. Dieses

vereinigte die beiden Verfahren und wies den Rekurs gegen die verweigerte Baubewilligung (Wohnteil) ab. Dagegen führte X. _____ Beschwerde beim Verwaltungsgericht, welches das Rechtsmittel mit Entscheid

vom 11. Dezember 1996 vollumfänglich abwies.

C.

Am 7. November 1997 beschloss der Gemeinderat der neu gegründeten Politischen Gemeinde Kemmental, zu der auch die ehemalige Ortsgemeinde Dotnacht gehört, dass das umstrittene Wohnhaus nicht abgerissen werden müsse, sondern bestehen bleiben solle, weil es ein Haus der niederen Gerichtsbarkeit darstelle. Am 11. Februar 1998 bestätigte der Gemeinderat Kemmental im Rahmen eines von A. _____, B. _____ und C. _____ angestregten Aufsichtsbeschwerdeverfahrens den Beschluss vom 7. November 1997 und verfügte, die alte Liegenschaft Althof solle gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) bestehen bleiben. Überdies bewilligte der Gemeinderat im September 1998 einen Rahmenkredit von Fr. 5'000.-- zur Restaurierung von "äusseren Zeichen" des Hauses. Am 23. März 1999 reichte X. _____ aufgrund der Unterschutzstellungsverfügung der Gemeinde Kemmental ein Baugesuch für die Beibehaltung des alten landwirtschaftlichen Wohnteils ein. Das Amt für Raumplanung erteilte hierauf am 7. Juni 1999 eine Ausnahmegewilligung für die Instandstellung des alten Wohnteils und hob gleichzeitig die Auflage im Entscheid vom 26. April 1993 auf, wonach das bestehende Wohnhaus bis zum Zeitpunkt des Bezugs der neuen Wohneinheit abzubauen sei. Gestützt auf diese Verfügung des Amtes für Raumplanung erteilte der Gemeinderat Kemmental am 12. Oktober 1999 die Baubewilligung und wies die Einsprache von A. _____, B. _____ und C. _____ ab. Gegen diesen Entscheid legten die Einsprecher beim Departement für Bau und Umwelt Rekurs ein, welches diesen mit Entscheid vom 23. Oktober 2000 guthiess und die von der Gemeinde am 12. Oktober 1999 erteilte Baubewilligung und die Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 7. Juni 1999 aufhob. Die dagegen von X. _____ erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 21. März 2001 ab.

D.

Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts führt X. _____ am 5. Juni 2001 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Er beantragt im Wesentlichen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

E.

Die Beschwerdegegner, das Departement für Bau und Umwelt sowie das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde Kemmental liess sich nicht vernehmen, während das Amt für Raumplanung auf eine Vernehmlassung ausdrücklich verzichtete. Das Bundesamt für Raumentwicklung erachtet die Entscheide des Departements für Bau und Umwelt und des Verwaltungsgerichts materiell als zutreffend. Sämtlichen Verfahrensbeteiligten wurde Gelegenheit eingeräumt, sich zur Vernehmlassung des Bundesamts zu äussern.

F.

Mit Verfügung vom 6. Juli 2001 legte der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung der Beschwerde auf Gesuch des Beschwerdeführers hin aufschiebende Wirkung bei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gegen einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid über eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG ist nach Art. 34 Abs. 1 RPG 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 der Beschwerdeführer daher mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht nur rügen, das Verwaltungsgericht habe die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für den alten Hausteil zu Unrecht verneint, sondern er kann auch die damit in engem Zusammenhang stehende Weigerung, die Abbruchverfügung vom 26. April 1993 aufzuheben, beanstanden. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des an das Ökonomiegebäude angebauten Wohnhauses zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Auf sein frist- und formgerecht eingelegtes Rechtsmittel ist somit unter Vorbehalt der nachstehenden Ausführungen (E. 1.2 - 1.4 und 4.3) einzutreten.

1.2 Der Beschwerdeführer beantragt neben der Aufhebung des angefochtenen Entscheids gleichzeitig die Aufhebung des Entscheids des Departements für Bau und Umwelt. Als Folge des im Beschwerdeverfahren geltenden Devolutiveffekts hat der Entscheid des Verwaltungsgerichts das bei ihm angefochtene Erkenntnis des Departements für Bau und Umwelt ersetzt (vgl. Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Auflage, Bern 1983, S. 190; Thomas Merkli/Arthur

Aeschlimann/Ruth Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, Bern 1997, N. 7 f. zu Art. 60). Dieser Verwaltungsakt braucht nicht separat angefochten zu werden. Er ist inhaltlich mitangefochten, wenn der Sachentscheid der obersten kantonalen Instanz mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht weitergezogen wird. Auf das Rechtsbegehren, der Entscheid des Departements für Bau und Umwelt sei aufzuheben, ist daher nicht einzutreten (vgl. BGE 125 II 29 E. 1c S. 33; 104 Ib 412 E. 1c S. 416).

1.3 Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde auch, soweit der Beschwerdeführer beantragt, es seien der Entscheid des Gemeinderats der Politischen Gemeinde Kemmental vom 7. Juli/17. September/12. Oktober 1999 und die Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 7. Juni/7. Juli 1999 zu bestätigen. Heisst das Bundesgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts entsprechend dem Hauptantrag des Beschwerdeführers gut, so wird damit die erteilte Baubewilligung geschützt. Die Baubewilligung bleibt damit bestehen und wird zum Bestandteil des Rechtsmittelentscheids erhoben (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., N. 8 zu Art. 60). Ein schutzwürdiges Interesse an einer ausdrücklichen Bestätigung des erstinstanzlichen Entscheids liegt nicht vor.

1.4 Des Weiteren kann auf die Beschwerde auch nicht eingetreten werden, soweit der Beschwerdeführer beantragt, es sei festzustellen, dass der Entscheid des Gemeinderats vom 7./ 17. September/12. Oktober 1999 und die Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 7. Juni/7. Juli 1999 zu Recht erfolgt seien. Diesem Antrag kann in Anbetracht der vorewähnten Rechtsbegehren des Beschwerdeführers kaum selbständige Bedeutung zugemessen werden. Im Übrigen ist kein schutzwürdiges Interesse des Beschwerdeführers am Erlass einer Feststellungsverfügung im bundesgerichtlichen Verfahren zu erkennen (vgl. BGE 126 II 300 E. 2c S. 303 mit Hinweisen).

2.

2.1 Der Beschwerdeführer beruft sich auf Art. 24 Abs. 3 und 4 der Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (aRPV, in der Fassung vom 22. Mai 1996, AS 1996 1534; aufgehoben durch Art. 50 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, RPV, SR.700.1). Er wirft dem Verwaltungsgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bei der Anwendung dieser Bestimmungen vor, weil es entgegen seinen Anträgen beim Amt für Denkmalpflege über die vorliegende Streitsache weder einen Amtsbericht eingeholt noch dessen Akten beigezogen habe. Diese Rüge wäre aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf rechtliches Gehör grundsätzlich vorweg zu prüfen (BGE 126 V 130 E. 2b S. 132; 118 Ia 17 E. 1a, je mit Hinweisen), doch wendet das Bundesamt für Raumentwicklung ein, dass Art. 24 aRPV im vorliegenden Zusammenhang gar nicht relevant sei und dessen Anwendbarkeit daher von den Vorinstanzen nicht hätte geprüft werden müssen. Sollte diese Auffassung zutreffen, so wäre es unerheblich, ob der gemäss Auflage in der Baubewilligung der Ortsgemeinde Dotnacht vom 21. Mai 1993 abzubrechende alte Hausteil später unter Schutz gestellt und höher eingestuft worden ist. Die vom Beschwerdeführer diesbezüglich beantragten Beweiserhebungen würden unter diesen

Umständen einen nicht relevanten Sachverhalt betreffen, weshalb die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs für den angefochtenen Entscheid ohne Belang wäre.

2.2 Bevor über eine allfällige Gehörsverweigerung zu befinden ist, ist daher die Anwendbarkeit von Art. 24 aRPV zu prüfen. Diesbezüglich ist unbestritten, dass eine allfällige Ausnahmegewilligung nach altem und nicht nach neuem Recht zur Diskussion steht (vgl. dazu Art. 52 Abs. 2 RPV; BGE 127 II 209 E. 2b S. 211, 215 E. 2 S. 217). Zu dieser Frage kann auf die zutreffenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts verwiesen werden. Für die vorliegende Angelegenheit ist somit auf die Rechtslage gemäss Art. 24 Abs. 1 aRPG (Fassung vom 22. Juni 1979, AS 1979 1573) in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV in der Fassung vom 22. Mai 1996 (AS 1996 II 1534) abzustellen.

3.

Nach Auffassung des Bundesamts für Raumentwicklung hätte die Anwendbarkeit von Art. 24 aRPV nicht geprüft werden müssen, weil die Rechtmässigkeit des alten landwirtschaftlichen Wohnraums mit der Bewilligung neuen landwirtschaftlichen Wohnraums entfallen sei. Spätestens mit Rechtskraft der Abbruchverfügung sei das alte Wohnhaus rechtlich als nicht mehr existent zu betrachten. Die Unterschutzstellung einer widerrechtlich gewordenen und rechtlich als inexistent zu betrachtenden Baute würde die Durchsetzung des eidgenössischen Raumplanungsrechts vereiteln. Art. 24 aRPV sei damit im vorliegenden Zusammenhang gar nicht relevant.

3.1 Der Beschwerdeführer hält diese Auffassung des Bundesamts für offensichtlich unzutreffend und bundesrechtswidrig. Art. 24 Abs. 3 aRPV erfasse immer bestehende Gebäude, die nicht mehr zonenkonform seien und daher nicht mehr rechtmässig genutzt werden könnten. Dies ergebe sich insbesondere aus der weiteren Bewilligungsvoraussetzung gemäss Art. 24 Abs. 4 lit. c aRPV, welche verlange, dass das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werde. Die Anwendung von Art. 24 Abs. 3 aRPV setze damit gerade nicht die Rechtmässigkeit bzw. die "rechtliche Existenz", sondern lediglich den tatsächlichen Bestand einer Baute ausserhalb der Bauzone voraus. Da die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 Abs. 3 aRPV die Rechtmässigkeit

einer ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonformen Nutzung erst bewirke, erfasse die vorausgehende Unterschutzstellung immer Gebäude, die nicht mehr zonenkonform seien und damit nicht mehr rechtmässig genutzt werden könnten.

3.2 Art. 24 Abs. 3 aRPV gestattete den Kantonen, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten und Anlagen als standortgebunden zu bewilligen, wenn diese schützenswert waren und von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt wurden (lit. a), und die dauernde Erhaltung der Bausubstanz nicht anders als durch eine Umnutzung sichergestellt werden konnte (lit. b). Die danach zulässigen, vollständigen Zweckänderungen durften zudem nur bewilligt werden, wenn kumulativ auch die weiteren Voraussetzungen gemäss Abs. 4 erfüllt waren. Mit Art. 24 aRPV bezweckte der Verordnungsgeber die Umnutzung bestehender Gebäude, die infolge des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Verwendungszweck verloren hatten, zu erleichtern (BBl 1996 III 518). Es ging dabei um die Flexibilisierung der Baumöglichkeiten im ländlichen Raum, ohne jedoch von der bewährten Grundkonzeption der Raumplanung - insbesondere dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet - abzuweichen (Ulrich Zimmerli, Zu den Neuerungen im Raumplanungsrecht, in: recht 2001, S. 89 f.). Mit Art. 24 aRPV wurde daher einzig der Begriff der Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 Abs. 1 aRPG erweitert (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Auflage, Zürich 1992,

Rz. 754 S. 179), ohne jedoch an den gesetzlichen Grundvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 aRPG zur Änderung einer bestehenden Baute etwas zu ändern.

3.3

Es stellt sich die Frage, ob Nutzungsänderungen in der Landwirtschaftszone nach Art. 24 Abs. 1 aRPG ausschliesslich in Bezug auf zonenkonforme rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen bewilligt werden konnten, oder ob eine entsprechende Nutzungsänderung unter bestimmten Voraussetzungen auch bei nicht (mehr) rechtmässig bestehenden Bauten zulässig war. Dem Wortlaut von Art. 24 Abs. 1 aRPG lässt sich dazu nichts entnehmen. Es ist daher auf dem Weg der Auslegung zu ermitteln, welche (planungs)rechtlichen Anforderungen solche Bauten zu erfüllen hatten. Da gestützt auf Art. 24 Abs. 1 aRPG weitergehende Zweckänderungen als bei Bauten nach Abs. 2 zulässig waren, liegt es nahe, dass für sie im Vergleich zu diesen andere und jedenfalls nicht mildere Kriterien zu beachten waren. Im Rahmen einer systematischen Auslegung ist daher zunächst zu prüfen, wie es sich in dieser Hinsicht bei Bauten gemäss Art. 24 Abs. 2 aRPG verhielt.

3.3.1 Unter Art. 24 Abs. 2 aRPG fielen einerseits bestehende Altbauten, die infolge späterer Rechtsänderung zonenwidrig geworden waren (Besitzstandgarantie), andererseits Bauten und Anlagen, die bereits bei ihrer Errichtung wegen mangelnder Zonenkonformität einer Ausnahmegewilligung bedurften (Haller/ Karlen, a.a.O., Rz. 754 S. 179 und Rz. 874 S. 204). Die Besitzstandgarantie wird nur Bauten zuteil, die rechtmässig erstellt worden sind, und sie dauert nur so lange an, als die Identität der Baute und ihr ursprünglicher Zweck nicht aufgegeben wird (vgl. ZBl 83/1982 S. 449 E. 4b und S. 453 E. 5a). Nicht zonenkonforme Bauten, die gestützt auf Art. 24 Abs. 1 aRPG zulässig waren, konnten nach Massgabe des kantonalen Rechts im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 aRPG verändert werden (vgl. BGE 127 II 215 E. 3a S. 218 f. mit Hinweisen). Art. 24 Abs. 2 aRPG betraf somit zonenwidrige Bauten, die entweder durch die Besitzstandgarantie rechtlich geschützt oder aufgrund einer Ausnahmegewilligung rechtmässig erstellt worden waren. Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 aRPG bewirkte indessen nicht nachträglich die Rechtmässigkeit einer unrechtmässig bestehenden zonenwidrigen Baute selbst, sondern sie führte lediglich zur Rechtmässigkeit der

im Ausnahmegewilligungsverfahren beantragten Änderungen am bestehenden Gebäude. War jedoch der Bestand des Gebäudes mangels Besitzstandgarantie oder erteilter Ausnahmegewilligung nicht oder nicht mehr geschützt, so war eine Erneuerung, teilweise Änderung oder ein Wiederaufbau gestützt auf Art. 24 Abs. 2 aRPG zum vornherein unzulässig. Art. 24 Abs. 2 aRPG war somit nur auf zonenwidrige Bauten anwendbar, die - sei es gestützt auf die Besitzstandgarantie oder eine Ausnahmegewilligung - rechtmässig bestanden.

3.3.2 Im Gegensatz zu Art. 24 Abs. 2 aRPG regelte Abs. 1 unter anderem die Voraussetzungen, unter denen in der Landwirtschaftszone zonenwidrige Bauten errichtet oder bestehende Bauten in ihrem Zweck über das nach Abs. 2 zulässige Mass hinaus geändert werden durften. Liess Art. 24 Abs. 2 aRPG teilweise Änderungen nur an rechtmässig bestehenden Bauten zu (oben E. 3.3.1), so wäre es völlig widersprüchlich gewesen, wenn darüber hinausgehende Zweckänderungen im Sinne von Art. 24 Abs. 1 aRPG sogar an rechtswidrig bestehenden Bauten hätten vorgenommen werden können. Dies wäre auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nach einer geordneten Besiedlung des Landes und einer haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 und 3 RPG) nicht vereinbar. Es ergibt sich demnach, dass sowohl teilweise als auch vollständige Zweckänderungen in der Landwirtschaftszone nur an Bauten zulässig waren, die rechtmässig bestanden. Handelte es sich dabei um zonenwidrige Bauten, regelte Art. 24 Abs. 2 aRPG die zulässigen Änderungen

abschliessend. Darüber hinausgehende Änderungen in der Landwirtschaftszone setzten gemäss Art. 24 Abs. 1 aRPG rechtmässige zonenkonforme Bauten voraus (vgl. Christoph Bandli, Bauen ausserhalb der Bauzonen, N. 219 S. 175 und N. 244 S. 196).

3.4 Wie vorne (E. 3.2) erwähnt, haben sich die gesetzlichen Grundvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Bezug auf eine bestehende Baute, für die eine vollständige Zweckänderung verlangt wird, auch mit Erlass der Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 (AS 1989 1985) und deren Revision vom 22. Mai 1996 (AS 1996 1534) nicht geändert. Bauten im Sinne von Art. 24 aRPV mussten demzufolge aufgrund von Art. 24 Abs. 1 aRPG rechtmässig bestehen, damit von der erweiterten Standortgebundenheit Gebrauch gemacht werden konnte. Zusätzlich mussten die in Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV genannten Bedingungen erfüllt sein. Die Unterschutzstellung einer Baute war danach eine der Bedingungen für die Anerkennung der Standortgebundenheit einer vollständigen Zweckänderung. Darüber hinaus gehende Wirkungen liessen sich aus einer solchen Unterschutzstellung nicht ableiten. Insbesondere vermochte sie nicht eine rechtswidrig bestehende Baute nachträglich zu legalisieren. Gegen diese Auslegung spricht auch nicht der vom Beschwerdeführer erwähnte Art. 24 Abs. 4 lit. c aRPV. Als eine der Bewilligungsvoraussetzungen verlangt diese Bestimmung, dass das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt wird. Aus ihrem Wortlaut geht damit mit hinreichender Klarheit hervor, dass sie sich auf landwirtschaftliche Bauten bezieht, die rechtmässig bestanden und die bis anhin zonenkonform genutzt wurden. Dies entsprach auch der Absicht des Ordnungsgebers, der mit Art. 24 Abs. 4 lit. c aRPV sicherstellen wollte, dass die bestehende Bausubstanz nur und erst dann zur Umnutzung freigegeben wird, wenn feststeht, dass die verbleibenden oder neu zu schaffenden Raumkapazitäten zur Befriedigung der gegenwärtigen und künftigen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bedürfnisse ausreichen (so Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung, BBl 1996 III 543, zu Art. 24a Abs. 4 Bst. a der Revisionsvorlage, die mit Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV in der Fassung vom 22. Mai 1996 materiell weitgehend übereinstimmte und im Wesentlichen der heutigen Regelung in Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG entspricht).

3.5 Es ergibt sich somit, dass eine Unterschutzstellung von nicht rechtmässig bestehenden, zonenwidrigen Bauten keine Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 Abs. 1 aRPG in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 aRPV bewirken konnte. Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf diese Bestimmungen setzte demnach entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keineswegs bloss den tatsächlichen, sondern auch den rechtmässigen Bestand einer Baute voraus, die zudem in der Landwirtschaftszone ursprünglich zonenkonform zu sein hatte. Damit stellt sich die Frage, ob der alte Hausteil des Beschwerdeführers zum Zeitpunkt, als er das Gesuch für eine vollständige Zweckänderung einreichte, diese Voraussetzungen erfüllte.

3.6 Die Baubewilligung der Gemeinde Dotnacht vom 21. Mai 1993 für den Neubau einer landwirtschaftlichen Siedlung war ausdrücklich mit der Auflage verbunden, dass das bestehende Wohnhaus mit Scheune und Hühnerstall bis spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs der neuen Wohneinheiten abgebrochen werden musste. Es ist unbestritten, dass die Neubauten im Verlauf des Jahres 1993 bezogen wurden. Mit dem Bezug des neuen, 12 Zimmer umfassenden Wohngebäudes wurde der alte, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hausteil zonenwidrig. Seine Zonenwidrigkeit beruht weder auf einer Ausnahmegewilligung noch auf einer Rechtsänderung, sondern ist Folge des bewilligten Ersatzbaus. Der alte Hausteil war demzufolge seither auch in seinem Bestand nicht mehr geschützt. Die Unterschutzstellung des alten Hausteils durch den Gemeinderat Kemmental erfolgte mit Beschluss vom 7. November 1997 und 11. Februar 1998 und damit zu einem Zeitpunkt, als dieser längst zonenwidrig und in seinem Bestand nicht mehr geschützt war. Gleich verhält es sich, soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das Amt für Denkmalpflege habe im Zusammenhang mit der Unterschutzstellung eine Höhereinstufung des Objekts vorgenommen. Für nicht rechtmässig bestehende, zonenwidrige Bauten

ausserhalb der Bauzonen durfte aus den vorne dargelegten Gründen keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 aRPG in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV erteilt werden. Es ist daher auch nicht massgebend, ob im Hinblick darauf eine solche Baute unter Schutz gestellt und eine Höhereinstufung vorgenommen wurde.

3.7 Dem Bundesamt für Raumentwicklung ist somit zuzustimmen, dass sich hier die Frage, ob die Voraussetzungen gemäss Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV erfüllt sind, gar nicht stellt. Die Vorinstanzen hätten daher das Baugesuch des Beschwerdeführers für eine vollständige, in der Landwirtschaftszone zonenfremde Umnutzung des alten Hausteils allein schon wegen dessen fehlender Zonenkonformität abweisen müssen. Damit erweist sich der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts wohl im Ergebnis, nicht aber in seiner Begründung als zutreffend. Eine Rückweisung an das Verwaltungsgericht zur Neubeurteilung erübrigt sich daher.

4.1 Wie in E. 2.1 erwähnt, rügt der Beschwerdeführer eine Missachtung des rechtlichen Gehörs, weil das Verwaltungsgericht entgegen seinem Antrag beim Amt für Denkmalpflege weder einen Amtsbericht zur Schutzwürdigkeit und Einstufung des alten Hausteils einholte noch dessen Akten beizog.

Findet aus den in E. 3 hiavor dargelegten Gründen für die Beurteilung des Gesuchs um Aufhebung der Abbruchverfügung bzw. um Erteilung einer Ausnahmegewilligung Art. 24 Abs. 1 aRPG in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV keine Anwendung, so ist auch nicht massgebend, ob der alte, durch die Ersatzbaute rechtswidrig gewordene Hausteil nachträglich höher eingestuft und unter Schutz gestellt wurde. Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang beim Verwaltungsgericht beantragten Beweise betreffen demnach keinen rechtserheblichen Sachverhalt. Beweise sind im Rahmen des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör nur über jene Tatsachen abzunehmen, die entscheidungswesentlich sind. Gelangt die Behörde bzw. das Gericht zur Überzeugung, dass ein Beweis keine zusätzlichen Erkenntnisse herbeiführt, so kann darauf verzichtet werden (BGE 124 I 208 E. 4a S. 211; 122 V 157 E. 1d S. 162; 122 II 464 E. 4a S. 469, mit Hinweisen). Die Rüge der Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV wegen unterlassener Beweisabnahmen vermag somit nicht durchzudringen.

4.2 Eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs erblickt der Beschwerdeführer darin, dass das Verwaltungsgericht den ihm gegenüber erhobenen Vorwurf rechtsmissbräuchlichen Verhaltens ungenügend begründet habe.

Der unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende Anspruch auf Begründung soll dem Betroffenen ermöglichen, den Entscheid zu verstehen und nachzuvollziehen. Dieser Anspruch ist nicht bereits dann verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt. Es genügt, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und diesen in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 122 IV 8 E. 2c S. 14 f.; 121 I 54 E. 2c S. 57; 117 Ib 64 E. 4 S. 86). Diese Voraussetzungen sind vorliegend klar gegeben. Das Verwaltungsgericht legte ausreichend und verständlich dar, weshalb es das Verhalten des Beschwerdeführers als rechtsmissbräuchlich qualifizierte. Der Beschwerdeführer war damit durchaus in der Lage, seine dagegen sprechenden Argumente vor Bundesgericht vorzutragen, was er denn auch getan hat. Von einer Verletzung der Begründungspflicht und damit des rechtlichen Gehörs kann daher keine Rede sein.

4.3 Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, das Verwaltungsgericht habe die Zuständigkeit des Amtes für Raumplanung zur Aufhebung der Abbruchaufgabe zu Unrecht verneint und damit ein weiteres Mal Art. 24 aRPG in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV sowie Art. 9 BV und zudem § 22 und § 23 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege verletzt. Bei den diesbezüglichen, abschliessenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts handelt es sich bloss um beiläufige Bemerkungen, die in keinem Zusammenhang mit dem Ausgang des Verfahrens stehen. Sie treffen den Beschwerdeführer daher nicht in seinen schutzwürdigen Interessen, so dass darauf nicht einzutreten ist (Art. 103 lit. a OG).

4.4 Nachdem vorliegend Art. 24 aRPG in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 und 4 aRPV nicht anwendbar ist, brauchen die weiteren, in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen nicht geprüft zu werden. Es betrifft dies namentlich die behaupteten willkürlichen Feststellungen der Vorinstanz bezüglich der Schutzwürdigkeit und Unterschutzstellung des alten Hausteils, die beanstandete Interessenabwägung im Lichte von Art. 24 Abs. 4 lit. f aRPV und Art. 24 Abs. 1 lit. b RPG, sowie den Vorwurf des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens, den der Beschwerdeführer auch als willkürlich beanstandet. Aus dem gleichen Grund erübrigt sich auch der beantragte Augenschein.

5.

Somit ergibt sich, dass der alte Hausteil entsprechend der Verfügung des Amtes für Raumplanung vom 26. April 1993 und der Auflage in der Baubewilligung der damaligen Ortsgemeinde Dotnacht vom 21. Mai 1993 abzurechen ist. Soweit der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, ein Abbruch sei unverhältnismässig, kann ihm nicht beigespflichtet werden. Der Umstand, dass die Kosten für den Abbruch und die damit zusammenhängenden, bautechnisch notwendigen Arbeiten angeblich gleich hoch zu stehen kommen wie die vorgesehenen Aufwendungen für den Erhalt des alten Hausteils, vermag die öffentlichen Interessen an der Herstellung des gesetzmässigen Zustands und an einer geordneten Besiedlung des Landes sowie haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 und 3 RPG) bei Weitem nicht zu überwiegen. Andere Gründe gegen einen Abbruch bringt der Beschwerdeführer nicht vor, und solche sind denn auch nicht ersichtlich.

6.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Er hat zudem die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Politischen Gemeinde Kemmental, dem Amt für Raumplanung, dem Departement für Bau und Umwelt und dem Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 5. März 2002

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: