

SO_GERICHTE VWBES.2017.252 vom 21. Dezember 2017

SO Obergericht, 2017-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.252

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.252 du 21 décembre 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.252 del 21 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

GB Rodersdorf Nr. 39 im Halte von 3'159 m² liegt in der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Juraschutzzone. Seit dem 20. Oktober 1961 war die Parzelle im Eigentum von B.____, [...]. Am 29. Juli 2008 erwarben A.____ aus [...] das Grundstück.

E. 2

Aus den Akten ergibt sich, dass 1963 auf der fraglichen Parzelle (damals noch GB Rodersdorf Nr. 1520) eine «Materialhütte» stand ■ gemäss nachträglich eingeholtem Baubeschrieb vom 28. September 1963 eine Holzhütte auf einem Betonsockel, vermasst mit 5 m Länge, 3 m Breite und 3.5 m Höhe. Die Baukommission bewilligte die Materialhütte am 7. November 1963 mit dem Vermerk «Darf nie als Wochenendhaus benützt werden».

Mit Schreiben vom 1. Juni 1964 beklagte sich ein Nachbar bei der Baukommission, entgegen der Bauausschreibung sei das Haus unterkellert worden. Zudem sei in der Vorwoche ein Schopf erstellt worden, der auch nicht ausgeschrieben worden sei. Sämtliche nicht ausgeschrieben Objekte seien zu beseitigen und das Vorhaben sei richtigerweise mit Wochenendhaus statt Materialhütte auszuschreiben. Daraufhin forderte die Baukommission B.____ auf, den nicht bewilligten Keller inkl. Abwasserleitung und den nicht bewilligten Schopf innert Frist zu beseitigen.

E. 3

Es folgten Erweiterungen in den Jahren 1968 (Anhebung des Schuppendachs auf die gleiche Höhe wie das Weekendhaus und dessen Verlängerung um 3.70 m; Einbau eines Nebenraums unter das Dach) und 1970 (Doppelgarage mit einer Länge von 6 m, einer Breite von 5.2 m und einer Höhe von 3 m, Abdeckung eines Teils der Terrasse auf dem bereits betonierten Vorplatz), die von der Baukommission bewilligt wurden.

E. 4

1983 wollte B.____ einen Maschinenunterstand an der nordöstlichen Parzellengrenze erstellen, in einem Abstand von 5 m zum Wald. Das damalige Forstdepartement verweigerte die Ausnahmebewilligung zur Waldabstandsunterschreitung. Es fand seine ursprüngliche Meinung nach einem Augenschein bestätigt: Für den Unterhalt der Liegenschaft und des Gartens seien nur wenige, auf keinen Fall aber mehr Geräte und Maschinen erforderlich, als in den vorhandenen Gebäuden untergebracht werden könnten.

E. 5

1989 dann beantragte B.____ die Bewilligung für einen Unterstand auf dem betonierten Vorplatz, ein Terrassendach, einen seit dem Jahr 1959 bestehenden Holztrocknungsschopf und für die Erneuerung des Beton-Vorplatzes mit Verbundsteinen. Das Schreiben dokumentierte den 1959 erstellten, bis dahin nie erfassten Holztrocknungsschopf als

eingeschossige Baute mit einer Höhe von 1.9 m und einem Grundriss von 14 m x 3.3 m. Eine Baubewilligung für dieses Gesuch ist nicht aktenkundig.

E. 5.1

Die Geschichte der einstigen «Materialhütte» wurde bereits aufgeführt. Auf einzelne Elemente ist dennoch einzugehen. Vorab ist festzuhalten, dass eine explizite kantonale Bewilligung für ein Wochenendhaus nie erteilt wurde. In den Protokollen der Baukommission findet sich am 14. Februar 1962 bereits ein Eintrag für ein Gerätehäuschen auf dem Bauplatz «Wissländ». Dabei vermerkte die Baukommission u.a., dass dasselbe unter keinen Umständen als Aufenthaltsraum oder Schlafgelegenheit benützt werden dürfe. Es ist nicht ganz klar, ob es sich bereits um das heute umstrittene Objekt gehandelt hat, die Flurbezeichnung stimmt allerdings überein, wie die späteren Baueingaben von B.____ zeigen. Die kommunale Baubehörde hatte sodann zu dessen «Materialhütte» auf der damaligen Parzelle Nr. 1520 am 7. November 1963 ebenfalls ausdrücklich festgehalten, «darf nie als Wochenendhaus benützt werden». Und auf Intervention des Nachbarn hin forderte die Baukommission den vormaligen Eigentümer am 18. Juni 1964 auf, den nicht bewilligten Keller inkl. Abwasserleitung und den nicht bewilligten Schopf innert Frist zu beseitigen. Immerhin wurde in der Folge ein Baugesuch unter dem Titel «Umbau des bestehenden Geschirrhäuses in ein Wochenendhaus» publiziert. Auf Anfrage des damaligen Amtes für Wasserwirtschaft gab die Baukommission am 6. August 1964 zwar an, der Wohnraum verfüge weder über Küche noch Badezimmer und es gebe keinen Wasserbezug, bewilligte aber am 15. September 1964 ein «Wochenendhaus» auf Parzelle GB Nr. 1520. Auch im letzten von der Baukommission bewilligten Gesuch von 1970 bezeichnete der Rechtsvorgänger der heutigen Beschwerdeführer die Liegenschaft als Wochenendhaus. Die Nutzung als Wochenendhaus wurde denn auch über Jahrzehnte toleriert, so dass diese den Beschwerdeführern zuzugestehen ist. Auch das ARP ist bei Beantwortung der Anfrage 2008 unkritisch von einer Nutzung als Wochenendhaus ausgegangen, ohne dass die Bewilligung hierzu hinterfragt worden wäre. Indes ist eine solche Nutzung von der Intensität her nicht mit derjenigen einer Ferienwohnung bzw. eines Ferienhauses gleichzusetzen. Eine Weekendnutzung ist auch mit rudimentärer Innenausstattung möglich, wohingegen für eine Ferienwohnung gemeinhin andere Standards gelten. In ihrer Eingabe vom 19. Juni 2013 hatten die Beschwerdeführer selber noch um Bewilligung für die Umnutzung von einem «Wochenendhaus in Wohnhaus» ersucht.

E. 5.2

Nicht zu überzeugen vermag die Argumentation der Beschwerdeführer, wonach die von ihnen behauptete Ferienhausnutzung vom Kanton 2010 als rechtmässig festgestellt worden sei. Die bisherige Nutzung wurde vom Kanton (zu Unrecht) nicht hinterfragt, aber sicher nicht bewilligt. In seiner E-Mail vom 9. November 2009 gab der heutige Eigentümer und Beschwerdeführer selber zuhanden des ARP an, es handle sich beim geplanten Bauvorhaben um keine Umnutzung, sondern um den Ersatz bestehender Anlagen. Damit kann sicher nicht behauptet werden, der Kanton habe in der daraufhin am 29. Januar 2010 erteilten Bewilligung für die «Erstellung einer Kleinkläranlage zur Reinigung häuslicher Abwässer und Neufassung der Wasserquelle mit Wasserreservoir», gleichzeitig und quasi implizit die Nutzung als Ferienhaus bewilligt bzw. «abgesegnet». Die Bewilligung wurde zwar gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG erteilt. Diese Bestimmung sieht vor, dass nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen mit der Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden dürfen, sofern

sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden. Hat nun das BJD - wie selber zugestanden ■ wohl fälschlicherweise eine Bewilligung unter diesem Titel erteilt, ist zwar ein Widerruf derselben schwerlich möglich. Mitnichten können aber die Beschwerdeführer daraus schliessen, die ohne rechtmässigen Titel erstellten Bauteile und die dadurch möglich gewordene intensivierete Nutzung als Wochenend- oder gar Ferienhaus werde nachträglich aufgrund dieser fehlerhaften Rechtsanwendung rechtmässig.

E. 5.3

Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführer aus der Verfügung des BJD vom 29. Oktober 2014. Diese wurde aufgehoben und ist nicht mehr von Belang.

E. 5.4

Auszugehen ist darum ■ und dies zugunsten der Beschwerdeführer, ohne dass hierzu eine rechtmässige Bewilligung des Kantons vorliegen würde ■ als Referenzzustand von einer (geduldeten) Nutzung der Liegenschaft als Wochenendhaus.

E. 6

Mit Schreiben vom 31. Mai 2008 erkundigte sich A. ___ beim Amt für Raumplanung (ARP) nach der Zulässigkeit einer Nutzung der bestehenden Liegenschaft auf GB Rodersdorf Nr. 39 als Ferienhaus. Die bestehende Liegenschaft beschrieb er folgendermassen: «Wohngebäude mit Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Nasszone, Terrasse, Pergola und vier Kellerräumen. Doppelgarage und Autounterstand. Holzlagerschopf, Werkstatt mit Nebenräumen. Einzäunung mit Hag und Hecke. Tor und befestigte Einfahrt». Die Liegenschaft verfüge über einen Stromanschluss 3 x 400 V 25 A, einen Warmwasserspeicher, sanitäre Installationen mit eigenem Wasser ab Quelle, eine Kanalisation mit Sammler, eine Elektrospeicherheizung, ein Cheminée, einen Kochherd, einen Kühlschrank, einen Tiefkühler, diverse Elektroapparate, einen TV mit Satellitenempfang, ein Telefon und einen Festnetzanschluss. Das Haus werde gekauft zur «Nutzung der Liegenschaft wie bisher als Ferienhaus und Freizeithaus».

E. 6.1

Sodann hat das BJD richtig festgestellt, dass auf GB Rodersdorf Nr. 39 eine Baute steht, deren rechtmässige Teile sich aus den Bewilligungen aus den Jahren von 1963 bis 1970 und bezüglich Frisch- und Abwasser auch noch von 2010 ergeben. Mehr oder anderes sei heute nicht bewilligt. Seit dem raumplanungsrechtlich relevanten 1. Juli 1972 (Inkrafttreten des damaligen Gewässerschutzgesetzes und damit erste rechtlich massgebliche Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet) erfolgten etliche bauliche Massnahmen ohne Baubewilligung. Selbst wenn ein Teil der Umbauten im Innern des Gebäudes vorgenommen wurden, ging damit doch eine schleichende Nutzungsänderung einher, auf die sich die Beschwerdeführer nun nachgerade berufen. Der Wohnkomfort erfuhr eine ständige Steigerung. Weder der Küchen- noch der Badeinbau wurden aber je bewilligt, ebenso wenig wie der Einbau der Elektrospeicherheizung oder der Autounterstand. Gerade das Anbringen der Heizung hätte die Behörden hellhörig werden lassen, denn für eine einfache Wochenendnutzung, wie etwa bei einem Schrebergartenhaus, ist keine solche notwendig, zumal ein kommunal bewilligtes Cheminée vorhanden war. Die Küche wurde gemäss Angaben der Baubehörde (Eingabe vom 18. Mai 2015 ans BJD) von den heutigen Beschwerdeführern nach 2008 erneuert und verfügt über einen Glaskeramikherd, Dampfabzug, etc. Es handelt sich um eine typische Einbauküche. In den Unterlagen findet sich ein Küchenplan aus dem Jahr 1968. Damals waren demnach zwei Kochplatten und ein Spülbecken vorhanden. Auch der Ausbau des

gekachelten Bades ist mit demjenigen in einem Ferienhaus vergleichbar, es sind WC, Dusche, Lavabo und Spiegelschrank vorhanden (vgl. Fotos in den Akten). Auch wenn solche Arbeiten in einer Wohnzone nicht baubewilligungspflichtig sein mögen, geht damit eine Umnutzung zu einem deutlich gesteigerten Gebrauch einher, die in einer zonenwidrigen Baute ausserhalb der Bauzone nicht ohne kantonale Bewilligung zulässig ist (Urteil 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 3.1).

Wie bereits in E. 3 hiervoor erwähnt, ist durchaus fraglich, ob nicht gewisse unbewilligte bauliche Massnahmen auch heute noch wegverfügt werden könnten. Aufgrund des Verbots der reformatio in peius muss diese Frage hier offenbleiben.

E. 6.2

Steht aber fest, dass die heutige Nutzung zu einem grossen Teil auf unbewilligte bauliche Massnahmen bzw. auf eine damit zusammenhängende schleichende Nutzungsänderung zurückgeht, hat das BJD eine Zweckänderung nach Art. 24a RPG aber auch zu Recht verweigert. Art. 24a RPG ist auf alle rechtmässig bestehenden Bauten ausserhalb der Bauzonen anwendbar (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24a N 5), somit nicht bloss auf ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken erstellten. Ist eine Baute ohne Bewilligung erstellt worden und wird ausnahmsweise aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf ihre Beseitigung verzichtet, so darf keine ■ ihren Weiterbestand sichernde ■ Änderung der ursprünglichen Zweckbestimmung nach Art. 24a RPG bewilligt werden; denn damit würde eine nachträgliche Bewilligung für den rechtswidrigen Bau erteilt Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger / Pierre Moor / Alexander Ruch / Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24a N 10 mit zahlreichen Hinweisen zur Rechtsprechung). Damit sind die Voraussetzungen, die eine Bewilligung nach Art. 24a RPG allenfalls in Betracht kommen lassen würden, von vornherein nicht gegeben. Aus dem einfachen Materialschuppen ist ein Häuschen mit bedeutend grösserem Wohnkomfort geworden. Die mit den baulichen Massnahmen zusammenhängende Umnutzung bzw. Nutzungsintensivierung wurde nie bewilligt. Baubewilligungspflichtige Zweckänderungen schliessen die Anwendbarkeit von Art. 24a RPG aus (Rudolf Muggli, a.a.O., Art. 24a N 4).

E. 6.3

Abgesehen davon wäre die Umnutzung des von der Gemeinde noch bewilligten (bzw. geduldeten) bescheidenen Wochenendhauses zur ständigen Wohnliegenschaft nicht bewilligungsfähig: Bewilligungen nach Art. 24a RPG können nur erteilt werden, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG). Der Wortlaut schliesst auch geringfügige Auswirkungen aus (Muggli, a.a.O., Art. 24a N 13; Urteil 1A.274/2006 des Bundesgerichts vom 6. August 2007 E. 3.2.3). Dass mit einer Wohnnutzung deutlich stärkere Auswirkungen (allein schon aufgrund der Erschliessung) einhergehen als mit einer gelegentlichen Wochenendnutzung, liegt auf der Hand und bedarf keiner weiteren Erläuterungen. Die Beschwerdeführer verkennen in ihrer Argumentation, dass es sich bei ihrer Liegenschaft eben nicht um eine 365 Tage im Jahr vermietbare Ferienwohnung handelt.

E. 6.4

Der Fall lässt sich nicht vergleichen mit demjenigen, der dem Urteil 1C_464/2016 des Bundesgerichts vom 7. Juni 2017 zugrunde lag. Dort waren noch Baugesuche hängig, und es war unklar, was bewilligt werden könne. Zudem lagen dort kantonale Bewilligungen aus

den Jahren 2012 bis 2016 vor, was hier nicht der Fall ist. Die im Jahr 2010 bewilligte Kleinkläranlage zur Reinigung häuslicher Abwässer, die Quelfassung und der Wassertank wären auch für eine rudimentäre Wochenendnutzung aus umwelt- und gewässerschutzrechtlichen Belangen noch begründbar, vermögen aber nicht den Anspruch auf eine dauernde Wohnnutzung zu begründen.

E. 6.5

Abschliessend ist der Gemeinde vollumfänglich zuzustimmen, wenn sie in ihrer Vernehmlassung darlegt, eine Bewilligung der Umnutzung würde fundamentalen Anliegen des Raumplanungsgesetzes zuwiderlaufen, nämlich der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Die Parzelle befindet sich am äussersten Rand des Gemeindegebiets, in der von der Juraschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone, zum Teil im Waldabstand. Die Bewilligung einer zonenfremden Wohnnutzung, entstanden durch schrittweise und massgeblich unbewilligte Umnutzung eines ursprünglich einfachen Materialschuppens, widerspräche jeder Bemühung gegen die Zersiedelung der Landressourcen.

7. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Zudem haben sie die Gemeinde, welche in ihrer Eigenschaft als Trägerin der Planungshoheit ein massgebliches Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet hat, für ihre Aufwendungen vor Verwaltungsgericht zu entschädigen (SOG 2010 Nr. 20). Der Rechtsvertreter der Gemeinde macht ein Honorar von CHF 2'800.00 (9.33h à CHF 300.00) geltend und reichte dazu die entsprechende Honorarvereinbarung mit der Gemeinde ein. Dieser Betrag scheint in Anwendung von §§ 161 bzw. 160 Abs. 2 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) angemessen. Zu kürzen ist der Betrag für Fotokopien um CHF 3.00, da für Farbkopien gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde CHF 1.00 pro Kopie eingesetzt wurde, nach § 161 i.V.m. § 160 Abs. 5 GT grundsätzlich aber nur CHF 0.50 pro Stück zu verrechnen sind, unabhängig von der Qualität der Kopien. Damit ergibt sich eine Entschädigung von insgesamt CHF 3'128.55 (Honorar: 2'800.00, Aufwand: CHF 96.80, MWST: CHF 231.75), welche von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen ist. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz hat keine Entschädigung geltend gemacht.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. ___ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

3. A. ___ haben die Gemeinde Rodersdorf für das Verfahren vor Verwaltungsgericht unter solidarischer Haftbarkeit mit CHF 3'128.55 (inkl. Auslagen und MWST) zu entschädigen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes

massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber

Schaad

E. 7

Das ARP nahm das Schreiben als Umnutzungsgesuch eines Nebengebäudes (Wochenendhaus) in ein Ferienhaus entgegen. Mit Brief vom 2. Juli 2008 und nach erfolgter Ämterzirkulation führte das Amt aus, die blosser Fortführung der seit 1968 bzw. 1970 bestehenden Nutzung sei bau- und planungsrechtlich nicht relevant und bedürfe keiner Bewilligung, solange keine baulichen Massnahmen getroffen würden. Allerdings sei damit zu rechnen, dass unabhängig einer baulichen oder nutzungsmässigen Änderung die bestehende Abwasserentsorgung gemäss Stellungnahme des Amtes für Umwelt (AfU) geregelt werden müsse. Im selben Schreiben wurde dem Käufer mitgeteilt, dass das AfU für die Sammlung der häuslichen Abwässer eine dichte abflusslose Grube verlange, verbunden mit einem zu genehmigenden Abnahmevertrag mit einem Saugwagenunternehmen.

E. 8

Am 12. Oktober 2009 reichten A.____ ein Baugesuch mit dem Betreff «Erstellung einer Kleinkläranlage zur Reinigung häuslicher Abwässer und Neufassung der Wasserquelle mit Wasserreservoir» ein. Das Baugesuch entsprach der vom AfU verlangten Behandlung der häuslichen Abwässer. Zusätzlich beabsichtigte die Bauherrschaft, die bestehende Quellwasserfassung neu ausserhalb des Gebäudes zu erstellen und mit einem Wassertank von 4000 Litern Volumen zu ergänzen. Mit Verfügung vom 29. Januar 2010 erteilte das Bau- und Justizdepartement (BJD) die Bewilligung für das Vorhaben.

E. 9

Nach Voranfragen bei der Gemeinde und dem ARP reichten A.____ bei der örtlichen Baubehörde am 27. Juni 2013 ein Baugesuch zur Umnutzung des bestehenden Ferienhauses in ein Wohnhaus ein. Die Baukommission leitete das Gesuch am 4. September 2013 zur Beurteilung an das BJD weiter, verbunden mit dem Antrag, dieses nicht zu bewilligen, und dem Hinweis, es sei noch nicht publiziert worden.

Das ARP wies das Gesuch zur vorgängigen Publikation und Prüfung der Einhaltung von Bau- und kommunalen Zonenvorschriften am 11. Oktober 2013 an die Baukommission zurück. Diese wies es am 13. November 2013 ab. Dagegen gelangten A.____ ans BJD. Dieses führte am 2. Juli 2014 einen Augenschein durch, heisst die Beschwerde am 29. Oktober 2014 gut, bewilligte die Umnutzung des Ferienhauses und wies die Baukommission an, das Baugesuch umgehend zu bewilligen.

E. 10

Dagegen erhob die Gemeinde Rodersdorf Verwaltungsgerichtsbeschwerde und machte geltend, die angefochtene Verfügung sei nichtig, zumal das Baugesuch noch nicht einmal publiziert worden sei.

Daraufhin erliess das BJD am 20. Januar 2015 eine neue Verfügung, mit welcher es die Baukommission aufforderte, das Baugesuch umgehend zu publizieren, auf baupolizeiliche und kommunale Zonenvorschriften zu prüfen und danach mit ihrer Stellungnahme ans

Departement zu überweisen. Dieses werde dann über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und allfällige damit zusammenhängende Einsprachen entscheiden. Das Verwaltungsgericht schrieb infolgedessen die Beschwerde der Gemeinde am 9. März 2015 als gegenstandslos ab.

E. 11

Mit Datum vom 14. März 2015 reichten A.____ ein neuerliches Baugesuch für die «Umnutzung bestehendes Ferienhaus in Wohnhaus» ein. Gleichzeitig ersuchten sie um eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Innert der Auflagefrist gingen die Einsprachen der Einwohnergemeinde Rodersdorf, zweier Privater und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ein. Das BJD trat am 27. Juni 2017 auf die Vorbringen der zwei privaten Einsprecher nicht ein und hiess die anderen beiden Einsprachen gut. Gleichzeitig wies es das Umnutzungsgesuch ab und verweigerte die angeforderte Ausnahmegewilligung.

E. 12

Mit Eingabe vom 6. Juli 2017 gelangten A.____ ans Verwaltungsgericht, verlangten die Aufhebung des Departementsentscheids und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG. In prozessualer Hinsicht ersuchten sie u.a. darum, den Beschwerdegegnern die Anwaltskosten aus dem Verfahren vor dem BJD zu überbinden. Sie stellen sich im Wesentlichen und sinngemäss auf den Standpunkt, die Nutzung als Ferienhaus sei seit dem 15. September 1964 bewilligt. Bei einer Feriennutzung könne die Liegenschaft ebenfalls sieben Tage pro Woche vermietet werden, so dass die Begründung eines Wohnsitzes keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt habe.

Das BJD schloss am 24. August 2017 auf vollumfänglich Abweisung der Beschwerde. Desgleichen beantragte die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz am 4. September 2017 unter Verweis auf ihre frühere Einsprache und den angefochtenen Entscheid, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Einwohnergemeinde Rodersdorf liess am 31. Oktober 2017 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde stellen. Eventualiter sei die Sache zwecks weiterer Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). A.____ sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.
2. Vorab ist festzuhalten, dass die Verfügung des BJD vom 29. Oktober 2014 aufgehoben wurde. Die Beschwerdeführer können aus den damaligen Erwägungen nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal die Einwohnergemeinde in ihrer Vernehmlassung zurecht darauf hinweist, dass der Sachverhalt damals gar nicht entscheidreif ermittelt worden war.
3. Zu Recht weist sodann die Gemeinde auf die Problematik der verfahrensrechtlich unzulässigen «reformatio in peius» hin: Nach § 72 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 124.11) darf der angefochtene Entscheid oder die Verfügung nicht zum Nachteil der Beschwerdeführer abgeändert werden. Die Einwohnergemeinde selber hat keine Beschwerde erhoben, weil das BJD im Ergebnis ihrer Argumentation gefolgt ist. Nachdem das BJD auf die Anordnung von

Wiederherstellungsmassnahmen verzichtet hat, ist das Verwaltungsgericht in dieser Hinsicht an den angefochtenen Entscheid gebunden. Selbst wenn sich aus den nachstehenden Ausführungen ergeben sollte, dass der Sachverhalt von der Vorinstanz ungenügend erhoben bzw. zu Unrecht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet worden sein sollte, kann dies ■ zumindest im jetzigen Verfahrensstadium ■ keine Schlechterstellung der Beschwerdeführer zur Folge haben. Das Verwaltungsgericht kann nur beurteilen, ob das BJD das strittige Umnutzungsgesuch zu Recht abgewiesen hat oder nicht. Eine Prüfung, ob weitergehende, für die Beschwerdeführer nachteilige Massnahmen angezeigt gewesen wären, bleibt ihm versagt. Indes ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) im Nachgang zu diesem Urteil von seinem Beschwerderecht Gebrauch macht: Es ist nach Art. 89 Abs. 2 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) und Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zur Beschwerde ans Bundesgericht legitimiert, um die öffentlichen Interessen, insbesondere an der richtigen und rechtsgleichen Anwendung des Bundesrechts, zu wahren. Wie das Bundesgericht etwa in BGE 136 II 359 E. 1.2 S. 363 f. (mit zahlreichen Hinweisen) festgehalten hat, sind Bundesbehörden nicht an Einschränkungen des Streitgegenstands im kantonalen Beschwerdeverfahren gebunden, sondern können im Rahmen ihres Beschwerderechts neue Begehren stellen, insbesondere auch eine reformatio in peius beantragen (bestätigt in Urteil 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 1.2).

4. Was den beantragten Augenschein anbelangt, ergibt sich der hier noch massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten und den darin befindlichen Fotos. Die sich stellenden Rechtsfragen lassen sich im heutigen Verfahrensstadium mit Blick auf die Ausführungen zur reformatio in peius ohne Ortstermin beantworten.

5. Die Beschwerdeführer hatten in ihrem Gesuch vom 14. März 2015 die Bewilligung zur «Umnutzung bestehendes Ferienhaus in Wohnhaus» beantragt. Nicht in Betracht kommt eine Bewilligung nach Art. 24c RPG. Zwar ist diese Bestimmung anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen; Art. 41 Abs. 1 c der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]). Nach Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV dürfen aber bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen. Das BJD hat denn die Bewilligungsfähigkeit des Gesuchs zu Recht unter dem Titel von Art. 24a RPG geprüft.

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