



**VA 22 19**

**Entscheid vom 19. Dezember 2022**  
**Verwaltungsabteilung**

**Besetzung**

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,  
Verwaltungsrichter Peter Fuhrer,  
Verwaltungsrichter Sepp Schnyder,  
Verwaltungsrichter Pascal Ruch,  
Verwaltungsrichter Hubert Rüttimann,  
Gerichtsschreiber Reto Rickenbacher.

**Verfahrensbeteiligte**

**A.\_\_\_\_,**

vertreten durch Rechtsanwalt Peter Móri,  
Frankenstrasse 18, Postfach, 6003 Luzern,

**Beschwerdeführer,**

gegen

**B.D.\_\_\_\_ und C.D.\_\_\_\_,**

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. André Britschgi,  
Durrer Britschgi Advokatur Notariat, Dorfplatz 6,  
Postfach 335, 6371 Stans,

**Beschwerdegegner,**

und

**Regierungsrat des Kantons Nidwalden,**

vertreten durch den Rechtsdienst des Kantons Nidwalden,  
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans,

**Vorinstanz,**

sowie

**Gemeinderat Z.\_\_\_\_,**

**Baubewilligungsbehörde.**

**Gegenstand**

**Baubewilligung**

Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrats Nidwalden vom 5. Juli 2022 (RRB Nr. 425).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Am 25. März 2021 reichten B.D.\_\_\_ und C.D.\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegner) dem Gemeinderat Z.\_\_\_ (nachfolgend: Baubewilligungsbehörde) ein Baugesuch für den Ersatzbau eines Wohnhauses mit Erdsonden-Wärmepumpe und den Neubau eines Autounterstandes auf dem GS Nr. aa, GB Z.\_\_\_ ein (VI-A-12 ff.). Der A.\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) erhob am 20. April 2021 Einwendungen gegen das Bauvorhaben und beantragte die Verweigerung der Baubewilligung (VI1-A-4).

Mit Beschluss vom 30. August 2021 erteilte die Baubewilligungsbehörde unter Auflagen und Bedingungen die Bewilligung für den Abriss und Neubau des Wohnhauses mit der Erdsonden-Wärmepumpe und den Autounterstand und wies die Einwendungen des Beschwerdeführers ab, soweit sie ihn nicht an den Zivilrichter verwies (VI-A-1 ff.).

### **B.**

Gegen diesen Beschluss erhob der Beschwerdeführer am 27. September 2021 Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat Nidwalden (nachfolgend: Vorinstanz) und beantragte die Aufhebung des Beschlusses (inkl. des kantonalen Gesamtbewilligungsentscheids vom 28. April 2021) und die Verweigerung der Baubewilligung, unter Kostenauflegung zulasten der Beschwerdegegnerin (BF1-A).

Die Vorinstanz hiess die Beschwerde mit Beschluss vom 5. Juli 2022 teilweise gut, indem sie die Bewilligung für den Neubau des Autounterstandes verweigerte. Die Erteilung der Baubewilligung für den Abriss und Neubau des Wohnhauses beurteilte sie hingegen als gerechtfertigt (vi-RR-9; RRB Nr. 425).

### **C.**

Der Beschwerdeführer gelangte gegen diesen Beschluss mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 29. August 2022 ans Verwaltungsgericht Nidwalden und stellte die folgenden Anträge (amtl. Bel. 1):

- « 1. Die Beschwerde sei gutzuheissen und der Regierungsratsbeschluss Nr. 425 vom 5. Juli 2022 aufzuheben.
2. Die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner vor allen Instanzen.»

**D.**

Mit prozessleitender Verfügung vom 31. August 2022 wurde der Beschwerdeführer um Bezahlung eines Gerichtskostenvorschusses von Fr. 2'500.– ersucht (amtl. Bel. 2), den er fristgerecht bezahlt hat (amtl. Bel. 2A).

**E.**

Mit Vernehmlassung vom 20. Oktober 2022 und Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2022 beantragten die Vorinstanz und die Beschwerdegegner jeweils die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. (amtl. Bel. 7 und 8).

Die Baubewilligungsbehörde verzichtete auf eine Beschwerdeantwort, beantragte aber ebenfalls die kostenfällige Beschwerdeabweisung (amtl. Bel. 6).

**F.**

Der Beschwerdeführer reichte keine (freigestellte) Replik ein, womit der Rechtschriftenwechsel abgeschlossen war (amtl. Bel. 9). Während die Beschwerdegegner am 26. Oktober 2022 eine Kostennote einreichen liessen (amtl. Bel. 10), verzichtete der Beschwerdeführer darauf und ersuchte um ermessensweise Festsetzung der Parteientschädigung (amtl. Bel. 11).

**G.**

Das Verwaltungsgericht Nidwalden, Verwaltungsabteilung, hat die vorliegende Beschwerde anlässlich seiner Sitzung vom 19. Dezember 2022 in Abwesenheit der Parteien abschliessend beraten und beurteilt. Auf die Parteivorbringen wird – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **Erwägungen:**

### **1.**

#### **1.1**

Letztinstanzliche Entscheide einer Nidwaldner Verwaltungsbehörde – worunter der Regierungsrat Nidwalden fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 2 VRG [NG 265.1]) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht Nidwalden angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31 i.V.m. Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG [NG 261.1]).

Der Beschwerdeführer hat gegen den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 425 vom 5. Juli 2022 Beschwerde erhoben, mit dem eine Beschwerde gegen den Beschluss der Bauwilligungsbehörde vom 30. August 2021 betreffend Abbruch des bestehenden und Bau eines neuen Wohnhauses auf GS Nr. aa, GB Z.\_\_\_\_, mit Erdsonden-Wärmepumpe und Neubau Autounterstand teilweise gutgeheissen worden ist (BF-Bel. 1). Das Verwaltungsgericht Nidwalden ist für die Beurteilung dieser Beschwerde örtlich und sachlich zuständig.

#### **1.2**

Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Ziff. 3). Die Rechtsmittel gegen kommunale und kantonale Verfügungen, Entscheide und Erlasse, welche die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berühren, stehen kantonalen sowie überkantonalen Organisationen und den Sektionen schweizerischer Vereinigungen offen, wenn (1) nach deren Statuten der Natur- und Landschaftsschutz zu ihren dauernden Hauptaufgaben zählt, (2) sie seit mindestens zehn Jahren im Kanton tätig sind, und (3) sie rein ideelle Zwecke verfolgen. Allfällige wirtschaftliche Tätigkeiten müssen der Erreichung der ideellen Zwecke dienen (Art. 45 Abs. 3 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz [NSchG; NG 331.1]).

Der Beschwerdeführer erfüllt diese Voraussetzungen, nachdem das strittige Bauvorhaben die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt. Er hat überdies schon am vorinstanzlichen Verfahren als Beschwerdeführer teilgenommen, wobei seine Beschwerde nur teilweise gutgeheissen wurde, womit er durch den vorinstanzlichen Entscheid berührt ist und ein

schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer ist folglich zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert.

### **1.3**

Die Beschwerde ist binnen 20 Tagen seit Eröffnung des Entscheides einzureichen (Art. 71 Abs. 1 VRG). Der angefochtene Entscheid ging am 8. Juli 2022 beim Beschwerdeführer ein (BF-Bel. 1). Die 20-tägige Frist endete somit – unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes (Art. 33a Abs. 2 Ziff. 2 VRG) – am 29. August 2022. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 29. August 2022 erfolgte somit fristgerecht.

### **1.4**

Nachdem die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind und die übrigen verfahrensrechtlichen Voraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden (vgl. Art. 54 f. VRG).

## **2.**

### **2.1**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können nur Rechtsverletzungen gerügt werden, wobei Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens ebenfalls als Rechtsverletzung gelten (Art. 90 VRG). Da das Verwaltungsgericht als einzige richterliche Behörde im innerkantonalen Verfahren eingesetzt ist, können sich die Beschwerdeführer auch darauf berufen, die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt (Art. 110 BGG). Die Parteien sind nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts verpflichtet, Anträge zu stellen und in tatsächlicher Hinsicht ausreichend zu begründen, was folglich die Anwendung des Rügegrundsatzes nicht ausschliesst (BERNHARD EHRENZELLER, in: Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 8 und N. 17 ff. zu Art. 110 BGG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht können die Parteien und die Vorinstanz neue Tatsachen geltend machen und sich auf neue Beweismittel berufen (Art. 91 Abs. 1 VRG). Das Verwaltungsgericht ist verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen, die Sache zu entscheiden oder zum neuen Entscheid an die zuständige Instanz zurückzuweisen (Art. 88 Abs. 2 VRG). Die im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellten Anträge können die Parteien hingegen nicht ausdehnen oder inhaltlich anpassen (Art. 91 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht darf über die zur Sache gestellten Parteianträge nicht hinausgehen (Art. 94 VRG).

## 2.2

Nachdem die Beschwerdegegner ihr Baugesuch am 27. September 2021 und damit nach Inkrafttreten des PBG am 1. Januar 2015 eingereicht haben, sind auf das vorliegende Verfahren die Bestimmungen des PBG und dessen Vollzugsverordnung (PBV [NG 611.11]) anwendbar (vgl. Art. 174 Abs. 1 PBG).

Die Mehrheit der Bestimmungen des PBG und der PBV sind für alle Gemeinden am 1. Januar 2015 respektive bis 1. Oktober 2018 in Kraft getreten, wobei die entsprechenden Bestimmungen des BauG (NG 611.01) und der dazugehörigen Bauverordnung (BauV; NG 611.011) ausser Kraft gesetzt wurden (vgl. Art. 178 Abs. 1 und Art. 207 PBG i.V.m. Ziff. 1 des Regierungsratsbeschlusses vom 18. September 2018 über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung [RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung; NG 611.111]). Die übrigen Bestimmungen des PBG und der PBV, d.h. die Art. 2, 3, 16, 35 – 37, 42a, 46 – 68, 69a, 73, 75, 76, 94 – 98, 100 – 120, 123 – 140, 175, 176, 177a – 177c PBG und die §§ 6, 7, 9 – 12, 31 – 39, 62a des PBV sowie die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) treten gemeindeweise in Kraft, wobei die entsprechenden Bestimmungen des BauG und der BauV im gleichen Zeitpunkt gemeindeweise ausser Kraft treten (Art. 178 Abs. 1 i.V.m. Art. 207 Abs. 2 und 4 PBG und Ziff. 2 RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung). In der vorliegend massgebenden Gemeinde Z. \_\_ sind diese übrigen Bestimmungen noch nicht in Kraft (Ziff. 2 Abs. 1 RRB über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung).

## 2.3

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone) sei nicht anwendbar, das Bauvorhaben sei nach Art. 24 RPG zu beurteilen und könne nicht bewilligt werden (amtl. Bel. 1 Ziff. I./1. f.; nachfolgend: E 3). Der Beschwerdeführer moniert weiter, auch bei einer Anwendung von Art. 24c RPG könnte eine Ausnahmbewilligung nicht erteilt werden. Das Haus sei schon einmal erweitert worden und das zulässige Erweiterungsmass werde nicht eingehalten (amtl. Bel. 1 Ziff. I./3 – 5, 13 und 19; nachfolgend: E. 4), die Identität der alten und der neuen Baute werde nicht gewahrt (amtl. Bel. 1 Ziff. I./6 – 9 und 14 – 18; nachfolgend: E. 5) und die Vorinstanz habe nicht geprüft, ob das Bauvorhaben mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sei (amtl. Bel. 1 Ziff. I./11; nachfolgend: E. 6) Überdies gliedere sich das Bauvorhaben ungenügend in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein und es sei ein Gutachten der ENHK einzuholen (amtl. Bel. 1 Ziff. II; nachfolgend: E. 7). Mit diesen Rügen setzt sich das

Verwaltungsgericht in den nachfolgenden Erwägungen auseinander, bevor es abschliessend die Kosten/Parteientschädigungen des vorliegenden Verfahrens verlegt (nachfolgend: E. 8).

### **3.**

#### **3.1**

Vorab ist die **Anwendbarkeit von Art. 24c RPG** zu beurteilen. Der Beschwerdeführer macht zusammengefasst geltend, Art. 24c RPG komme nur für Bauten in Frage, welche vor der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen am 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt worden seien. Die Beschwerdegegner hätten bloss eine Baubewilligung aus dem Jahre 1975 vorgelegt, womit dieser Beweis nicht erbracht und Art. 24c RPG nicht anwendbar sei (amtl. Bel. 1 Ziff. I./1. f.).

#### **3.2**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, der Bau des sich auf dem Baugrundstück befindlichen Wohnhauses sei planerisch nicht belegt. Nachweislich sei jedoch im Jahr 1975 ein Baubewilligungsgesuch für den Umbau und Anbau des Wohnhauses eingereicht worden, dem im gleichen Jahr entsprochen worden sei. Aus diesem Gesuch ergebe sich, dass das heute bestehende Wohnhaus bereits vor 1975 bestanden habe. Aus historischen Plänen sei zudem ersichtlich, dass auf der Bauparzelle weit vor 1972 Gebäude gestanden hätten, wobei der Standort der Gebäude ungefähr dem Standort des heutigen Wohnhauses und der Scheune entsprechen würden. Die Baudirektion des Kantons Nidwalden gehe davon aus, dass das Wohnhaus in den Jahren nach dem Franzosenüberfall von 1798 errichtet worden sei. Zu dieser Zeit seien keine formellen Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden, weshalb diesbezüglich keine Akten vorliegen würden. Aus der Siegfriedkarte 1875 – 1906 und der Übersichtskarte 1932/57 sei ersichtlich, dass auf der Bauparzelle bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts Gebäude gestanden hätten. Es lasse sich nicht nachweisen, dass es sich dabei um das heutige Wohnhaus handle. Der Standort der Baute stimme jedoch beinahe mit dem heutigen Standort des Hauses überein. Aus der Würdigung der vorliegenden Beweismittel (Karten, Aussagen der Baudirektion des Kantons Nidwalden, Baubewilligung von 1975) lasse sich mit überwiegender Wahrscheinlichkeit festhalten, dass das Wohnhaus bereits vor dem für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG massgeblichen Stichtag 1. Juli 1972 errichtet worden sei, was auch für den separaten Keller gelte.

In der Gemeinde Z.\_\_\_\_ seien in den Jahren 1948 und 1949 erste Baubewilligungen erteilt worden. Jedoch seien bis zum Inkrafttreten des Gewässerschutz- und Raumplanungsgesetzes viele Bauten und Anlagen im Kanton bewilligungsfrei erstellt worden. Nachdem davon ausgegangen werden könne, dass das Wohnhaus bereits vor dem Jahr 1972 bestanden habe, könne nicht zum Nachteil der Beschwerdegegner von einer formellen Baurechtswidrigkeit ausgegangen werden. Auch könne ihnen keine materielle Baurechtswidrigkeit vorgeworfen werden, da nicht klar eruiert werden könne, nach welcher geltenden Rechtslage das damalige Bauvorhaben beurteilt werden müsste.

Die Zonenwidrigkeit sei überdies mit der Einführung der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet entstanden und nicht aufgrund einer tatsächlichen Umnutzung oder eines Umbaus. Zusammenfassend sei deshalb festzuhalten, dass zu Recht eine Anwendbarkeit von Art. 24c RPG angenommen worden sei (BF-Bel. 1 E. 2.2).

### **3.3**

Die Beschwerde hat unter anderem eine Begründung und eine kurz gefasste Darlegung des Sachverhalts zu enthalten (Art. 74 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). In der Begründung muss dargelegt werden, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem Rechtsmangel leidet. Die Beschwerdebegründung erfordert eine substantiierte Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids und beschränkt die Prüfpflicht des Verwaltungsgerichts. Es sind grundsätzlich nur beanstandete Mängel zu prüfen (sog. Rügeprinzip). Ausnahmen bestehen bei offensichtlichen Mängeln oder dort, wo nichtgerügte Rechtsverletzungen im Zusammenhang mit den Parteivorbringen stehen (vgl. zum Ganzen je mit Hinweisen: Urteil des Bundesgerichts 6B\_653/2018 vom 24. September 2018 E. 3.6; MARCO DONATSCH, in: Bertschi et al. [Hrsg.], Kommentar VRG/ZH, 3. Aufl. 2014, N 9 ff. zu § 50 VRG/ZH; RENÉ WIEDERKEHR/KASPAR PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, N 2577 und 2876 f.). Jedenfalls bei professionellen Rechtsvertretern besteht in diesen Fällen kein Anspruch auf die Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung (vgl. Art. 75 Abs. 1 VRG; Urteile des Bundesgerichts 2C\_319/2011 vom 26. Januar 2012 E. 6.1 f.; 2C\_526/2017 vom 21. November 2017 E. 2.3, je mit Hinweisen).

### 3.4

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausführlich dargelegt, weshalb aus ihrer Sicht – mit der nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung vorliegend massgebenden überwiegenden Wahrscheinlichkeit – dargetan ist, dass das bestehende Wohnhaus inkl. separater Keller schon vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden ist. Es hat dabei – neben der Baubewilligung von 1975 – verschiedene Beweise gewürdigt und daraus die genannte Schlussfolgerung gezogen. Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen Ausführungen mit keinem Wort auseinander. Er hat seine diesbezüglichen Ausführungen aus seiner Verwaltungsbeschwerde an die Vorinstanz praktisch unverändert übernommen (vgl. vi-BF1-C Ziff. III./1 f.). Er hat sich somit mit dem vorinstanzlichen Entscheid diesbezüglich nicht (substanziell) auseinandergesetzt, womit er die Begründungsanforderung nicht erfüllt, weshalb auf die nach der vorgenannten Rechtsprechung nicht einzutreten ist. Dies musste dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer bewusst sein, weshalb ihm auch keine Nachfrist zur Verbesserung der Beschwerde anzusetzen war.

### 3.5

Auch wenn auf die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen:

Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit von Art. 24c RPG korrekt dargestellt, weshalb auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (BF-Bel. 1 E. 2.2.2). Zudem hat die Vorinstanz überzeugend ausgeführt, weshalb gestützt auf eine Würdigung der Beweise (historische Karten, Aussagen des Bauamtes des Kantons Nidwalden, Baubewilligung von 1975) mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, das bestehende Haus inklusive Keller sei schon vor dem 1. Juli 1972 errichtet worden. Indem der Beschwerdeführer ausführt, die Beschwerdegegner hätten bloss eine Baubewilligung aus dem Jahr 1975 vorgelegt, womit der Beweis, dass die bestehenden Gebäude vor dem 1. Juli 1972 erstellt worden seien, nicht erbracht sei und die Beschwerdegegner die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hätten, verkennt er die Sach- und Rechtslage. Einerseits können nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Beweiserleichterungen gewährt und das Beweismass kann auf eine überwiegende Wahrscheinlichkeit herabgesetzt werden, wenn der Erstellungszeitpunkt einer Baute nicht mit Sicherheit bestimmt werden kann (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.2). Somit treffen die Ausführungen des Beschwerdeführers, die Beschwerdegegner hätten den Beweis der Erstellung der Baute vor dem 1. Juli 1972 nicht erbracht und deshalb die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen, nicht zu. Andererseits hat die Vorinstanz eben gerade nicht nur auf die Baubewilligung

aus dem Jahr 1975 abzustellen, sondern auch die übrigen Faktoren zu würdigen, was sie korrekt getan hat. Sie hat in diesem Zusammenhang auch die Baubewilligung von 1975 gewürdigt und unter anderem auch nachvollziehbar daraus gefolgert, dass das Wohnhaus inkl. Keller auf dem Baugrundstück schon vor dem 1. Juli 1972 gestanden haben müsse. Schliesslich ist auch die von den Beschwerdegegnern eingereichte, gemäss Beschriftung aus dem Jahr 1952 stammende Luftaufnahme ein Indiz dafür, dass das Wohnhaus vor dem 1. Juli 1972 auf dem Baugrundstück stand (BG-Bel. 4).

### 3.6

Auf diese beschwerdeführerischen Rügen ist somit nicht einzutreten, und selbst wenn darauf einzutreten wäre, wäre die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

## 4.

### 4.1

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, selbst wenn Art. 24c RPG anwendbar wäre, könne das Bauvorhaben schon deshalb nicht bewilligt werden, weil die **maximal zulässige Wohnfläche überschritten** werde und die **maximal zulässige Erweiterung schon mit dem Umbau von 1975 ausgeschöpft** worden sein dürfte.

Er führt aus, wenn man davon ausgehe, 1975 sei lediglich ein vor 1972 erstelltes Haus geändert worden, wäre Art. 24c RPG anwendbar. Die daraus folgende Möglichkeit, bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone massvoll zu erweitern, dürfe aber nur einmal benutzt werden. Dabei seien auch die baulichen Änderungen, die unter Art. 24 Abs. 2 a RPG bewilligt worden seien, in die Rechnung einzubeziehen. Das schliesse nicht aus, mehrere zeitlich getrennte Änderungen an einem Objekt vorzunehmen, solange insgesamt das unter dem Gesichtspunkt von Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 RPV zulässige Änderungsmass nicht überschritten werde. Im vorliegenden Fall müssten die Flächen des vor dem 1. Juli 1972 erstellten Hauses mit den Flächen des aktuellen Baugesuchs verglichen werden. Die Vorinstanz habe hingegen auf die Flächen von 1975 abgestellt, was unzulässig sei, weil in diesem Jahr ein An- und Umbau am bestehenden Haus stattgefunden habe. Diese Erweiterung sei bei der Frage, ob die maximalen Erweiterungsmasse eingehalten seien, zu berücksichtigen. Mangels Unterlagen könne diese Frage nicht abschliessend beantwortet werden, weshalb der angefochtene Entscheid schon deshalb aufzuheben sei. Die massvolle Erweiterung dürfe nur einmal beansprucht werden, wobei davon auszugehen sei, dass mit der Erweiterung von 1975 diese Masse bereits erreicht worden seien. Etwas anderes könnten die

Beschwerdegegner nicht belegen, nachdem für die Flächenberechnung auch keine Beweiserleichterung gelte (amtl. Bel. 1 Ziff. I./3 – 5 und 13).

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) habe überdies explizit festgehalten, dass im Ersatzbau eine Maximalfläche von 80 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von maximal 205 m<sup>2</sup> zugestanden werden könnten. Bei der Wohnfläche ergebe sich jedoch eine Überschreitung, weise diese doch eine Fläche von 211 m<sup>2</sup> auf. Das ARE argumentiere, die leichte Überschreitung der Wohnfläche könne toleriert werden, nachdem die Gesamtfläche eingehalten sei. Das sei rechtswidrig, es gebe diesbezüglich weder eine Toleranz noch sei eine Verrechnung von Neben- und Wohnflächen zulässig. Somit sei die Baubewilligung schon wegen Überschreitens der maximal zulässigen Wohnfläche rechtswidrig (amtl. Bel. 1 Ziff. I./19.).

## 4.2

Die Vorinstanz hat die bundesrechtlichen Vorgaben für die Änderung/Erweiterung einer Baute oder Anlage nach Art. 24c RPG korrekt dargelegt, darauf kann verwiesen werden (BF-Bel. 1 E. 2.3.2).

Folgendes ist zu ergänzen: Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Nidwalden (ARE) hat Richtlinien für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erlassen (abrufbar unter [https://www.nw.ch/\\_docn/88971/Richtlinien\\_fur\\_Bauten\\_und\\_Anlagen\\_ausserhalb\\_Bauzonen\\_Stand\\_Dezember\\_2016.pdf](https://www.nw.ch/_docn/88971/Richtlinien_fur_Bauten_und_Anlagen_ausserhalb_Bauzonen_Stand_Dezember_2016.pdf), nachfolgend: Richtlinie ARE NW). Diese Richtlinien zeigen die gängige Bewilligungspraxis der Nidwaldner Baudirektion und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf. Sie haben keine eigene Rechtskraft. Sie sollen den zuständigen Behörden, Planern und Bauherrschaften als Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen und Klarheit schaffen, welche Möglichkeiten die massgeblichen Artikel des RPG und der RPV (SR 700.1) eröffnen und wo deren Grenzen liegen (Ziff. 1./2. der Richtlinie ARE NW). Vorbehalten bleiben immer der Entscheid im Einzelfall und die Bedingungen und Auflagen weiterer Amtsstellen und Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Ziff. 1./3. der Richtlinie ARE NW). Bei vor 1972 erstellten zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kann die Bruttogeschossfläche und Nebenfläche bestehender Bauten bei bestmöglicher Wahrung der Identität um je max. 30 Prozent, zusammen höchstens aber 100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Erweiterungen über das bestehende Gebäudevolumen hinaus sind aber nur dann zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder die Einpassung in die Landschaft verbessern (Ziff. 27./5. der Richtlinie ARE NW). Die in der Raumplanungsverordnung aufgeführten 30% Flächenerweiterung schafft keinen Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Wenn beispielsweise die Identität

der Baute durch eine Erweiterung massgeblich verändert würde, darf diese nicht im anbegehrten Masse bewilligt werden (Ziff. 27./6. der Richtlinie ARE NW). Im Gegensatz zum Umbau eines bestehenden Objekts besteht bei einem Ersatzneubau die Möglichkeit, die neue Fläche einfacher einer massgeschneiderten und zeitgemässen Wohnnutzung zuzuführen. Eine Erweiterung nach aussen (aus Gründen des zeitgemässen Wohnens, der energetischen Sanierung oder der Einpassung in die Landschaft) ist deshalb bei Ersatzneubauten nur in stark untergeordnetem Masse bewilligungsfähig. Grundsätzlich gilt, dass bei Ersatzbauten maximal die bestehende Nettowohnfläche im Ersatzbau wieder realisiert werden kann. Dass dies zur Konsequenz hat, dass Flächen der Ersatzbaute leicht zunehmen (dickere Wände) wird toleriert (Ziff. 27./7. der Richtlinie ARE NW). Es wird in diesen Fällen die massgebliche Berechnungsweise angepasst, indem bei Ersatzbauten nur die Fläche der Wohngeschosse, ohne Aussenwände, angerechnet und im Ersatzneubau, bei Wahrung der Identität, wieder in gleichem Masse zugestanden wird (Ziff. 27./8. der Richtlinie ARE NW). Ebenfalls als Massnahme des zeitgemässen Wohnens wird jene Volumenerweiterung zugestanden, die sich aufgrund der heute grösseren Raumhöhen, bei gleicher Wohnfläche, ergeben (Ziff. 27./9. der Richtlinie ARE NW).

### 4.3

Der Beschwerdeführer rügt zwei unterschiedliche Aspekte, die auseinanderzuhalten sind: Einerseits macht er sinngemäss geltend, mit dem Umbau im Jahr 1975 seien – mangels anderer Belege – die *bundesrechtlichen Maximalmasse* (Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 RPV) bereits ausgeschöpft worden, weshalb eine weitere Erweiterung des Wohngebäudes unzulässig sei. Andererseits rügt er sinngemäss eine Verletzung der *kantonalen Richtlinie* durch die Ersatzneubaute.

Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss rügt, die bundesrechtlichen Maximalmasse seien bereits mit dem Umbau von 1975 ausgeschöpft worden, ist ihm nicht zu folgen. Nachdem für den Bestand am 1. Juli 1972 keine Planunterlagen vorliegen, hat das ARE auf die bewilligten Pläne von 1975 abgestellt, die in den Akten liegen (vi-BG1-1-2). Dieses Vorgehen ist mangels früherer Pläne, der zeitlichen Nähe des Baugesuchs zum 1. Juli 1972 (Einreichung des Baugesuchs: 19. März 1975, vgl. vi-BG1-2) und der Tatsache, dass es sich gemäss den Baugesuchsunterlagen um untergeordnete An- und Umbauten handelte (v.a. Anbau von Bad mit Dusche/WC mit Fläche von 6.9 m<sup>2</sup>), nicht zu beanstanden. Selbst wenn die bewilligten An-/Umbauten – soweit aus den vorliegenden Plänen ersichtlich – berücksichtigt und zusätzlich zu den vorliegend zu beurteilenden Erweiterungen angerechnet werden, werden die

bundesrechtlichen Maximalmasse nach Art. 42 Abs. 2 RPV nicht ausgeschöpft. Nachdem – wie der Beschwerdeführer selbst ausführt – eine Erweiterung auch in mehreren Schritten erfolgen darf (Urteile des Bundesgerichts 1C\_347/2014 vom 16. Januar 2015 E. 3.5 und 1C\_49/2019 vom 11. November 2019 E. 5), ist die Beschwerde diesbezüglich somit unbegründet.

Der Beschwerdeführer rügt überdies sinngemäss eine Verletzung der *kantonalen Richtlinie*, wenn er moniert, das ARE und in der Folge auch die Vorinstanz (vgl. BF-Bel. 1 E. 2.3.4.4) hätten den Beschwerdegegnern rechtswidrig eine Überschreitung der zulässigen Wohnfläche zugestanden. Auch diese Rüge ist unbegründet: Wie sich bereits aus der kantonalen Richtlinie selbst ergibt, ist diese Richtlinie nicht verbindlich, sondern dient den Beteiligten als Planungs- und Entscheidungsgrundlage (Ziff. 1./2. der Richtlinie ARE NW). Massgebend ist immer der Einzelfall (Ziff. 1./3. der Richtlinie ARE NW). Überdies ergibt sich aus der Richtlinie, dass selbst bei Ersatzneubauten Erweiterung nach aussen in stark untergeordnetem Masse bewilligungsfähig sind (Ziff. 27./7. der Richtlinie ARE NW). Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, wenn das Bauvorhaben die bisherige Wohnfläche leicht überschreitet, zumal die bisherige Gesamtfläche (Wohn- und Nebenfläche zusammen) nicht überschritten wird (vi-VI1-A-27; vi-BG1-1-3 – 5) und nachdem sogar Erweiterungen nach aussen in stark untergeordnetem Masse bewilligungsfähig wären.

#### **4.4**

Nachdem die vorstehend dargelegten Rügen des Beschwerdeführers unbegründet sind, ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

### **5.**

#### **5.1**

Der Beschwerdeführer rügt überdies, die **Identität der alten und der neuen Baute werde nicht gewahrt**.

Er bringt zusammengefasst vor, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes seien nur zulässig, wenn sie nötig seien für eine zeitgemässe Wohnnutzung, für eine energetische Sanierung oder für eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft. Keines dieser Kriterien, die restriktiv auszulegen seien, sei vorliegend gegeben.

Überdies ergebe eine Gesamtbetrachtung, dass die Identität der alten und der neuen Baute nicht gewahrt sei. Der Grundriss werde wesentlich geändert. Während der Grundriss des

neuen Gebäudes fast quadratisch sei, sei der Grundriss des bestehenden Gebäudes nicht rechteckig, sondern weise Ecken und Winkel auf, was einen erheblichen Unterschied darstelle. Auch werde die Asymmetrie nicht durch die Terrasse gewahrt, wie die Vorinstanz behaupte, nachdem die Terrasse separat und nicht in das Gebäude integriert in Erscheinung trete.

Auch ein Vergleich zwischen der Fotodokumentation der bestehenden Baute und den Fassadenplänen der Neubaute zeige erhebliche Unterschiede. Die Befensterung und Anordnung der Türen sei völlig anders, auch die Asymmetrie der bisherigen Baute sei nicht mit der angeblich leichten Asymmetrie der bestehenden Baute vergleichbar. Das äussere Erscheinungsbild werde erheblich verändert. Beim Neubau seien zwei Fenster pro Geschoss vorgesehen, während die heutige Nordseite des Hauses mehr Fenster aufweise, die ungleich auf die Geschosse und nicht symmetrisch verteilt seien. Auch bei den übrigen Gebäudeseiten sähen die Befensterung und die Eingänge völlig anders aus. Ebenso werde der bisherige Anbau weggelassen und durch eine Terrasse ersetzt. Zudem würde die Dachform erheblich geändert und die Lukarnen völlig anders gestaltet, was ein völlig anderes Erscheinungsbild ergebe.

Im Innern des Hauses gebe es erhebliche Veränderungen und die Nutzung werde ausgeweitet. Die Einteilung und Nutzung des Hauses sei völlig anders, womit es auch deshalb an der Identität der Baute fehle. Während der geplante Neubau dreigeschossig sei (UG, EG und DG), weise die bestehende Baute vier Geschosse auf, wenn das Kellergeschoss mitberücksichtigt werde. Zudem sei das Dachgeschoss des neuen Hauses voll ausgebaut, während es im bestehenden Haus überwiegend als Estrich gedient habe. Es gehe auch nicht um Wohnraum für die abtretende Generation, der Beschwerdegegner sei nicht Landwirt und werde die Liegenschaft auch nie bewirtschaften. Auch der Vater habe den Betrieb schon lange verpachtet und sei seit längerer Zeit nicht mehr Landwirt, weshalb es sich nicht um ein «Stöckli» handle, wobei solche nur im Ausnahmefall und nach einer Interessenabwägung bewilligt werden könnten und damit vorliegend nicht bewilligungsfähig sei.

Auch die enorm hohen Baukosten für den Neubau ohne Bauland/Umgebung von Fr. 1'000'000.– für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone würden zeigen, dass die Identität der Baute nicht gewahrt sei.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Identität sei der Standort. Eine Standortverschiebung dürfe nur erfolgen, wenn sie objektiv geboten sei, und nicht aus Gründen der persönlichen Zweckmässigkeit wie etwa der Attraktivität der Aussicht oder der Kosteneinsparung. Die Begründung für die Standortverschiebung, nämlich dass die Bewohner bis zur Fertigstellung des Neubaus im Altbau wohnen könnten, diene lediglich der persönlichen Zweckmässigkeit und Kosteneinsparung und sei daher nicht stichhaltig. Es sei eine deutliche Standortverschiebung geplant,

wodurch die Verbindung zur Scheune verlorengehe. Durch den Abbruch des bestehenden Hauses entstehe eine offene Fläche, wodurch das Haus wesentlich auffälliger und dominanter in Erscheinung trete und die geschützte Landschaft erheblich mehr beeinträchtigt werde (amtl. Bel. 1 Ziff. I./6 – 9 und 14 – 18).

## **5.2**

Ergänzend zu den korrekten vorinstanzlichen Ausführungen zur Änderung/Erweiterung einer Baute oder Anlage nach Art. 24c RPG (BF-Bel. 1 E. 2.3.2) ist darauf hinzuweisen, dass diese unbestimmten Rechtsbegriffe den kantonalen Vollzugsbehörden einen Ermessensspielraum eröffnen (DAVID INAUEN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG – unter besonderer Berücksichtigung von Wohnbauten, Diss. 2022, Rz. 405; Urteil des Bundesgerichts 1C\_345/2014 vom 17. Juni 2015 E. 3.4).

## **5.3**

Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss geltend macht, die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild seien nicht zulässig, weil es an den Voraussetzungen nach Art. 24c Abs. 4 RPG mangle, kann ihm nicht gefolgt werden. Bereits im kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid vom 28. April 2021 wird ausgeführt, dass die vorgezeigten baulichen Veränderungen die Identität der bestehenden Baute wahren und dass die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild massvoll und für eine zeitgemässe Wohnnutzung und eine energetische Sanierung nötig sind (vi-VI1-A-2 Ziff. 2.5). Diesen Ausführungen ist beizupflichten: Die Änderungen am äusseren Erscheinungsbild sind geringfügig (vgl. nachfolgend E. 5.4) und ermöglichen insbesondere eine zeitgemässe Wohnnutzung. Im Kanton Nidwalden wird bei Ersatzbauten – im Gegensatz zur Erweiterung von bestehenden Bauten – grundsätzlich keine Erweiterung der Gesamtfläche zugestanden. Dies mit der Begründung, bei Neubauten könnte die neue Fläche einfacher einer massgeschneiderten und zeitgemässen Wohnnutzung zugeführt werden (vgl. Ziff. 27./7. der Richtlinie ARE NW). Deshalb rechtfertigt sich bei Ersatzbauten eine gewisse Toleranz bei Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes im Rahmen der bisherigen Gesamtfläche, ansonsten sich diese Ungleichbehandlung von Ersatzbauten und Erweiterung von bestehenden Bauten, bei welchen Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens von bis zu 30 Prozent respektive 100 m<sup>2</sup> zulässig sein können (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV), nicht rechtfertigen liessen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

## **5.4**

### **5.4.1**

Zu den Rügen des Beschwerdeführers zur angeblich mangelnden Identität ist vorab zu betonen, dass keine völlige Gleichheit von Alt- und Neubau erforderlich ist. Nicht mehr zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzone können massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG). Als «massvoll» gilt eine Erweiterung, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen architektonischer und gestalterischer Art explizit zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV; Ziff. 27./4. der Richtlinie ARE NW). Vor diesem Hintergrund sind die beschwerdeführerischen Rügen zu beurteilen.

Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegner keine Zweckänderung vornehmen: Sowohl die bestehende Baute als auch der geplante Neubau wurden und sollen zu Wohnzwecken genutzt werden, was auch der Beschwerdeführer nicht in Abrede stellt.

### **5.4.2**

Sofern der Beschwerdeführer geltend macht, der Grundriss werde wesentlich geändert und ein Vergleich des äusseren Erscheinungsbildes zeige erhebliche Unterschiede, kann ihm nicht gefolgt werden. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Neubau in den wesentlichen Zügen gleich gestaltet ist wie das bestehende Haus. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Unterschiede (Anpassung des Grundrisses, Anordnung von Fenstern und Eingängen, Lukarnen,...) sind von untergeordneter Natur und stellen zulässige gestalterische und architektonische Verbesserungen dar. Die Vorinstanz und die Baubewilligungsbehörde haben sich umfassend mit diesen Fragen auseinandergesetzt und überzeugend dargelegt, weshalb diesbezüglich die Identität von Alt- und Neubau gewahrt bleibt (BF-Bel. 1 E. 2.3.4.2; vi-VI-A-2 Ziff. 2.5). Die Ausführungen des Beschwerdeführers vermögen daran nichts zu ändern: Er fokussiert auf untergeordnete Unterschiede, und lässt die wesentlichen gestalterischen Züge (Gebäudetypologie, Baustil, Ausrichtung, Proportionen, Volumen, Materialisierung, Farbgebung etc.), welche für eine Identität von Alt- und Neubau sprechen, ausser Acht.

### **5.4.3**

Auch die Anpassungen im Innern des Hauses sind von untergeordneter Natur und damit zulässig. Wie sich den alten Bauplänen entnehmen lässt, hat das Dachgeschoss auch schon im Altbau nicht überwiegend als Estrich, sondern der Wohnnutzung gedient (vi-BG1-1-2). Die Nutzung des Hauses als Wohnhaus bleibt gleich, es werden ebenfalls wieder zwei

Wohnungen erstellt, die Wohnfläche wird nur minimal erweitert, wobei die Gesamtfläche (Wohn- und Nebenfläche) nicht erhöht wird (vgl. vorstehend E. 4.3). Auch diesbezüglich sind die Änderungen massvoll und die Identität von Alt- und Neubau bleibt gewahrt. Überdies wird bei Ersatzbauten – wie schon zuvor ausgeführt – in der Regel keine (oder höchstens eine stark untergeordnete) Erweiterung zugestanden, weil bei einem Ersatzneubau die Möglichkeit besteht, die neue Fläche einfacher einer massgeschneiderten und zeitgemässen Wohnnutzung zuzuführen (vgl. Ziff. 27./7. der Richtlinie ARE NW). Es wäre deshalb widersprüchlich, wenn man innere Anpassungen bei Ersatzneubauten untersagen oder sehr restriktiv handhaben würde, und gleichzeitig mit dem Argument, bei Ersatzneubauten sei eine Anpassung an eine zeitgemässe Wohnnutzung einfacher möglich, eine Erweiterung nach aussen verbieten würde.

Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Frage, ob es sich beim Alt- und Neubau des Wohnhauses um ein «Stöckli» handle, ist mangels Relevanz für die vorliegend zu beurteilenden Fragen nicht weiter einzugehen.

#### **5.4.4**

Auch aus den Baukosten kann nicht abgeleitet werden, dass die Identität zwischen Alt- und Neubau nicht gewahrt wird. Es handelt sich um einen kompletten Neubau, was die Kosten regelmässig erhöht, zudem ist eine Korrelation zwischen der Höhe der Baukosten und dem Umfang der Änderungen fraglich (vgl. dazu INAUEN, a.a.O., Rz. 592 ff. m.w.V.).

#### **5.4.5**

Der Beschwerdeführer vermag mit seinen Rügen nicht darzutun, dass zwischen dem Alt- und Neubau keine Identität gegeben ist. Vielmehr sind die von ihm gerügten Unterschiede untergeordneter Natur und architektonisch oder gestalterisch begründet und damit zulässig. Werden alle raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken beurteilt, führt dies zum Schluss, dass die Identität zwischen Alt- und Neubau in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Der entsprechende Schluss der Vorinstanz ist sorgfältig begründet und nicht zu beanstanden.

## 5.5

Soweit der Beschwerdeführer schliesslich geltend macht, die Standortverschiebung sei nicht zulässig, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat korrekt ausgeführt, die Standortverschiebungen sei zulässig, nachdem sie nur geringfügig sei und der Gesamtcharakter des Hofes gewahrt bleibe. Dieser Schlussfolgerung ist beizupflichten. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers handelt es sich um eine geringfügige Standortverschiebung um wenige Meter, die keine relevante Auswirkung auf die Gesamtwirkung des Hofes hat und sich zudem – gemäss den Beschwerdegegnern – auch mit brandpolizeilichen Überlegungen begründen lässt, was eine objektive Begründung darstellt, die vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten worden ist. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass auch mit dem erhöhten Abstand die für den Brandschutzabstände nicht eingehalten werden können, wozu die Baubewilligungsbehörde aber – mit Zustimmung der Nidwaldner Sachversicherung – eine Ausnahmegewilligung erteilt hat (vi-VI1-A-1 Ziff. 4.6).

## 5.6

Die Identität von Alt- und Neubau wird entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers in den wesentlichen Zügen gewahrt. Ebenso ist die geringfügige Standortverschiebung zulässig. Damit ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

## 6.

### 6.1

Der Beschwerdeführer moniert, die Vorinstanz habe **nicht geprüft, ob das Bauvorhaben mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar** sei. Damit habe sie nicht nur die Begründungspflicht, sondern auch Art. 24c Abs. 5 RPG verletzt. Das Vorhaben verstosse gegen den zentralen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Werde vorliegend einem Nichtlandwirt erlaubt, in der Landwirtschaftszone und im BLN-Gebiet neuen, nichtlandwirtschaftlichen Wohnraum zu erstellen, werde dieser Grundsatz total ausgehöhlt. Zudem werde dieser Grundsatz verletzt, wenn gleichzeitig ein nicht landwirtschaftliches Stöckli erstellt werde. Das Bauvorhaben widerspreche auch den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung und der Verhinderung der Zersiedelung. Es sei nicht ersichtlich, weshalb das Wohnhaus an einem anderen Standort und damit weiter weg von der Erschliessungsstrasse, mitten im Kulturland, errichtet werden soll (amtl. Bel. 1 Ziff. I./2. und 11.).

## 6.2

Nach Lehre und Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmen sich die wichtigen Anliegen im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG in erster Linie nach den in Art. 1 und 3 RPG definierten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, wobei überdies auch die Anliegen des Umwelt- und Landschaftsschutzes eingeschlossen sind. Dies bedingt eine Interessenabwägung (BGE 115 Ib 482 E. 2 e/aa; Urteil des Bundesgerichts 1C\_311/2012 vom 28. August 2013 E. 5.3 m.w.V.; INAUEN, a.a.O., Rz. 607 ff. m.w.V.).

Gemäss Art. 29 BV und Art. 6 EMRK haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser Anspruch verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49 E. 3a). Die Begründungspflicht und der Anspruch auf Begründung sind aber nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die urteilende Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 124 I 49 E. 3a; BGE 126 I 97 E. 2b; Urteil des Bundesgerichts 5A\_303/2012 vom 30. August 2012 E. 3.1). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei prüfen kann. Von einer Rückweisung der Sache ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs dann abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 133 I 201 E. 2.2 S. 204 f.; 137 I 195 E. 2.3.2; Urteil des Bundesgerichts 5D\_8/2016 vom 3. Juni 2016 E. 2.3).

## 6.3

Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht rügt, kann ihm nicht gefolgt werden: Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausführlich mit den diversen Rügen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Insbesondere ist sie auch fundiert auf seine Rügen betreffend das BLN-Gebiet eingegangen (vgl. BF-Bel. 1 E. 2.6). Indem sie zum Schluss gekommen ist, der Neubau des Wohnhauses erfüllte die Voraussetzungen von Art. 24c RPG (vgl. BF-Bel. 1 E. 2.3.4.5) hat sie klargestellt, dass sie das Bauvorhaben im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung für vereinbar hält. Im Sinne der zuvor dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach nicht jedes

Parteivorbringen ausdrücklich zu widerlegen ist, liegt somit keine Verletzung der Begründungspflicht vor. Selbst wenn eine Verletzung der Begründungspflicht vorliegen würde, könnte diese vom Verwaltungsgericht, welches die Sach- und Rechtslage frei prüfen kann (vgl. vorstehend E. 2.1), geheilt werden.

## 6.4

Auch in der Sache sind die Rügen des Beschwerdeführers unbegründet.

Die Ausnahmegewilligung von Art. 24c RPG setzt nicht voraus, dass die zonenwidrigen Bauten und Anlagen landwirtschaftlich genutzt werden. Ein solches zusätzliches Kriterium würde dem Gesetzestext und dem Willen des Gesetzgebers widersprechen. Auf die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Perimeter des BLN-Objekts Nr. 1606 wird nachfolgend (E. 7) eingegangen.

Auch dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens widerspricht das Bauvorhaben nicht. Es wird ein bereits bestehendes Wohnhaus durch ein neues Wohnhaus ersetzt, wobei dessen Gesamtfläche (Wohn- und Nebenfläche zusammen) gleichbleibt (vi-VI1-A-27; vi-BG1-1-3 – 5). Damit wird nicht mehr Boden verbraucht als bis anhin, womit dem beschwerdeführerischen Argument der Boden entzogen ist. Zudem wird von Lehre und Politik in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass es sinnvoll sein kann, bestehenden Wohnraum im Landwirtschaftsgebiet zu nutzen und massvollen Ausbau zu bewilligen, um damit Neueinzonungen zu vermeiden (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, N 23 zu Art. 24c RPG m.w.V.; INAUEN, a.a.O., Rz. 180 f. und 616 f. m.w.V.). Soweit der Beschwerdeführer nochmals die Standortverschiebung thematisiert, kann auf die diesbezüglichen Erwägungen (vorstehend E. 5.4) verwiesen werden.

## 7.

### 7.1

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, es sei ein **Gutachten der ENHK** einzuholen und das **Bauvorhaben gliedere sich ungenügend in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein**.

Er führt dazu zusammengefasst aus, das Baugrundstück liege im Perimeter des BLN-Objekts Nr. 1606, Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi. Das Baugrundstück liege sehr exponiert und sei von weither einsehbar. Es sei offensichtlich, dass das BLN-Schutzobjekt durch die Erstellung einer nicht zonenkonformen Wohnbaute erheblich beeinträchtigt werden könne. Somit sei zwingend ein Gutachten der ENHK einzuholen, nachdem bei Bauten

ausserhalb der Bauzone eine Bundesaufgabe gegeben sei. Die Interessenabwägung der Vorinstanz sei, sofern überhaupt zulässig, offensichtlich unvollständig. Entscheidend sei, dass die Baute zu zonenfremden Wohnzwecken erstellt werde, womit das Interesse der Beschwerdegegner als sehr gering einzustufen sei. Dem stünde nicht nur das Interesse am Erhalt der heutigen Gebäude und den Schutzziele des BLN-Gebiets entgegen, sondern auch das Interesse daran, dass zonenfremde Wohnbauten nach Erreichen ihrer Lebensdauer verschwinden und die Landwirtschaftszone möglichst umfassend freigehalten werde. Eine umfassende Interessenabwägung ergebe klar, dass die öffentlichen Interessen das Interesse der Beschwerdegegner klar überwiege. Selbst eine geringe Beeinträchtigung der Schutzziele könne nur zugelassen werden, wenn hinter einem Eingriff ebenfalls gewichtige Interessen stünden. Die Beschwerdegegner hätten ein rein privates, finanzielles Interesse, das durch die öffentlichen Interessen klar überwogen werde. Es handle sich auch nicht um ein Routineprojekt, denn nachdem die Identität nicht gewahrt bleibe, komme es zu einem erheblichen Eingriff in das BLN-Objekt, weshalb zwingend ein Gutachten der ENHK einzuholen sei (amtl. Bel. 1 Ziff. II).

## **7.2**

Der Bundesrat erstellt nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 Satzteil 1 NHG), wozu namentlich das BLN zählt (Verordnung vom 29. März 2017 über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler [VBLN; SR 451.11]). Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das sich in einem solchen Inventar befindet, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. d der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1]).

Eine Begutachtung durch die Kommission ist obligatorisch, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind (BGE 138 II 23 E. 4.4). Ist der Kanton zuständig, beurteilt die kantonale Fachstelle, ob ein Gutachten durch die ENHK oder die EKD erforderlich ist (Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 25 Abs. 2 NHG). Im Kanton Nidwalden kommt diese Aufgabe der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz zu (nachfolgend: FLN; Art. 35 Abs. 1 des Gesetzes vom 4. Februar 2004 über den Natur- und Landschaftsschutz [NSchG; NG 331.1]). Die Fachstelle entscheidet, ob eine Begutachtung erforderlich ist, und ob diese bei Routinegeschäften durch sie selbst erfolgt oder ob die Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten

verfassen muss (JÖRG LEIMBACHER, in: Peter M. Keller/Jean-Baptiste Zufferey/Karl-Ludwig Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, N. 1 zu Art. 7 NHG).

Ein Gutachten ist immer dann einzuholen, wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG erheblich beeinträchtigt werden könnte oder wenn sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen stellen. Ein Gutachten ist zu erstellen, wenn bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe der natürliche und kulturelle Wert eines Objekts beeinträchtigt werden könnte, wenn also gerade das geschädigt werden könnte, was die Objekte so einzigartig oder typisch macht, dass ihnen nationale Bedeutung und verstärkter Schutz zuerkannt wurden (LEIMBACHER, a.a.O., N. 5 zu Art. 7 NHG).

Gemäss Botschaft fällt dabei die Beurteilung und Begutachtung der Routinegeschäfte in die Zuständigkeit der kantonalen Fachstelle und ist gerade keine Aufgabe der Kommission selbst. Eine Begutachtung durch die Kommission erfolgt nur bei Vorhaben, die einen massgeblichen Eingriff in das Inventarobjekt befürchten lassen oder die natur- und landschaftsschützerische Grundsatzfragen aufwerfen (Botschaft vom 25. Februar 1998 zu einem Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung der Plangenehmigungsverfahren, BBl 1998 2609; LEIMBACHER, a.a.O., N. 5 und 8 zu Art. 7 NHG).

### **7.3**

Aus der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 28. April 2021, an der auch die FNL mitgewirkt hat, geht hervor, dass die BNL-Schutzziele durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden (vi-VI1-A-3 Ziff. 2.5). Die FNL hat damit implizit auch beurteilt, dass kein Gutachten der ENHK erforderlich ist. Wie zuvor dargelegt, ist die FNL für diese Beurteilung zuständig. Die Beurteilung der FNL, von einem Gutachten der ENHK abzusehen, ist auch inhaltlich nicht zu beanstanden: Es ist weder ein massgeblicher Eingriff in das Inventarobjekt zu befürchten, noch stellen sich natur- oder landschaftsschützerische Grundfragen. Der Beschwerdeführer beschränkt sich darauf vorzubringen, es handle sich nicht um ein Routinegeschäft, ohne konkret darzulegen, weshalb dies nicht der Fall sei. Nachdem er diesbezüglich einzig vorbringt, die Identität der Bauten sei nicht gewahrt und es komme zu zusätzlichen Veränderungen, kann auf die vorstehenden Ausführungen zu dieser Thematik (E. 5) verwiesen werden. Die FNL und die Vorinstanz gingen korrekterweise von einem Routinegeschäft aus, womit der angefochtene Entscheid auch diesbezüglich nicht zu beanstanden ist.

## 7.4

Auch der Kritik des Beschwerdeführers an der vorinstanzlichen Interessenabwägung kann nicht gefolgt werden: Die Vorinstanz hat die rechtliche Ausgangslage korrekt dargelegt, darauf kann verwiesen werden (BF-Bel. 1 E. 2.6.2). Die Schlussfolgerung in der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 28. April 2021, an der auch die FNL mitgewirkt hat und nach der die Schutzziele des BLN durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden, ist nicht zu beanstanden. Die Schutzziele des BLN bestehen nicht nur im Schutz der See- und Bergenlandschaft, sondern auch im Erhalt und der Zulassung der standortangepassten land- und alpwirtschaftlichen Nutzung sowie im Erhalt von standorttypischen Strukturelementen wie Alpgebäuden. Das Bauvorhaben, das – wie zuvor dargelegt – die Identität zum bisherigen Gebäude wahrt, steht somit im Einklang mit den Schutzzielen und beeinträchtigt diese nicht. Damit ist vorliegend keine Interessenabwägung durchzuführen und der Eingriff ist, da er keine (negativen) Auswirkungen auf die Erreichung der objektspezifischen Schutzziele hat, zulässig (vgl. Art. 6 Abs. 1 der Verordnung vom 29. März 2017 über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler [VBLN; SR 451.11]).

## 7.5

Weder ist ein Gutachten der ENHK einzuholen noch ist die Eingliederung des Bauvorhabens ungenügend. Die Beschwerde ist auch in diesen Punkten und damit vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

## 8.

### 8.1

Abschliessend sind die **Kosten des Verwaltungsgerichtsverfahrens** zu verlegen. Die Kosten des Verwaltungsverfahrens umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteienschädigung (Art. 115 VRG). Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht richtet sich die Festlegung der amtlichen Kosten sowie der Parteienschädigung nach der Gesetzgebung über die Prozesskosten (Art. 116 Abs. 3 VRG).

Eine Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen hat (Art. 122 Abs. 1 VRG).

## 8.2

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht als Kollegialgericht beträgt die Gebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 Abs. 1 PKoG [NG 261.2]).

Die Gebühr wird für das vorliegende Verfahren auf Fr. 2'500.– (inkl. Auslagen) festgesetzt und ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie wird mit seinem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet und ist bezahlt (amtl. Bel. 2 f.).

## 8.3

Ausgangsgemäss ist den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdeführers zuzuerkennen (Art. 123 Abs. 2 VRG).

Mit Kostennote vom 26. Oktober 2022 haben die Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 2'589.65 (Honorar Fr. 2'359.50 [8.58 Stunden à Fr. 275.–], Auslagen Fr. 45.–, 7.7 Prozent MWST Fr. 185.15) geltend gemacht (amtl. Bel. 10). Das geltend gemachte Honorar liegt im Honorarrahmen (vgl. Art. 47 Abs. 2 PKoG), ist angemessen und wird genehmigt. Entschädigungsberechtigt sind überdies die Auslagen (Art. 52 f. PKoG) sowie die Mehrwertsteuer (Art. 54 PKoG). Somit hat der Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern für das Verwaltungsgerichtsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'589.65 zu bezahlen.

Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

**Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.– werden dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt, mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet und sind bezahlt.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern für das Verwaltungsgerichtsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'589.65 zu bezahlen.
4. Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. [Zustellung].

Stans, 19. Dezember 2022

**VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN**  
**Verwaltungsabteilung**

Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann

Der Gerichtsschreiber

MLaw Reto Rickenbacher

Versand: \_\_\_\_\_

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Art. 82 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.