

VS_GERICHTE A1 22 145 vom 26. Januar 2023

VS Kantonsgericht, 2023-01-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 22 145](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_22_145)

FR: VS_GERICHTE A1 22 145 du 26 janvier 2023

IT: VS_GERICHTE A1 22 145 del 26 gennaio 2023

Regeste

A1 22 145 URTEIL VOM 26. JANUAR 2023 Kantonsgericht Wallis Öffentlichrechtliche Abteilung Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brun-ner, Richter, sowie Jean-Marc Klingele, Gerichtsschreiber ad hoc, in Sachen BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (ARE), Beschwerdeführer, gegen STAATSRAT DES KANTONS WALLIS, 1950 Sitten, Vorinstanz, EINWOHNERGEMEINDE A _____, andere Behörde, X _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Aron Pfammatter, (Bauwesen) Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 22. Juni 2022.

Erwägungen

E. 1

Februar 2010 E. 3). Vielmehr muss unter Bezugnahme auf den angefochtenen Ent- scheid dargelegt werden, worin die behauptete Verletzung besteht bzw. inwiefern der angefochtene Entscheid gegen Recht verstösst. Eine Beschwerdeschrift, die sich fast wortwörtlich mit der an die Vorinstanz gerichteten Beschwerdeschrift deckt sowie der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten genü- gen den Mindestanforderungen nicht (BGE 144 V 173 E. 3.2.2; 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 2C_686/2014 vom 8. August 2014 E. 4 und 8C_481/2014 vom 14. Juli 2014 je mit Verweisen). Vorliegend rügt der Beschwerdegegner den appellatorischen Charakter der Beschwer- deschrift des Beschwerdeführers. Ein solcher ist vorliegend jedoch nicht auszumachen. Obwohl der Beschwerdeführer zwar einerseits im Wesentlichen die bereits vor der Vor- instanz dargelegten Argumente vorbringt, so hat es andererseits die Vorinstanz ihrer- seits unterlassen, sich in ihrem Entscheid eingehend mit den vom Beschwerdeführer gerügten Punkten sowie den von ihm vorgebrachten Argumenten auseinanderzusetzen und für ihren Entscheid eine eigenständige Begründung zu liefern. Sofern, wie in casu, die Vorinstanz ihren Entscheid mit Ausnahme von einzelnen wenigen zusätzlichen Sät- zen auf die Erwägungen der kantonalen Fachbehörden stützt, darf dem Beschwerdefüh- rer die weitgehende Übernahme der bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrach- ten Ausführungen durch die Vorinstanz nicht zum Nachteil gelangen.

E. 1.1

Die Beschwerdeschrift hat eine gedrängte Darstellung des Sachverhalts und der Begründung unter Angabe der Beweismittel sowie die Rechtsbegehren zu enthalten und ist zu unterzeichnen und zu datieren (Art. 80 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 48 Abs. 2 VVRG). Die Praxis stellt keine hohen Anforderungen an die Begründung; es reicht namentlich aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (Michel Daum in: Ruth Herzog/Michel Daum [Hrsg],

Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern; 2. A., 2020, N. 22 zu Art. 32 VRPG). Eine appellatorische Kritik genügt hingegen nicht. Es reicht nicht aus, wenn sich die Beschwerdeführer darauf beschränken, den angefochtenen Entscheid als «ausserordentlich hart» oder «rechtswidrig» zu bezeichnen (Urteil des Bundesgerichts 2C_617/2010 vom 26. November 2010 E. 2.2; vgl. Laurent Merz, in: Marcel Alexander Niggli/Peter Uebersax/Hans Wiprächtiger/Lorenz Kneubühler [Hrsg.],

- 13 - Basler Kommentar Bundesgerichtsgesetz, 3. A., 2018, N. 57 zu Art. 42). Ebenso wenig genügt es, dass der Beschwerdeführer nur angibt, welche Norm seines Erachtens verletzt sein soll, ohne aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz dagegen verstossen oder die Bestimmung falsch angewendet haben soll (Urteil des Bundesgerichts 1C_39/2010 vom

E. 1.2

Gemäss Art. 111 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) können Bundesbehörden, die zur Beschwerde ans Bundesgericht berechtigt sind (vgl. Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG), die Rechtsmittel des kantonalen Rechts ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz am Verfahren beteiligen, wenn sie dies beantragen. Den jeweils zuständigen Bundesbehörden stehen dabei sämtliche Verfahrensgarantien des Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) sowie allgemein sämtliche Rechte, welche die kantonale Gesetzgebung den Verfahrensparteien einräumen, zu (Bernard Ehrenzeller, in: Niggli/Übersax/ Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 2. A., 2011, Art. 111 N. 15). Die Beteiligung am kantonalen Verfahren bildet indes keine Voraussetzung für die Beschwerdebefugnis. Der Verzicht auf eine Beschwerdeführung vor kantonalen Instanzen

- 14 - bewirkt mit anderen Worten nicht den Verlust der Beschwerdeberechtigung vor Bundesgericht (Beat Stalder, in: Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Handkommentar zum Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], Bern 2017, Art. 20 N. 15). Damit die beschwerdelegitimierten Bundesbehörden in der Lage sind, Rechtsmittel des kantonalen Rechts zu ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz als Partei am Verfahren zu beteiligen, müssen sie über die relevanten kantonalen Verfahren und Entscheide in Kenntnis gesetzt werden. Deshalb hält Art. 112 Abs. 4 BGG fest, dass der Bundesrat für die Gebiete, in denen Bundesbehörden zur Beschwerde berechtigt sind, bestimmt, welche Entscheide die kantonalen Behörden den Bundesbehörden zu eröffnen haben. Die entsprechende Verordnung des Bundesrates beschränkt diese Mitteilungspflicht in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten auf letztinstanzliche Entscheide (vgl. Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonalen Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten [SR 173.110.47]; Beat Stalder, a.a.O., Art. 20 N. 6). Auf dem Gebiet des Zweitwohnungsrechts finden sich Bestimmungen zur Eröffnung von Entscheiden in Art. 10 Abs. 2 der Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1). Demzufolge sind dem ARE als beschwerdebefugte Behörde im Sinne von Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG unter anderem Baubewilligungen für neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen gestützt auf Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG, Bewilligungen für neue Wohnungen nach Art. 8 ZWG sowie Bewilligungen für neue Wohnungen in geschützten Bauten gestützt auf Art. 9 ZWG zu eröffnen (Beat Stalder, a.a.O., Art. 20 N. 7). Die Beschwerdebefugnis des ARE ist im Bereich des Zweitwohnungswesens gemäss Art. 10 Abs. 1 ZWV umfassend (Beat Stalder, a.a.O., Art. 20 N. 14). Nach dem Gesagten ist der Beschwerdeführer gestützt auf Art. 111 Abs. 2 i.V.m. Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG und Art. 10 Abs. 1 ZWV sowie Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) im Bereich des

Zweitwohnungswesens sowie der Raumplanung zur Beschwerde nach den allgemeinen Bestimmungen legitimiert.

E. 1.3

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten (Art. 80 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 46 und Art. 48 VVRG).

E. 2

Das Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 48 Abs. 2 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 lit. c VVRG). Es können zudem nur Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitungen oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann jedoch nur in Fällen, die hier nicht zutreffen (Art. 78 VVRG), überprüft werden.

- 15 -

E. 2.1

Die gerichtlichen Instanzen nehmen ihre Prüfungsdichte insbesondere in Situationen zurück, wo fachtechnische Fragen zu beantworten sind (Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. A., 2021, N. 1537). Mit dieser richterlichen Zurückhaltung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Rechtsmittelbehörde nicht Planungsinstanz ist, sondern ihr die Aufgabe zukommt, bestehende Entscheide zu überprüfen, ohne dabei Neues zu schöpfen. Sie darf daher nicht ihr eigenes planerisches Ermessen an die Stelle des Ermessens des zuständigen Gemeinwesens setzen (Urteil des Bundesgerichts 1C_4453/2007 vom 10. März 2008 E. 5). Ob im Einzelfall eine solche Herabsetzung der Prüfungsdichte als mit der verfassungsrechtlichen Rechtsweggarantie vereinbar ist, beurteilt sich anhand des Verfahrensgegenstands, der Ausgestaltung des vorangehenden Verwaltungsverfahrens und des Streitgegenstands. Massgebend ist insbesondere, ob sich die überprüfende Instanz «point by point» mit den Argumenten bzw. Rügen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt hat (BGE 139 I 72 E. 4.5). Der Beschwerdegegner bringt unter Berufung auf BGE 147 II 465 vor, dass sich die Rechtsmittelinstanz rechtsprechungsgemäss bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Bauten Zurückhaltung aufzuerlegen und nur zu intervenieren habe, falls sich der kantonale Entscheid als willkürlich erweise oder falls wesentliche Rechtsgrundsätze des öffentlichen Rechts offensichtlich missachtet würden, was vorliegend nicht der Fall sei.

E. 2.2

Vorliegend ist von Interesse, ob und inwiefern sich die kantonalen Instanzen mit den Argumenten des Beschwerdeführers überhaupt auseinandergesetzt resp. die materielle Schutzwürdigkeit der Stallscheune geprüft haben. Die Vorinstanz verweist in diesem Zusammenhang auf den Bericht der KHK vom 30. Oktober 2017 und rekapituliert lediglich deren Erwägungen sowie diejenigen der KBK. Eine selbstständige Prüfung sowie rechtliche Würdigung des zur Diskussion stehenden Vorhabens ist jedoch dem angefochtenen Entscheid nicht auszumachen. Die Vorinstanz beruft sich zwar auf BGE 147 II 465, unterlässt es aber gleichzeitig, die relevanten materiellen Aspekte des entsprechenden Urteils in Bezug auf die Qualifikation der Schutzwürdigkeit der fraglichen Stallscheune

gebührend zu berücksichtigen. Es trifft zwar zu, dass die Beurteilung von Bauvorhaben stets einzelfallweise zu erfolgen hat. Eine solche materiell-rechtliche Analyse hat allerdings unter Berücksichtigung der geltenden bundesgerichtlichen Kriterien zu erfolgen. Bleibt anzumerken, dass das Bundesgericht in dem vom Beschwerdegegner angeführten BGE 147 II 465 denn auch selbst klargestellt hat, dass es die materielle Schutzwürdigkeit im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG grundsätzlich frei überprüft. Dies hat gleichermaßen auch für das hier urteilende Gericht zu gelten.

- 16 -

E. 3

Das Kantonsgericht hat die von den Parteien hinterlegten Belege zu den Akten genommen. Die Vorinstanz hat am 22. September 2022 die Dossiers eingereicht. Die vorhandenen Akten umfassen mithin die entscheiderelevanten Belege und Sachverhaltselemente und genügen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Das urteilende Gericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel würden nichts an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage ändern, weshalb auf zusätzliche Beweisabnahmen verzichtet wird.

E. 4

Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie von der Behörde bewilligt wurden (Abs. 1); diese Bewilligung setzt voraus, dass die Baute dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Abs. 2 lit. a). Vorliegend soll die bestehende Stallscheune zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgebaut werden. Die Baute liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone und ist am vorgesehenen Standort unbestritten nicht zonenkonform. Es ist somit nachfolgend zu prüfen, ob der Beschwerdegegner ein Anrecht auf eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 ff. RPG, insbesondere Art. 24d RPG, und Art. 6 Abs. 7 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG; SGS/VS 705.1) besitzt. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG seien nicht gegeben. Besagte Bestimmung setze neben der formellen Unterschutzstellung indes voraus, dass die Baute als Einzelobjekt materiell schützenswert sei. An diese Anforderungen seien – mit Blick auf die erheblichen Konsequenzen für die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet – vergleichsweise hohe Anforderungen zu stellen. Den Ausführungen der KHK lasse sich entnehmen, dass die zu beurteilende Stallscheune ein typisches Beispiel für eine landwirtschaftsprägende Baute darstelle. Solche Bauten seien aufgrund ihres verbreiteten Vorkommens und ihrer Typizität in aller Regel nicht als Einzelobjekt schützenswert, jedenfalls nicht in dem für eine Zweckänderung nach Art. 24d Abs. 2 RPG erforderlichen Ausmass. Bei der vorliegenden Stallbaute verhalte es sich nicht anders als mit derjenigen, welche in BGE 147 II 465 zur Diskussion gestanden sei. Zwar attestiere vorliegend die KHK der fraglichen Stallscheune einen hohen Eigenwert. Worin dieser genau bestehen solle, werde jedoch nicht näher dargelegt. Unter dem Stichwort «besonders erwähnenswert» finde sich einzig der Hinweis, dass es sich um eine Doppelstallscheune handle. Solche Doppelstallscheunen würden allerdings keine Seltenheit darstellen, sondern seien eine gängige Erscheinungsform. Eine «spezielle» Schutzwürdigkeit ergebe sich hieraus jedenfalls nicht.

- 17 -

E. 4.1

Die erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG ermöglicht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen. Die Umnutzung kann für alle nichtlandwirtschaftlichen Zwecke erfolgen. Das Gebäude muss zunächst von der zuständigen (kantonalen, regionalen oder kommunalen) Behörde formell unter Schutz gestellt worden sein (lit. a) und seine dauernde Erhaltung kann nicht anders sichergestellt werden (lit. b). Im Kanton Wallis ist gemäss Art. 6 Abs. 7 BauG für die Unterschutzstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone die KBK zuständig. Sie entscheidet von Fall zu Fall. Die Baute oder Anlage muss des Weiteren materiell schutzwürdig sein. Die Voraussetzungen der formellen und materiellen Schutzwürdigkeit müssen kumulativ erfüllt sein. Diese Bestimmung will verhindern, dass Bauten, die entscheidend zur Prägung der Landschaft beitragen oder aus denkmalpflegerischer oder kulturhistorischer Sicht besonders wertvoll sind, zerfallen oder abgebrochen werden (Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III S. 513 ff., insbes. S. 542; Urteil des Bundesgerichts 1C_397/2011 vom 9. Januar 2014 E. 3.2). Damit wird klar, dass der vom Beschwerdegegner hervorgehobene prozessuale Umstand, wonach die Schutzverfügung vom Beschwerdeführer nicht angefochten worden und damit rechtskräftig sei, nicht von Belang ist. Wie soeben dargetan, muss klar differenziert werden zwischen formeller Unterschutzstellung und materieller Schutzwürdigkeit der Baute. Letztere wird, wie dies vom Beschwerdeführer korrekt unter Berufung auf BGE 147 II 465 wiedergegeben wird, im kantonalen Ausnahmegewilligungsentscheid geprüft. Dies gilt gemäss bundesgerichtlicher Praxis auch für den Fall, dass die formelle Unterschutzstellung rechtskräftig ist. Mit anderen Worten berührt ein Verzicht auf die Anfechtung der formellen Schutzverfügung nicht das berechnigte Interesse, die materielle Schutzwürdigkeit richterlich überprüfen zu lassen.

E. 4.2

Für die Ausnahmegewilligung müssen sodann auch die strengen Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 lit. a-e RPG erfüllt sein. Bei schutzwürdigen Bauten und Anlagen ist speziell auf das Kriterium des Erhalts der äusseren Erscheinung (lit. b) hinzuweisen. Eine schutzwürdige Baute und Anlage darf in der äusseren Erscheinung nicht so verändert werden, dass der Schutzzweck verfehlt wird; die tradierten Nutzungen müssen ablesbar bleiben. Sodann gilt es zu beachten, dass auch bei der Erteilung der erleichterten Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG der Grundsatz der Planungspflicht zu beachten ist (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 223 f.).

- 18 -

E. 4.3

Am 1. Mai 2014 ist die Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012 in Kraft getreten, die eine Siedlungsentwicklung nach innen, in die bereits überbauten Bauzonen, vorschreibt (Art. 1 Abs. 1bis und Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG; hierzu und nachfolgend BGE 145 II 83 E. 5.2.2). Die Siedlungstätigkeit soll in den Bauzonen zusammengefasst und diese in ihrer Ausdehnung begrenzt werden, weshalb Siedlungsnutzungen nicht ohne überzeugenden Grund ins Nichtsiedlungsgebiet ausgelagert werden dürfen. Durch die Begrenzung der Ausscheidung neuer Bauzonen nimmt der Druck auf das Nichtsiedlungsgebiet zu. Mit Blick auf die hohe Zahl potenzieller Umnutzungsobjekte ausserhalb der Bauzonen und die

damit einhergehende grosse Zersiedlungsgefahr stellt das Bundesgericht hohe Hürden an die Umnutzung ursprünglich unbewohnter Bauten zu Wohnzwecken.

E. 4.4

Schliesslich ist Art. 75b BV zu beachten, wonach der Anteil von Zweitwohnungen in den Gemeinden auf höchstens 20 % beschränkt wird. Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten zu Ferienwohnungen in Gemeinden, deren Zweitwohnungsanteil 20 % übersteigt, widerspricht nach dem Bundesgericht dieser Zielsetzung (BGE 145 II 83 E. 5.2.3). Art. 9 Abs. 2 ZWG lässt denn aber die Erstellung neuer Zweitwohnungen in bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ausserhalb der Bauzone nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung zu. Die Umnutzung unbewohnter Bauten zu Zweitwohnungszwecken ausserhalb der Bauzonen muss nach dem Bundesgericht restriktiv gehandhabt werden: Es könne nicht Sinn des Zweitwohnungsgesetzes sein, die Errichtung zonenkonformer Zweitwohnungen innerhalb der Bauzonen zu verbieten, gleichzeitig aber die Entstehung neuer Zweitwohnungen in Scheunen und Ställen ausserhalb der Bauzonen, gestützt auf eine kommunale Zonenplanung, zuzulassen (BGE 145 II 83 E. 7.2). Als Fazit hält es aber fest, dass der Umbau eines Stalls ausserhalb der Bauzone zweitwohnrechtlich unter den Voraussetzungen der Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG bzw. Art. 39 Abs. 2-5 RPV i.V.m. Art. 43a RPV bewilligt werden könne (E. 7.3). Diese sind im Folgenden zu prüfen.

E. 5

Der Zweckänderungstatbestand von Art. 24d Abs. 2 RPG erfasst nicht nur Wohn-, sondern grundsätzlich alle Arten von bestehenden Bauten, insbesondere auch landwirtschaftliche und gewerbliche, unabhängig von ihrer Zonenkonformität oder Standortgebundenheit. Erforderlich ist jedoch, dass die betreffenden Bauten rechtmässig ausserhalb der Bauzonen stehen und noch bestimmungsgemäss nutzbar sowie für den neu beabsichtigten Zweck geeignet sind. Dies gilt ungeachtet der Zonenkonformität sowie Standortgebundenheit der entsprechenden Bauten. Es kann sich somit auch um Ställe, Scheunen, Maiensässe, Alphütten, Backöfen, Gebäude für die Tabaktrocknung, Mühlen - 19 - oder Waschhäuser handeln (Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III S. 542); unabhängig davon, ob sie als Einzelobjekt oder als Baugruppe in Erscheinung treten (Chantal Dupré, in: RPG Kommentar, Stand Februar 2010, Art. 24d N. 34; Urteil des Bundesgerichts 1C_391/2010 vom 19. Januar 2011 E. 4.3.1). Eigentliche Ruinen sind dagegen einer vollständigen Zweckänderung zum Vornherein nicht zugänglich (Rudolf Muggli, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24d RPG N. 26 ff.; BGE 147 II 465 E. 4.2.4). Würden hingegen bestimmungsgemäss nutzbare (reine) Ökonomiegebäude a priori vom sachlichen Anwendungsbereich von Art. 24d Abs. 2 RPG ausgeschlossen, widerspräche dies sowohl dem Wortlaut wie auch der systematischen Einordnung dieser Bestimmung. Eine Nichtanwendbarkeit würde zwangsläufig dazu führen, dass Art. 24d Abs. 2 RPG kaum mehr von praktischer Bedeutung wäre. Dieses Ergebnis entspräche wiederum weder dem Willen des Gesetzgebers noch liesse es sich mit der höchstrichterlichen Praxis sowie der herrschenden Lehre in Einklang bringen. In diesen Punkten korrespondiert die Auffassung des Gerichts mit derjenigen des Beschwerdegegners.

E. 5.1

Bauten, welche einer Umnutzung nach Art. 24d Abs. 2 RPG zugeführt werden sollen, müssen besondere Anforderungen erfüllen. Die Schutzwürdigkeit kann sich zum einen aus dem Eigenwert einer Baute oder einer Baugruppe (Ensemble) ergeben. Dieser Eigenwert wird durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die Handwerkstechniken, den Erhaltungszustand, das Alter und den Seltenheitswert bestimmt. Zum andern bejaht die herrschende Lehre die Schutzwürdigkeit auch bei Vorhandensein eines überdurchschnittlichen Situationswerts der Baute. Dieser beurteilt sich aus dem Blickwinkel der umgebenden Landschaft, wobei die fragliche Baute entscheidend zur Prägung der Landschaft beitragen muss. Demnach kann nach dieser Auffassung eine Baute auch dann nach Art. 24d Abs. 2 RPG eine Unterschutzstellung rechtfertigen, wenn eine Baute wesentlich zum traditionellen, geschützten Landschaftsbild beiträgt. Demgegenüber folgt aus den vom Bundesgericht in BGE 147 II 465 angestellten Erwägungen, dass auch ein allenfalls vorhandener erheblicher Situationswert einer Baute nicht zur Schutzwürdigkeit verhilft, sofern diese nicht über einen nennenswerten Eigenwert verfügt. Somit ist erforderlich, dass die Baute als Einzelobjekt materiell schützenswert ist. Für die Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 2 RPG muss ausserdem nachgewiesen sein, dass die dauernde Erhaltung der in Frage stehenden Baute oder Anlage nicht anders als durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann (Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG). Mit der Ausnahmebewilligung wird die vollständige Zweckänderung der schützenswerten Baute oder An-

- 20 - lage ermöglicht. Möglich sind Umnutzungen sowohl zu gewerblichen als auch zu Wohnzwecken. Mit dieser Zweckänderung können auch bauliche Anpassungen einhergehen, sofern die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., Art. 24d N. 13 und 15).

E. 5.2

Art. 24d Abs. 2 RPG bezieht sich auf bestehende Bauten und Anlagen, die aufgrund ihres architektonischen, historischen, kulturellen oder landschaftlichen Wertes als schützenswert gelten und entsprechend anerkannt sind. Demgegenüber ist Art. 39 Abs. 2 RPV auf bestehende Bauten, die infolge ihrer landschaftsprägenden Eigenschaften Schutz verdienen, anwendbar. In diesem Fall müssen Bauten und Landschaft als Einheit schützenswert und über nutzungsplanerische Schutzmassnahmen ausgewiesen sein. Der kantonale Richtplan legt die Kriterien für schützenswerte Landschaften fest. Art. 24d Abs. 2 RPG betrifft somit Bauten und Anlagen, die für sich allein schützenswert sind, während Art. 39 Abs. 2 RPV Bauten und Anlagen erfasst, die aufgrund ihrer Bedeutung für eine schützenswerte Landschaft zu erhalten sind. Diese Bestimmung über die landschaftsprägenden Bauten verfolgt somit ein anderes Schutzziel als jene für schutzwürdige Einzelbauten (Art. 24d Abs. 2 RPG). Zudem stellt sie höhere formelle Anforderungen an das Schutzobjekt (Chantal Dupré, a.a.O., Art. 24d N. 15 f.; vgl. auch BGE 145 II 83 E. 8).

E. 5.3

Mit Verfügung vom 2. Mai 2019 hat die KBK die streitbetroffene Stallbaute unter Schutz gestellt. Dabei stützt sie sich im Wesentlichen auf die Analyse der KHK. Diese würdigt die betreffende Baute in ihrem Bericht vom 30. Oktober 2017 unter Zuhilfenahme der Kriterien Integration, Geschichte, Bautypologie, Bautechnik sowie Authentizität. Unter dem Kriterium «Integration» wird erläutert, dass die Baute in die bestehende charakteristische Landschaft eingebettet sei. Das Wechselspiel von Wald, Wiesen und Nutzbauten bilde ein

Landschaftsbild, welches charakteristisch sei für die traditionelle Kulturlandschaft und einen vertrauten Anblick in der Umgebung unserer Dörfer in mittleren Höhenlagen darstelle. Die praktisch unveränderte und in lokalen Materialien gehaltene Stallscheune erhalte dadurch einen bedeutenden Landschaftswert. Eine Umnutzung unter strengen Auflagen hinsichtlich Volumen, Material und Umgebung könnten den langfristigen Erhalt des Landschaftsbildes und des sorgfältig gefertigten Baukörpers sichern. Historisch gehöre der Ort als Erinnerung und Zeitzeuge einer historischen Epoche zu einer für das Gebiet typischen Bebauung. Das fragliche Objekt sei im Stil und nach den Regeln der Kunst einer bestimmten Epoche erbaut worden, enthalte architektonisch-schichtliche Wesensmerkmale und sei typisch für eine Region und seine Nutzungsform.

- 21 - Die einschlägigen Unterlagen würden zwar keine Auskunft über das Baujahr des Gebäudes geben. Auf der Siegfriedkarte von 1872 würden in diesem Bereich aber bereits mehrere Bauten dargestellt. Historische oder geschichtliche Ereignisse würden indes keine aufgeführt. Bautypologisch handle es sich bei der Baute um einen Vertreter eines bestimmten Bautyps, welcher seinerseits bezeichnend sei für eine Bauepoche, einen Baustil, eine anerkannte stilistische, künstlerische oder handwerkliche Strömung. Mithin sei von einer historischen oder zeitgenössischen Funktionseinheit auszugehen. Es handle sich beim Objekt um eine Stallscheune, die seinerzeit wie der Speicher oder der Stadel, eine der wichtigsten Gebäudeformen der ganz auf die Viehzucht ausgerichteten Walliser Berglandwirtschaft dargestellt hätten. In bautechnischer Hinsicht wird stichwortartig festgehalten: «Erfindungsreichtum der Baustruktur. Bedeutung der baulichen Details und des beruflichen Könnens. Gekonnter Einsatz der Baumaterialien». Die Stallscheune ruhe auf geneigtem Grund, so dass der Stall in eine am Abhang ausgehobene Grube eingebaut liege. Die Scheune liege dem Stall unmittelbar aufgebaut. Sie präsentiere sich als gestrickter Blockbau mit dem charakteristischen «Eckgwätt» sowie einem «Mittelgwätt» bei der Gebäudeeinteilung unter dem First. Aufgrund der stattlichen Fasadensadenlänge seien die Balken der Längsfassade teilweise wechselseitig des «Mittelgwätt» ersetzt resp. der Länge nach gestossen. Authentizitätsspezifisch wird angemerkt, dass sich das betreffende Gebäude im Originalzustand befinde. Aus der Fotodokumentation lasse sich derweil schliessen, dass im Laufe der Jahre auf der Südseite eine vorgehängte Dachrinne und auf den Giebelfassaden «Schalplatten» angebracht worden seien. Bezüglich des Erhaltungszustands wird in der Verfügung der KHK weiter festgehalten, dass die Holzwände gemäss der Holzexpertise der E_____ AG vom 14. September 2016 im Erdreich zum Teil angefault seien. Die restlichen Wände seien dagegen in einem guten Zustand. Die Dachkonstruktion sei intakt. Sparren und Schalung müssten bei einer weiteren Nutzung jedoch ersetzt werden. Die Stallscheune befinde sich in einem bestimmungsgemäss nutzbaren Zustand. Vorliegend sei dem Gebäude kein unverzüglicher Handlungsbedarf zugeschrieben worden. Aufgrund ihrer Analyse kommt die KHK in ihrem Bericht zum abschliessenden Ergebnis, dass der Stallscheune sowohl aufgrund ihrer Lage als wichtiges Element für das Erscheinungsbild der Ortschaft und Zeitzeuge der Viehwirtschaft am Dorfrand aber auch aufgrund ihrer ortstypischen Bauweise und Baustoffverwendung ein hoher Landschafts- und Eigenwert zu attestieren sei. Gerade ihr Abseitsstehen und die unmittelbare Einbettung in eine Landwirtschaftsfläche würden ihr eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild verleihen. Die KHK stufte infolgedessen das Objekt als schützenswert ein.

- 22 - Diese Einschätzung teilt, wie oben bereits erwähnt, auch die KBK und bildet integrieren- den Bestandteil ihrer Schutzverfügung vom 2. Mai 2019 (sowie der Baubewilligung vom 2. Mai 2019). In dieser hält die KBK als Ergänzung zu den Ausführungen der KHK einzig konklusiv fest, dass die betreffende Stallbaute aufgrund ihrer ausserordentlichen Quali- täten als Einzelobjekt als schutzwürdig erklärt und im Sinne der Erwägungen gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG unter Schutz gestellt werde. In der Baubewilligung hat die KBK die Unterschutzstellung der Stallscheune bestätigt. Dabei hält sie fest, dass sie die Meinung der DHDA teile, wonach die vom Baugesuch betroffene Baute schutzwürdig sei im Sinne der in der Vormeinung der DHDA detailliert aufgeführten Beurteilungskriterien. Letztere würden als recht- und zweckmässig erachtet. Zur Bestätigung der Verfügung der KBK legte der Staatsrat in seinem Entscheid vom 29. Mai 2019 dar, dass der Stallscheune ein Zeitzeugenwert zukomme, zumal sie auf- grund ihrer Lage am Dorfrand ein wichtiges Element für das Erscheinungsbild der Ort- schaft darstelle, eine stattliche Grösse aufweise (Doppelstallscheune), quasi unverän- dert sei und die Balken der Längsfassade – aufgrund der stattlichen Fassadenlänge – teilweise wechselseitig das «Mittelgwätt» ersetze, resp. der Länge nach gestossen seien, was von baulichem Können und Erfindungsreichtum der damaligen Epoche spre- che. Aus diesem Grund sowie den übrigen Darstellungen der Vorinstanzen sei die Stall- scheune als schützenswert im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG zu qualifizieren.

E. 5.4

Den Ausführungen der kantonalen Behörden erhellt, dass diese die Schutzwürdig- keit der betreffenden Stallscheune vorwiegend mit deren Situationswert begründet ha- ben. Dass besagter Baute in Wechselwirkung mit der sie umgebenden Landschaft eine gewisse Bedeutung zukommt, lässt sich denn auch kaum in Abrede stellen. Dement- sprechend kann dem zur Diskussion stehenden Objekt ein für das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblicher Landschafts- resp. Situationswert zugemessen werden. Ein sol- cher reicht allerdings gemäss aktueller bundesgerichtlicher Praxis für sich allein nicht aus, um dem Kriterium der materiellen Schutzwürdigkeit zu genügen. Vielmehr muss die betreffende Stallscheune (zusätzlich) besondere Eigenschaften als Einzelobjekt aufwei- sen. Soweit die Vorinstanzen der Baute auch einen Eigenwert zuerkannt haben, haben sie diesen in erster Linie (ebenfalls) mit deren Zeitzeugenwert als orts-, zeit- und nut- zungstypische Ökonomiebaute der früheren Viehwirtschaft begründet. Dementspre- chend lässt sich den Fotodokumentationen denn auch ohne Weiteres entnehmen, dass die streitbetroffene Baute über die typischen architektonischen Elemente einer Walliser Stallscheune verfügt. Die KHK spricht in diesem Zusammenhang treffend von «einer für

- 23 - das Gebiet typischen Bebauung». Mit anderen Worten sind derartige Bauten zwar zwei- fellos als Zeugen der damaligen Viehwirtschaft auf dem Gebiet des Kantons Wallis zu betrachten. Würden sie vollständig verschwinden, hätte dies den Verlust eines bedeu- tenden Elements des kulturlandschaftlichen Werts des Kantons Wallis zur Folge. Aus dieser generellen Erkenntnis darf allerdings nicht der Schluss gezogen werden, dass nunmehr jede dieser Bauten auch für sich genommen als schützenswert zu qualifizieren wäre. Eine solche Anschauung würde die Gefahr mit sich bringen, dass namentlich der raumplanungsrechtlich äusserst bedeutsame Trennungsgrundsatz ausgehöhlt würde. Gerade deshalb müssen die zur Umnutzung vorgesehenen Bauten von hervorragender Qualität sein resp. einen klar überdurchschnittlichen Eigenwert aufweisen. Die Vor- instanzen heben diesbezüglich zwar diverse bauliche Aspekte der Stallscheune hervor. Namentlich sei das Objekt quasi

unverändert und weise eine stattliche Grösse auf. Zu- dem sei erwähnenswert, dass es sich um eine Doppelstallscheune handle und an dem betreffenden Standort bereits auf der Siegfriedkarte von 1872 mehrere Bauten darge- stellt würden. Schliesslich hat die KHK (stichwortartig) auf den Erfindungsreichtum der Baustruktur, die Bedeutung baulicher Details und das berufliche Können sowie auf den gekonnten Einsatz der Baumaterialien verwiesen. Obschon die kantonalen Instanzen den Zeitzeugenwert hervorgehoben haben, ergibt sich aus ihren Vorbringen nicht, dass der streitbetroffenen Stallscheune als Zeitzeuge der früheren Viehwirtschaft besondere Bedeutung als Einzelobjekt zukäme. Weder die blossе Grösse noch das Alter der Baute vermögen für sich allein eine besondere bauliche Qualität im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG zu begründen. Die Verwendung von örtlich verfügbarem Baumaterial und die orts- übliche Bauweise erscheinen für die damalige Epoche als selbstverständlich. Auch der blossе Umstand, wonach es sich vorliegend um eine Doppelstallscheune handelt, ist nicht derart aussergewöhnlich, dass von einer gesteigerten Bedeutung der Baute aus- gegangen werden müsste. Insofern ist dem Beschwerdeführer beizupflichten, wenn sie vorbringt, dass das Vorkommen von Doppelstallscheunen nicht so singulär sei, dass diese deswegen als Einzelobjekt einer Umnutzung nach Art. 24d Abs. 3 RPG zugänglich wären. Die KHK hebt schliesslich diverse bautechnische Besonderheiten hervor, unterlässt es jedoch, diese näher zu substantiieren. Die bloss pauschale und stichwortartige Zuwei- sung von Charaktereigenschaften muss indes als ungenügend qualifiziert werden. Nur am Rande sei angemerkt, dass die behördliche Qualifikation auffallend ähnlich ausfällt wie diejenige, welche das Bundesgericht in BGE 147 II 465 zu beurteilen hatte. Jeden- falls dürfte selbstverständlich sein, dass Bauten zum Vornherein nur als schützenswert in Frage kommen können, wenn die ihnen zugemessene hervorragende Bedeutung auf

- 24 - einer differenzierten resp. objektspezifischen Analyse beruht. Eine solch einzelfallweise Beurteilung wird denn auch vom Beschwerdegegner selbst mehrfach gefordert (Beurtei- lung «von Fall zu Fall»). Im Ergebnis gelingt es den kantonalen Vorinstanzen nicht, die Rarität der Baute nachzuweisen, weshalb auch nicht auf einen nennenswerten Eigen- wert der streitbetroffenen Stallscheune geschlossen werden kann. Damit erreicht sie den von Art. 24d Abs. 2 RPG vorausgesetzten Schutzwert als Einzelobjekt nicht. Daran än- dert nichts, dass ihr die kantonalen Instanzen zusätzlich und vorwiegend einen (erhebli- chen) Situationswert zugesprochen haben. Wie aus deren Vorbringen hervorgeht, war dafür in erster Linie ausschlaggebend, dass es sich bei der Stallscheune um eine für das Orts- und Landschaftsbild der Gegend typische Ökonomiebaute der früheren Viehwirt- schaft handelt. Im Vordergrund stand somit keine besondere Eigenschaft der Stall- scheune als Einzelobjekt. Auch insofern ist daher nicht ersichtlich, dass die Baute als Einzelobjekt so bedeutsam wäre, dass sie nach Art. 24d Abs. 2 RPG als schützenswert beurteilt werden könnte. Wie es sich mit den übrigen Bewilligungsvoraussetzungen, na- mentlich mit Art. 24d Abs. 3 sowie Art. 43a RPV verhält, kann daher offenbleiben. Vor- liegend käme einzig eine Schutzwürdigkeit im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV in Betracht. Solange die diesbezüglichen gesetzlichen, insbesondere planerischen Anforderungen, nicht erfüllt sind, scheidet eine Anwendung dieser Bestimmung jedoch aus. Die von der KBK erteilte und von der Vorinstanz geschützte Ausnahmegewilligung kann daher nicht bestätigt werden.

E. 6

Nach dem Dargelegten erweist sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als begründet. Der Entscheid des Staatsrats vom 22. Juni 2022 ist daher aufzuheben.

E. 6.1

Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von der Grundregel abzuweichen, weshalb der Beschwerdegegner die Gerichtsgebühr bezahlen muss. Den Behörden des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis und ohne dass es sich um ihr Vermögensinteresse handelt, als Parteien oder Vorinstanzen in einem Verfahren auftreten, werden hingegen in der Regel keine Kosten auferlegt (Art. 89 Abs. 4 VVRG). Vorliegend bestehen keine Gründe, von dieser Regel abzuweichen, weshalb weder vom Kanton Wallis noch von der Einwohnergemeinde A_____ Gerichtskosten erhoben werden. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den

- 25 - Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 5 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 2 000.-- festgesetzt und dem Beschwerdegegner auferlegt.

E. 6.2

Den Behörden oder mit öffentlichen Aufgaben betrauten Organisationen, welche obsiegen, darf in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 91 Abs. 3 VVRG). Es liegen keine Gründe vor, um von dieser Regel abzuweichen; dem Beschwerdeführer wird daher keine Parteientschädigung zugesprochen.

Demnach erkennt das Kantonsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Staatsrats vom 22. Juni 2022 wird aufgehoben. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 2 000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt. 3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 4. Das Urteil wird dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), der Einwohnergemeinde A_____, X_____ und dem Staatsrat des Kantons Wallis schriftlich mitgeteilt.

Sitten, 26. Januar 2023

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