

BGer 1C 618/2022 vom 30. Mai 2023

Bundesgericht, 2023-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_618_2022

FR: TF 1C 618/2022 du 30 mai 2023

IT: TF 1C 618/2022 del 30 maggio 2023

Regeste

Bauen ausserhalb der Bauzone; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid im Bereich des Bau- und Raumplanungsrechts. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller sowie zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Verpflichtete zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehältlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich gegen das Willkürverbot nach Art. 9 BV (BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebeurteilung (Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 144 V 388 E. 2). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es zudem nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 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). Das Bundesgericht prüft die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts nur, soweit sie in der Beschwerde explizit vorgebracht und substantiiert begründet worden ist (BGE 147 IV 73 E. 4.1.2 mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerdeführenden rügen in formeller Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV), weil die Vorinstanz in falscher antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet habe. Sie beanstanden, bei einem Augenschein hätte die Vorinstanz erkannt, dass lediglich eine Kleinküche eingebaut worden sei und dadurch kein Mehrfamilienhaus entstanden sei.

E. 3.1

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.2 und 5.3). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (Urteile 1C_56/2021 vom 23. September 2022 E. 2.1; 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 3.3 und 1C_578/2019 vom 25. Mai 2020 E. 3.1).

E. 3.2

Gemäss dem angefochtenen Urteil war für die vorinstanzliche Beurteilung das Ausmass der Küche nicht entscheidend, sondern das Vorhandensein einer im Dachgeschoss gelegenen Küche an und für sich. Sie leitete daraus ab, dass eine neue Wohneinheit geschaffen werde und somit ein Mehrfamilienhaus entstehe. Diese zusätzliche Wohneinheit führe zu einer intensiveren Nutzung und widerspreche der Baubewilligung von 1988, als ein Einfamilienhaus bewilligt worden sei. Zumal der Bestand der Küche nicht bestritten ist, durfte die Vorinstanz ohne Willkür und ohne Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör annehmen, dass sich ihre Überzeugung mit der Durchführung eines Augenscheins nicht ändern würde.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen eine willkürliche Anwendung von Art. 22 der Verordnung über das Verwaltungs- und Verwaltungsbeschwerdeverfahren vom 29. Januar 1998 des Kantons Obwalden (Verwaltungsverfahrensverordnung, VwVV/OW; GDB 133.21) und in diesem Zusammenhang zudem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 4.1

Das Bundesgericht ist hinsichtlich der Frage, ob die Vorinstanz kantonales Recht verletzt hat, auf eine Willkürprüfung beschränkt (vgl. E. 2 hiervor). Ein Entscheid ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine

andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Vorinstanz wies im angefochtenen Urteil darauf hin, dass dem Einbau einer zusätzlichen Küche im Dachgeschoss eine in der Baubewilligung von 1988 formulierte Auflage entgegenstehe, wonach die Wohneinheiten nicht erhöht werden dürften und sämtliche Installationen für eine zweite Kochgelegenheit zu unterlassen seien. Diese Auflage sei in Rechtskraft erwachsen und könne von ihr nicht mehr materiell überprüft werden. Folglich sei die Auflage auch für die Beschwerdeführenden als Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger des Verfügungsadressaten der damaligen Baubewilligung verbindlich.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden beanstanden, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass gemäss Art. 22 VwVV/OW jede Dauerverfügung in Wiedererwägung gezogen werden könne. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit und den Tod der damaligen Betreiber habe das Konzept des Mehrgenerationenhauses aufgegeben werden müssen und würden die Räume nunmehr getrennt vermietet. Es handle sich dabei um eine wesentlich veränderte Sachlage, sodass die Vorinstanz verpflichtet gewesen sei, den ursprünglichen Baubewilligungsentscheid in Wiedererwägung zu ziehen. Indem die Vorinstanz die Frage der Wiedererwägung nicht geprüft habe, habe sie Art. 22 Abs. 1 VwVV/OW willkürlich angewandt und zudem das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

E. 4.4

Gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. a VwVV/OW ist ein rechtskräftig erledigtes Verfahren auf Begehren einer Partei durch die Behörde oder Amtsstelle namentlich in Wiedererwägung zu ziehen, falls eine gegenüber dem Tatbestand des ersten Entscheides wesentlich veränderte Sachlage vorliegt oder die gesuchstellende Person für die Beurteilung der Verhältnisse erhebliche Tatsachen oder Beweismittel anruft, die früher nicht bekannt waren oder die sie in jenem Verfahren nicht geltend machte, weil sie dazu nicht in der Lage war oder weil dafür keine Veranlassung bestand. Mit ihren Vorbringen verkennen die Beschwerdeführenden, dass eine Wiedererwägung der Baubewilligung vom 11. Mai 1988 und den damit zusammenhängenden Auflagen nicht durch die Vorinstanz zu erfolgen hätte, sondern durch die erstinstanzlich für die Baubewilligung zuständigen Behörden und zudem ein entsprechendes Begehren einer Partei erforderlich wäre. Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend, je ein solches Gesuch bei den erstinstanzlichen Behörden eingereicht zu haben. Somit ist nicht ersichtlich, inwieweit die Vorinstanz gestützt auf Art. 22 Abs. 1 VwVV/OW dennoch von Amtes wegen zur Prüfung gehalten gewesen wäre, ob der ursprüngliche Baubewilligungsentscheid in Wiedererwägung zu ziehen war. Unabhängig davon hätte die Aufhebung der in der Baubewilligung vom 11. Mai 1988 formulierten Auflage zu keinem anderen Ergebnis geführt, zumal die Bewilligung für den Einbau der Küche ohnehin zu verweigern war (vgl. E. 5 hiernach). Insofern liegt weder eine willkürliche Anwendung von Art. 22 Abs. 1 VwVV/OW noch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden vor.

E. 5

In der Sache rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung von Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

E. 5.1

Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Solche Bewilligungen dürfen nach Art. 24d Abs. 3 RPG nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. a); die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b); höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwältzt werden (lit. c); die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist (lit. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. e). Im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 42a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

E. 5.2

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, die betroffene Liegenschaft sei im Jahr 1988 ausdrücklich als Einfamilienhaus bewilligt worden. Würde nun im Dachgeschoss eine zweite Küche zugelassen, bestünde ein Mehrfamilienhaus, was der Baubewilligung aus dem Jahr 1988 widerspreche. Insofern steige durch den Einbau der Küche im Dachgeschoss die Intensität der Nutzung, was im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 RPG nicht bewilligungsfähig sei. Der Bewilligung stünden aber auch gewichtige öffentliche Interessen entgegen (vgl. Art. 24d Abs. 3 lit. e RPG), weil der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet tangiert werde (Art. 1 Abs. 1 RPG). Sodann könne die fragliche Kocheinheit nicht als unumgängliche Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung betrachtet werden (vgl. Art. 42a Abs. 1 RPV), da das Haus bereits über eine Küche im Erdgeschoss verfüge und jederzeit als Einfamilienhaus vermietet werden könne. Individuelle Wohnbedürfnisse würden in diesem Zusammenhang keine Rolle spielen.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden widersprechen der vorinstanzlichen Auffassung, dass eine zweite Wohneinheit geschaffen werde und ein Mehrfamilienhaus mit einer intensiveren Wohnnutzung entstehe. Ob die Bewohnerschaft des Dachgeschosses die Kleinküche benützte oder sich die Küche im Erdgeschoss mit dem andern Bewohner teilen müsste, habe auf die Intensität der Wohnnutzung keinen Einfluss. Der Entscheid der Vorinstanz führe dazu, dass das Haus nur noch an eine Grossfamilie oder eine Familie, bei der mehrere Generationen zusammenleben, vermietet werden könne. Entgegen der Vorinstanz würde den öffentlichen Interessen widersprechen, wenn bewilligter Wohnraum in der Landwirtschaftszone leer stehen müsse.

E. 5.4

Das streitgegenständliche Einfamilienhaus liegt ausserhalb der Bauzone und wurde am 11. Mai 1988 bewilligt. Den Beschwerdeführenden ist insoweit zuzustimmen, als der im Jahr 2016 erfolgte Umzug von E. _____ in das Erdgeschoss und ein allfälliges kurzzeitiges

Leerstehen des oberen Stockwerks nicht bereits dazu geführt hat, dass die (landwirtschaftliche) Wohnnutzung im Dachgeschoss aufgegeben wurde. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Wohnnutzung des gesamten Einfamilienhauses und somit auch des Dachgeschosses mit der Einstellung der landwirtschaftlichen Tätigkeit im Jahr 2018 aufgegeben wurde (vgl. ARE, Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung vom 23. August 2004, S. 5). Auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens hat der Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Wohnnutzung indessen keinen Einfluss, zumal für eine Anwendung von Art. 24d RPG einzig entscheidend ist, dass die landwirtschaftliche Wohnnutzung überhaupt aufgegeben wurde, was vorliegend unbestritten ist. Art. 24d Abs. 1 RPG lässt dem Grundsatz nach die Nutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken zu, weil eine solche Umnutzung dem Grundsatz "Wohnen bleibt Wohnen" entspricht (vgl. BGE 140 II 509 E. 2.7 mit Hinweis; Urteil 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 4.1, nicht publiziert in BGE 147 II 25). Dabei wird die Zweckänderung grundsätzlich auf das Vorhandene begrenzt. Als Massstab gilt der bisherige Umfang und die bisherige Intensität der Wohnnutzung (RUDOLF MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N 16 zu Art. 24d; Urteil 1C_391/2010 vom 19. Januar 2011, E. 4.3.1). Kleinere, im Zusammenhang mit der Umnutzung stehende bauliche Anpassungen (z.B. Verbesserungen im sanitären Bereich oder die Schaffung oder Verbesserung von Zugängen) sind erlaubt, sofern die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (vgl. Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG ; Botschaft zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III, Ziff. 208.2 S. 541; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 24d N 9 und 10; J ONAS ALIG, Fachhandbuch öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.235). Gehen die baulichen Massnahmen hingegen über das Mass einer Instandhaltung hinaus und wird damit neuer Wohnraum geschaffen, sind die Voraussetzungen von Art. 42a Abs. 1 RPV zu erfüllen (JONAS ALIG, a.a.O., Rz. 3.237). Dies ist namentlich der Fall bei einer zusätzlichen Isolation eines Dachs, wenn dadurch die Räume im Dachgeschoss bewohnbar gemacht werden (JONAS ALIG, a.a.O., Rz. 3.237; Urteil 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 4.2 ff.) oder beim Ausbau eines kalten Dachraums (Estrich) zu Wohnzwecken (Urteile 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 4.2, nicht publiziert in BGE 147 II 25). Es ist unbestritten, dass das fragliche Wohnhaus im Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Wohnnutzung lediglich als Einfamilienhaus bewilligt war. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass das Erdgeschoss mit einer zusätzlichen Türe zum Treppenhaus, das die beiden Stockwerke im Inneren des Gebäudes miteinander verbindet, abgetrennt ist. Erst mit dem ohne Bewilligung vorgenommenen Einbau der Küche im Estrichabteil entstand im Dachgeschoss faktisch eine separate Wohneinheit, welche die Beschwerdeführenden anschliessend vermieteten. Dabei können diese Anpassungen nicht mit der Erstellung eines weiteren Sanitärbereichs verglichen werden, wie die Beschwerdeführenden geltend machen. Der Einbau eines zusätzlichen Sanitärbereichs zu bestehenden Schlafzimmern vermag aus einem Stockwerk keine eigene Wohneinheit zu machen, solange eine Küche fehlt. Anders verhält es sich, wenn wie vorliegend eine Küche in ein vormals als Abstellkammer dienendes Estrichabteil im Dachgeschoss eingebaut wird. Unter den gegebenen Umständen können weitergehende Auswirkungen, namentlich auf die Erschliessungssituation und die Umwelt, nicht ausgeschlossen werden und durfte die Vorinstanz von einer Intensivierung der Wohnnutzung des bisher als Einfamilienhaus genutzten und als solches bewilligten Gebäudes ausgehen. Es hält folglich vor Bundesrecht

stand, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangte, dass durch den Einbau der Küche im Dachgeschoss der Rahmen von baulichen Massnahmen, die im Zusammenhang mit einer Zweckänderung gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG zulässig sind, gesprengt wird. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, der Einbau der Küche im Estrichabteil und die damit einhergehende Schaffung einer zweiten Wohneinheit sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich (vgl. Art. 42a Abs. 1 RPV), gilt zu berücksichtigen, dass es dabei nicht auf die individuellen Wohnbedürfnisse ankommt, sondern ein genereller Massstab anzulegen ist (Urteile 1C_776/2013 und 1C_412/2015 vom 3. Mai 2016 E. 4.2; 1A.290/2004 vom 7. April 2005 E. 2.3.2). Massgeblich ist, ob der aktuelle Zustand der Wohnbaute die Vermietung oder den Verkauf des Objekts nicht zulassen würde (vgl. ARE, Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung vom 23. August 2004, S. 3; RUDOLF MUGGLI, a.a.O., N 18 zu Art. 24d). Dass eine Vermietung oder ein Verkauf des Wohnhauses ohne zweite Wohneinheit mit Küche nicht möglich wäre, wird auch von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht behauptet. Der Umstand, dass eine Vermietung der Räumlichkeiten vordergründig für eine Grossfamilie oder eine Familie, bei der mehrere Generationen zusammenleben, infrage kommt, bedeutet indessen nicht, dass eine zeitgemässe Wohnnutzung als Einfamilienhaus unmöglich wäre. Nicht entscheidend ist dabei, dass der aktuelle Mieter die Räumlichkeiten nicht vollständig ausnutzt. Vielmehr wurde das als Ersatzneubau bewilligte Einfamilienhaus bereits 1988 einer zeitgemässen, auch landwirtschaftsfremden Wohnnutzung zugeführt und kann das Wohngebäude weiterhin ohne Weiteres als Einfamilienhaus genutzt werden. Den Beschwerdeführenden kann ferner nicht darin gefolgt werden, es würde den öffentlichen Interessen widersprechen, wenn bewilligter Wohnraum in der Landwirtschaftszone leer stehen müsse. Wie soeben dargelegt, führt die Verweigerung der Bewilligung nicht dazu, dass der Wohnraum leer stehen muss, sondern kann das Einfamilienhaus in seiner jetzigen Ausgestaltung vermietet oder verkauft werden. Demgegenüber würde - wie die Vorinstanz zu Recht festhielt - der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt, wenn wie vorliegend gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG der Einbau einer Küche im Dachgeschoss und damit die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit ausserhalb der Bauzone zugelassen würde, obwohl das Wohngebäude lediglich als Einfamilienhaus bewilligt wurde und auch künftig als solches genutzt werden kann. Insofern besteht auch ein öffentliches Interesse daran, den Einbau der Küche zu verweigern. Aus den genannten Gründen liegt keine Verletzung von Art. 24d RPG vor, wenn die Vorinstanz die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau der Küche im Dachgeschoss verweigerte.

E. 6.1

Im Zusammenhang mit der Rückbauanordnung beanstanden die Beschwerdeführenden schliesslich, dass die Vorinstanz verfügte, die Leitungen (Wasserzufuhr und Abfluss) seien zu entfernen oder unbrauchbar zu machen, obwohl die Wasserzuleitung als auch der Abfluss mit dem daneben liegenden Nassraum verbunden sei. Die Verfügung habe deshalb zum Ergebnis, dass der Nassraum mit der Dusche nicht mehr benützt werden könne, weil die Wasserleitung und der Abfluss entfernt werden müssten. Die Verfügung der Vorinstanz erweise sich daher als unverhältnismässig.

E. 6.2

Sowohl der Regierungsrat als auch die Vorinstanz wiesen in ihren Vernehmlassungen zuhanden des Bundesgerichts darauf hin, dass selbstredend lediglich die Leitungen zu entfernen seien, welche die Küche mit der Nasszelle verbinden. Der Wasserzufluss und

-abfluss zur bewilligten Nasszelle müsse dagegen nicht entfernt werden. Angesichts dessen erweist sich das Vorbringen der Beschwerdeführenden sowie die ebenfalls in diesem Zusammenhang geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs als gegenstandslos.

E. 7

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen. Folglich hat die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert der von der Vorinstanz angesetzten Frist von drei Monaten ab Rechtskraft zu erfolgen. Die Rechtskraft tritt am Tag der Ausfällung des vorliegenden Entscheids ein (Art. 61 BGG). Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Gemeinde und dem Regierungsrat steht keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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