

BGer 1C_434/2022 vom 25. August 2023

Bundesgericht, 2023-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_434_2022

FR: TF 1C_434/2022 du 25 août 2023

IT: TF 1C_434/2022 del 25 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Entscheid im Bereich des Bau- und Raumplanungsrechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Anträgen unterlegen. Als Gesuchstellende und betroffene Grundeigentümerschaft haben sie ein schutzwürdiges Interesse an der Abänderung des angefochtenen Entscheids (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht, unter Einschluss des Bundesverfassungsrechts, gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Dabei ist in der Begründung der Beschwerde in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht, prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; zum Ganzen BGE 147 II 44 E. 1.2; 143 II 283 E. 1.2.2; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Vorbehalten bleibt die Sachverhaltsberichtigung von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 148 I 160 E. 3 mit Hinweisen).

E. 3

Dem Verfahren liegt ein Gesuch bezüglich Umnutzung eines Ferienhauses in ein ganzjährig bewohntes Wohnhaus im Sinne eines Erst- bzw. Dauerwohnsitzes zugrunde.

E. 3.1

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, es sei unbestritten, dass es sich beim Ferienhaus um eine rechtmässig bestehende, noch bestimmungsgemäss nutzbare Baute gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG (SR 700) handle. Weiter stehe ausser Frage, dass das Baugesuch keine baulichen Massnahmen vorsehe. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Wahrung der Identität der Baute sei der Zustand am 1. Juli 1972 und nicht

derjenige unmittelbar vor dem am 15. August 2018 bewilligten Abbruch und Wiederaufbau. Die Vorinstanz folgte der Auffassung des Baudepartements, wonach mit dem Neubau des Ferienhauses das höchstzulässige Mass der Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft worden sei. Da die Beschwerdeführenden das im Rahmen der Bewilligung des Neubaus angeordnete Verbot der baulichen Nutzungserweiterung nicht angefochten hätten, sei auch eine Zweckänderung nicht zulässig. In einer zweiten Begründungslinie führte sie aus, das frühere Ferienhaus sei als Erstwohnsitz nicht geeignet gewesen. Aufgrund der mit dem ganzjährigen Wohnen einhergehenden Nutzungsintensivierung in Verbindung mit der im Zuge des Neubaus erfolgten Aufwertung des Ferienhauses bliebe die Identität der Baute nicht mehr gewahrt.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, die Vorinstanz habe es unterlassen, die Bewilligungsfähigkeit der Umnutzung unter dem Titel von Art. 24a RPG zu prüfen, was eine unzulässige Einschränkung der Prüfungszuständigkeit und damit eine Verletzung von Art. 9 und 29 Abs. 2 BV darstelle. Da für die Umnutzung keine baulichen Massnahmen erforderlich seien, könne Art. 24a RPG herangezogen werden. Neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden keine; das Wohnhaus bestehe und sei voll erschlossen. Die Umnutzung eines Wochenendhauses in einen dauerhaft nutzbaren Erstwohnsitz führe für sich allein betrachtet nicht zu einer unzulässigen wesentlichen Nutzungsintensivierung. Andere Bundeserlasse, welche die Zweckänderung für unzulässig erscheinen liessen, seien nicht ersichtlich. Entsprechend sei das Umnutzungsgesuch gestützt auf Art. 24a RPG zu bewilligen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden sei die Bewilligung jedoch auch gestützt auf Art. 24c RPG zu erteilen. Mangels baulicher Veränderungen bleibe die Identität der Baute auch bei Nutzung als Erstwohnsitz gewahrt. Die Prüfung, ob gegenüber dem früheren Zustand eine Identitätsveränderung der Baute als solche stattgefunden hat, sei bereits im Baubewilligungsverfahren im Jahr 2018 erfolgt. Das anlässlich der Bewilligung des Ersatzneubaus verfügte Verbot der baulichen Nutzungserweiterung könne einer reinen Nutzungserweiterung ohne bauliche Massnahmen nicht entgegengehalten werden. Abgesehen davon liege gar keine Nutzungserweiterung vor, da die Umnutzung eines Wochenendhauses in einen dauerhaft nutzbaren Erstwohnsitz für sich allein betrachtet nicht zu einer unzulässigen wesentlichen Nutzungsintensivierung führe. Es sei irrelevant, ob ein voll erschlossenes, ganzjährig bewohnbares Wohnhaus als Ferien-, Wochenend- oder Dauerwohnsitz bezeichnet werde. Bezüglich des "Dauerwohnens" trete gegenüber dem Zustand am 1. Juli 1972 keine Veränderung ein. Soweit das Bundesgericht in seinem zum ersten Baugesuch ergangenen Urteil vom 3. April 2017 festgehalten habe, das frühere Ferienhaus sei von seinem Ausbaustandard her nicht als taugliche Baute für einen Erstwohnsitz anzusehen gewesen, habe es sich einzig auf eine Einschätzung des ARE gestützt, die nirgends begründet sei. Es helfe den Vorinstanzen nicht, wenn sie die falschen Sachverhaltsfeststellungen des Bundesgerichts "leierhaft" wiedergeben, ohne eigene Abklärungen zu tätigen.

E. 4

Zu prüfen ist vorab, ob die Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden kann.

E. 4.1

Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV (SR 700.1) die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG weiter konkretisiert. Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV).

E. 4.1.1

Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist nach Art. 42 Abs. 3 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu; die Identität bezieht sich auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbildes ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht. Auch wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, bessere Einpassung in die Landschaft) erfüllt ist, befreit dies im Grundsatz nicht vom Erfordernis der Wesensgleichheit (zum Ganzen Urteil 1C_518/2021 vom 12. Juni 2023 E. 3.3 mit Hinweisen).

E. 4.1.2

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, also das Datum des Inkrafttretens des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes, mit dem erstmals strikt zwischen Bau- und Nichtbauzone unterschieden wurde (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 mit Hinweisen). Damit soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässigen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zwar möglicherweise in mehreren Etappen, aber umfangmässig insgesamt nur einmal ausgenutzt werden können (vgl. Urteil 1C_79/2022 vom 30. September 2022 E. 6.3 mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden kritisieren die Erwägungen des bundesgerichtlichen Urteils vom 3. April 2017 betreffend den Zustand des Ferienhauses am 1. Juli 1972, wonach die

damalige Baute vom Ausbaustandard her als Dauerwohnsitz objektiv betrachtet nicht geeignet gewesen sei. Den kantonalen Instanzen werfen sie vor, ohne eigene Prüfung auf diese abgestellt zu haben. Dabei übersehen sie, dass sich die Vorinstanz mit ihren diesbezüglichen Rügen - trotz deren fragwürdigen Zulässigkeit - materiell auseinandergesetzt hat und namentlich gestützt auf den von ihnen eingereichten Bericht der E._____ Architekten GmbH vom 15. Januar 2018 zum baulichen Zustand der früheren Baute zum Schluss gekommen ist, objektiv betrachtet hätten erst die baulichen Massnahmen in den Jahren 1998 und 2006 ein ganzjähriges Wohnen im ehemaligen Sommer- bzw. Wochenendhaus ermöglicht. Die Vorinstanz hat mithin in tatsächlicher Hinsicht bestätigt, dass das Ferienhaus am 1. Juli 1972 aufgrund des damaligen Ausbaustandards als Erstwohnsitz objektiv nicht geeignet war. Mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführenden nicht rechtsgenügend auseinander; insbesondere gehen sie auf die Schlussfolgerungen, welche die Vorinstanz aus dem Bericht vom 15. Januar 2018 zog, mit keinem Wort ein. Vielmehr wiederholen sie vor Bundesgericht lediglich ihren pauschalen Vorwurf, die kantonalen Instanzen würden die falschen Sachverhaltsfeststellungen des Bundesgerichts "leierhaft" wiedergeben. Damit hat es mit dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt sein Bewenden (Art. 105 Abs. 1 BGG) und es kann offenbleiben, ob die Kritik am bundesgerichtlichen Urteil vom 3. April 2017 überhaupt zu hören ist.

E. 4.3

Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, kann das Umnutzungsgesuch aus dem Jahr 2020 nicht losgelöst von dem im Jahr 2018 gestützt auf Art. 24c RPG bewilligten und 2019 ausgeführten Abbruch und Wiederaufbau beurteilt werden. Nur so lässt sich sicherstellen, dass das höchstzulässige Mass der Änderung bzw. Erweiterung nach Art. 24c Abs. 2 RPG nicht überschritten und dem Erfordernis der Gesamtbeurteilung gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV Nachachtung verschafft wird, selbst wenn von den Änderungs- bzw.

Erweiterungsmöglichkeiten dieser Bestimmung in mehreren Etappen Gebrauch gemacht wird. Der Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach die Identität der früheren und späteren Baute bereits abschliessend im Rahmen der im Jahr 2018 erteilten Bewilligung untersucht worden sei, kann nicht gefolgt werden. Dass das vorliegende Gesuch eine blosser Umnutzung zum Gegenstand hat, ändert daran nichts, da wie gesehen auch die Nutzungsart in die Gesamtbeurteilung einfliesst (vgl. vorne E. 4.1.1; ferner Urteil 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 6).

E. 4.4

Bereits die im Jahr 2018 erteilte Bewilligung, mit der - verglichen mit dem Zustand am 1. Juli 1972 - die Aufwertung des Sommerhauses zu einem ganzjährig nutzbaren Ferienhaus, eine Vergrösserung und die Änderung des äusseren Erscheinungsbildes einhergingen, erwies sich nach dem Dafürhalten des Baudepartements als "eher grosszügig". Das ARE bringt demgegenüber unter Verweis auf Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV vor, bereits die Baubewilligung von 2018 verletze das Erfordernis der Wesensgleichheit, da bauliche Veränderungen doch in jedem Fall keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen dürften.

Ob mit dem bewilligten Wiederaufbau das höchstzulässige Änderungs- bzw. Erweiterungsmass nach Art. 24c RPG bereits überschritten und die Bewilligung damit in Verletzung von Bundesrecht erteilt wurde (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV ; ARE,

Erläuternder Bericht zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung, 2012, S. 10), braucht nicht vertieft zu werden. Entscheidend ist, dass mit der anvisierten Zweckänderung eine erhebliche Nutzungsintensivierung einherginge (vgl. zum ersten Baugesuch Urteil 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 4.2), die zu den bewilligten, das zulässige Mass bereits strapazierenden baulichen Änderungen hinzutreten würde. Besitzstandsgeschützt ist nach dem Gesagten nämlich lediglich ein Sommerhaus, das objektiv betrachtet für das ganzjährige Wohnen nicht geeignet war (vorne E. 4.2). Mit dem Vorliegen eines ganzjährig nutzbaren, zeitgemässen Wohnkomfort entsprechenden Ferienhauses, das nun darüber hinaus als Dauerwohnsitz genutzt werden soll, bliebe die Identität der besitzstandsgeschützten Baute eindeutig nicht mehr gewahrt, zumal mit Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV wesentliche Nutzungsänderungen gerade verhindert werden sollen (vgl. Urteile 1C_491/2020 vom 10. Mai 2021 E. 2.2; 1C_464/2016 vom 7. Juni 2017 E. 3.3; RUDOLF MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, N. 33 zu Art. 24c RPG ; KARIN SCHERRER REBER, Besprechung des Urteils 1C_312/2016, in: ZBl 119/2018 S. 321). Eine Bewilligung der Umnutzung nach Art. 24c RPG fällt damit ausser Betracht.

E. 4.5

Da die Vorinstanz das Gesuch materiell geprüft und wie dargelegt bundesrechtskonform abgewiesen hat, ist nicht entscheidend, ob das anlässlich der Bewilligung des Neubaus rechtskräftig verfügte Verbot der baulichen Nutzungserweiterung einem späteren Umnutzungsgesuch entgegengehalten werden kann. Umgekehrt spielt auch keine Rolle, dass mit der im Jahr 2018 erteilten Bewilligung keine explizite Nutzungsbeschränkung als Ferienhaus verfügt wurde: Das spätere Baugesuch hatte im Gegensatz zum früheren ausdrücklich den Bau eines Ferienhauses zum Gegenstand; anlässlich der Schätzung des Gebäudes im Juni 2019 wurde die beschränkte Benützungsdauer als Ferienhaus mitberücksichtigt. Auch wenn die Behörden aufgrund der Vorgeschichte durchaus Anlass gehabt hätten, an der tatsächlichen Nutzung als Ferienhaus zu zweifeln - die Beschwerdeführenden nutzten bereits das alte Ferienhaus als Dauerwohnsitz -, sodass die Anordnung einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung angezeigt gewesen wäre, können die Beschwerdeführenden aus deren Fehlen mit Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit nach Art. 24c RPG nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Ebenfalls unbehelflich ist der wiederholte Verweis der Beschwerdeführenden auf das bereits zitierte Urteil 1C_464/2016 vom 7. Juni 2017. In diesem Verfahren hatten die kantonalen Behörden ein Gesuch um Umnutzung eines Wochenendhauses in einen Dauerwohnsitz getrennt von hängigen nachträglichen Baugesuchen betreffend bauliche Massnahmen beurteilt, welche die dauernde Wohnnutzung erst ermöglicht hatten. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass diese Verfahren hätten koordiniert werden müssen, und wies die Angelegenheit zu neuer Beurteilung zurück. Es hielt insbesondere fest, es sei von einer wesentlichen Änderung auszugehen, wenn der Umbau und die Umnutzung des Hauses von einem rudimentär ausgestatteten und nicht vollständig erschlossenen Wochenendhaus zu einem Wohnhaus für die dauerhafte, ganzjährige Nutzung zu beurteilen wäre (E. 3.3). Soweit das Bundesgericht darüber hinaus festhielt, die beantragte Umnutzungsbewilligung eines Wochenendhauses in einen Dauerwohnsitz würde für sich allein nicht zu einer wesentlichen Nutzungsintensivierung führen (E. 3.4), können die Beschwerdeführenden daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten, da es dem Erfordernis der Wesensgleichheit hier nach dem Gesagten aufgrund einer Gesamtbeurteilung der Zweckänderung und der baulichen Massnahmen gebricht.

E. 5

Die Beschwerdeführenden machen erstmals vor Bundesgericht geltend, die Bewilligung sei gestützt auf Art. 24a RPG zu erteilen. Der Beschwerdegegner ist der Ansicht, dass sie mit diesen Ausführungen nicht zu hören seien.

E. 5.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Dabei prüft es mit Blick auf Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 148 V 366 E. 3.1; 145 II 153 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Neue rechtliche Vorbringen sind vor Bundesgericht im Prinzip zulässig, wenn sie sich auf den festgestellten Sachverhalt stützen und sich im Rahmen des Streitgegenstands bewegen (vgl. BGE 142 I 155 E. 4.4.3; Urteil 1C_460/2020 vom 30. März 2021 E. 4.1.1). Dies trifft auf die Vorbringen der Beschwerdeführenden, ihr Gesuch sei eventualiter in Anwendung von Art. 24a RPG zu bewilligen, ohne Weiteres zu. Das Bundesgericht hat die Rüge somit materiell zu prüfen. Hingegen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Vorinstanz eine unzulässige Einschränkung ihrer Prüfungsbefugnis vorgeworfen werden könnte.

E. 5.2

Art. 24a Abs. 1 RPG erklärt die Zweckänderung einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen, die keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 RPG erfordert, als bewilligungsfähig, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und die Baubewilligung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b).

Art. 24a RPG ist auf bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen anwendbar, soweit sie rechtmässig erstellt und genutzt worden sind (BGE 127 II 215 E. 4b; 1C_381/2020 vom 27. Juli 2021 E. 3.4.3). Nach dem klaren Gesetzeswortlaut ist nicht massgebend, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig sind; sobald die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung von Raum, Erschliessung oder Umwelt verbunden ist, fällt eine Bewilligung nach Art. 24a RPG ausser Betracht (Urteil 1C_474/2021 vom 2. Juni 2022 E. 5.3.2 mit Hinweis). Als Vergleichsmassstab gilt grundsätzlich die zuletzt erlaubte Nutzung (Urteil 1C_619/2017 vom 29. August 2018 E. 4.2).

E. 5.3

Der Beschwerdegegner und das ARE sind der Ansicht, die Beschwerdeführenden würden eine unzulässige Kumulation von Art. 24a und Art. 24c RPG verlangen. Wie es sich diesbezüglich verhält, kann offenbleiben. Nutzungsänderungen ohne bauliche Massnahmen können nämlich wie gesehen unter dem Titel von Art. 24a RPG nur bewilligt werden, wenn keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Vergleichsmassstab ist vorliegend gestützt auf die im Jahr 2018 erteilte Baubewilligung - trotz Fehlens einer ausdrücklichen Nutzungsbeschränkung - die Nutzung der Baute als Ferienhaus. Die Beschwerdeführenden sind diesbezüglich auf ihr Baugesuch zu behaften (vgl. vorne E. 4.5).

Es ist offensichtlich, dass mit der angestrebten Nutzung als Dauerwohnsitz gegenüber der bewilligten Zweckbestimmung als Ferienhaus neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt einhergingen. Daran ändert nichts, dass den Beschwerdeführenden ihrer Ansicht nach nicht vorgeschrieben werden könne, wie oft sie ihr Ferienhaus aufsuchen dürfen - würden sie ihr Domizil effektiv verlegen, könnte das Ferienhaus auch bei regem Besuch offensichtlich nicht mehr gleich intensiv genutzt werden wie bisher. Dass dieses an 365 Tagen im Jahr zu Ferienzwecken vermietet werden könnte, wird nämlich nicht geltend gemacht und ist aufgrund der Lage der Liegenschaft auch nicht ersichtlich.

Die beantragte Zweckänderung hat damit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden sehr wohl eine Mehrbelastung von Erschliessung und Umwelt zur Folge (so etwa mit Bezug auf Abwasser, Beheizung, Siedlungsabfälle und Zufahrten zum Grundstück). Was die Auswirkungen auf den Raum anbelangt, ist festzuhalten, dass die Umnutzung von besitzstandsgeschützten Ferien- in eigentliche Wohnhäuser zu einer schleichenden Ausdehnung der Bauzone ins Kulturland führen würde, die mit dem fundamentalen Trennungs- und Konzentrationsprinzip (vgl. Art. 1 und 3 RPG ; BGE 147 II 309 E. 5.5) nicht vereinbar ist. Eine Ausnahmewilligung nach Art. 24a RPG fällt somit ebenfalls ausser Betracht.

E. 5.4

Die Vorinstanz hat demzufolge kein Bundesrecht verletzt, indem sie das Gesuch nicht in Anwendung von Art. 24a RPG bewilligte. Dass die angebehrte Bewilligung gestützt auf einen anderen Rechtstitel erteilt werden könnte, wird sodann nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Zudem haben sie dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Für beide Forderungen haften sie solidarisch (Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG).

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