

A1 22 145

URTEIL VOM 26. JANUAR 2023

Kantonsgericht Wallis
Öffentlichrechtliche Abteilung

Es wirken mit: Christophe Joris, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, 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.

Sachverhalt

A. Am 16. Mai 2017 stellte X_____ bei der Einwohnergemeinde A_____ ein Baugesuch betreffend Sanierung und Umnutzung einer Stallscheune zu Wohnzwecken («Wochenendhaus») in der Landwirtschaftszone. Besagte Baute befindet sich auf der Parzelle Nr. xx1, Plan-Nr. y1, im Orte genannt «B_____», auf dem Gebiet der Gemeinde A_____. Das betreffende Baugesuch wurde im Amtsblatt Nr. XXX 2017 publiziert und am 17. Juli 2017 samt den dazugehörigen Unterlagen dem Kantonalen Bausekretariat (KBS) übermittelt.

B. Nach unbenutztem Ablauf der gesetzlichen Einsprachefrist reichte die Einwohnergemeinde A_____ ihre positive Vormeinung zum Bauvorhaben beim KBS ein. Letzteres konsultierte im Anschluss die kantonalen Fachdienststellen, wobei das Kantonale Amt für Feuerwesen, die Dienststelle für Umwelt (DUW), die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie (DHDA; Heimatschutzkommission [KHK]), die Dienststelle für Raumentwicklung (DRE) sowie die Dienststelle für Energie und Wasserkraft (DEWK) positive Rückmeldungen mit einzelnen Vorbehalten abgaben. Die Dienststelle für Wald, Flussbau und Landschaft (DWFL) gab im Rahmen der ersten Vernehmlassung in Bezug auf die Stallbaute eine positive und hinsichtlich des (ursprünglich) vorgesehenen Zugangs zur Stallscheune eine negative Vormeinung ab. Die übrigen Fachbehörden gaben entweder eine (vollumfänglich) positive Vormeinung zum Bauprojekt ab oder verzichteten auf eine Stellungnahme. Mit Entscheid der KBK vom 6. September 2018 wurde der Baugesuchsteller aufgefordert, den ursprünglich angedachten Zugang auf dem Situationsplan zu entfernen und die Projektierung entsprechend anzupassen. Die zweite Vormeinung der DWFL fiel alsdann vollständig positiv aus.

C. Am 2. Mai 2019 (eröffnet am 29. Mai 2019) erklärte die KBK das Gebäude auf der Parzelle Nr. xx1 als schutzwürdig, zumal der Baute ein hoher Landschafts- und Eigenwert zu attestieren sei. Die KBK verlangte allerdings, dass die Baute auch nach den Bauarbeiten in ihrem schutzwürdigen Zustand erhalten bleiben müsse und keine nachträglichen Änderungen erfahren dürfe (Schutzverfügung). Gleichentags erteilte die KBK gestützt auf Art. 9 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) in Verbindung mit Art. 24d Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) dem Baugesuchsteller die Baubewilligung für dessen (bereinigtes) Bauvorhaben (unter Vorbehalt der von den konsultierten Fachbehörden formulierten Bedingungen und Auflagen sowie einer allfälligen Be-

schwerde durch das Bundesamt für Raumentwicklung [ARE]). Die für schutzwürdig erklärte Baute werde für den bisherigen landwirtschaftlichen Zweck nicht mehr benötigt und eine allfällige Umnutzung habe keine Ersatzbaute zur Folge. Aus den Akten gehe hervor, dass die Baute seit längerer Zeit auch nicht anderweitig genutzt werde, wobei ohne Umnutzungsmöglichkeiten kein weiterer Unterhalt mehr erfolge, so dass die schutzwürdige Baute ohne Unterschutzstellung und gleichzeitige vollständige Umnutzung dem Verfall preisgegeben wäre. Die vollständige Umnutzung erweise sich in casu, unter Berücksichtigung der Aufgabe der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke sowie der Absenz anderweitiger zonenkonformer Nutzungen, als die einzige reelle (und nicht bloss hypothetische) Möglichkeit, das Schutzobjekt vor dem Verfall zu bewahren. Die gemäss dem Bauvorhaben geplanten baulichen Massnahmen im Rahmen der Umnutzung der Baute würden unter Einhaltung der von den kantonalen Fachbehörden statuierten Bedingungen den Schutz der Baute nicht beeinträchtigen und der Schutzzumfang gemäss Schutzverfügung vom 17. Januar 2019 bleibe erhalten. Ebenso seien die übrigen Bedingungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für eine vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erfüllt und die Vorschriften gemäss dem kommunalen Bau- und Zonenreglement würden eingehalten. Das Gebäude sei für die vorgesehene Nutzung geeignet, zumal das äussere Erscheinungsbild und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert blieben. Die Baupläne würden zeigen, dass die geplante Umnutzung zu Wohnzwecken vollständig im Innern des bestehenden Gebäudes erfolge, ohne das äussere Erscheinungsbild zu ändern. Keines der vorhandenen äusseren architektonischen Elemente werde durch das Bauvorhaben verändert, wobei die Identität des Gebäudes gewahrt werde. Folglich seien sämtliche der in Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG verankerten Bedingungen erfüllt.

D. Das ARE reichte gegen die Baubewilligung am 10. Juli 2019 eine Beschwerde beim Staatsrat ein und begehrte nebst der aufschiebenden Wirkung die Aufhebung der erteilten Baubewilligung. Eventualiter sei das Geschäft zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Das ARE stützte sich auf den Standpunkt, dass weder die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 2 RPG noch jene von Art. 39 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erfüllt seien, weswegen die angefochtene Baubewilligung im Ergebnis gegen Art. 9 Abs. 2 ZWG verstosse. Gemäss letztgenannter Bestimmung beurteile sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen ausserhalb der Bauzonen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung, wobei die Umnutzung alleinstehender, unbewohnter landwirtschaftlicher Bauten zu Wohnzwecken nur unter den Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG (schützenswerte Bauten) bzw. Art. 39 Abs. 2-5 RPV (landschaftsprägende Bauten)

zulässig sei. Zusätzlich seien die allgemeinen Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 43a RPV zu beachten. Da weder im kantonalen Richtplan noch in der Nutzungsplanung der Gemeinde A_____ die notwendigen Voraussetzungen geschaffen worden seien, könne Art. 39 Abs. 2 RPV – zumindest gegenwärtig – nicht als rechtliche Grundlage für die hier zu beurteilende Bewilligung herangezogen werden. Art. 24d Abs. 2 RPG finde mangels hinreichender Schutzwürdigkeit der fraglichen Stallscheune ebenfalls keine Anwendung. Ganz grundsätzlich erreiche eine Baute, welche erst im Hinblick auf eine Bewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG unter Schutz gestellt werde, den notwendigen Schutzgrad wahrscheinlich nicht. Eine Baute, welche nicht wenigstens als ein Objekt im Sinne von Art. 32b lit. f RPV bezeichnet worden sei, stelle kein schützenswertes Objekt im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG dar. Die in Frage stehende Stallscheune sei ein typisches Beispiel für eine landschaftsprägende Baute. Aufgrund ihres verbreiteten Vorkommens und ihrer Typizität komme solchen Bauten ein relativ geringer Eigen- bzw. Seltenheitswert zu. Schliesslich sind nach Ansicht des ARE auch die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen nicht erfüllt. So fehle es an der in Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG geforderten Notwendigkeit der bewilligten Wohnnutzung aufgrund weniger weitgehenden Nutzungsmöglichkeiten. Zudem sei die Baute nicht im Sinne von Art. 24d Abs. 3 lit. a RPG für die vorgesehene Wohnnutzung geeignet und die bewilligten baulichen Vorgänge (Bodeneinzug sowie die daraus resultierende Anhebung der Baute, Kamin- und Isolationsmontage, Fenster- sowie Treppeneinbau) hätten eine wesentliche Veränderung der äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur der Stallscheune zur Folge, was zu einem Verstoss gegen Art. 24d Abs. lit. b RPG führe.

E. Mit Stellungnahme vom 22. August 2019 beantragte die KBK die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, sofern darauf einzutreten sei. Dabei machte sie auf die formell rechtskräftige Schutzverfügung vom 2. Mai 2019 aufmerksam. Diese definiere das Schutzobjekt, dessen Erscheinungsbild und die geschützte Substanz, in die mit einem Bauprojekt nicht eingegriffen werden dürfe. Im Baubewilligungsverfahren werde demgegenüber nicht die Schutzwürdigkeit geprüft, sondern ob das konkret geplante Bau- und Umnutzungsvorhaben die Schutzverfügung sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften respektiere. Für die Qualifikation des Zeitzeugenwerts sowie für die Unterschutzstellung von Objekten sei gemäss kantonaler Gesetzgebung ausschliesslich die KBK – und nicht das ARE – zuständig. Das Bundesgericht fordere in diesem Zusammenhang alsdann keine besondere bzw. qualifizierte Schutzwürdigkeit der fraglichen Baute, sondern stelle vielmehr klar, dass «hohe Hürden an die Umnutzung ursprünglich bewohnter Bauten zu Wohnzwecken gestellt werden». Diese hohen Anforderungen wür-

den für die Umnutzung, nicht aber für die Schutzwürdigkeit gelten. Was Letztere anbelangt, habe das Bundesgericht in seinem Urteil 1A.208/2006 bestätigt, dass auch ein Gebäude, dem nur lokale Bedeutung zukomme und das erhaltenswert erscheine, als ein im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG schützenswertes Gebäude qualifiziert werden könne. An die Schutzwürdigkeit würden demnach keine besonderen (erhöhten) Anforderungen wie bspw. im Falle eines historischen Denkmals gestellt. Auch sei weder eine allgemein anerkannte Schutzwürdigkeit noch eine lange zurückliegende Unterschutzstellung erforderlich. Schliesslich dürfe die Schutzwürdigkeitsprüfung nicht darauf reduziert werden, ob eine «besondere» historische Bedeutung bestehe. Vielmehr seien insbesondere auch der architektonische Wert (Typologie und technische Konstruktion), der landschaftliche sowie der Situationswert ebenso wie die lokal traditionelle nutzungstypische Bedeutung zu berücksichtigen. Folglich sei keinesfalls ausgeschlossen, dass Ställe, Scheunen, Maiensässe, Alphütten usw. als schützenswert qualifiziert werden könnten. Eine bereits bestehende Inventarisierung des relevanten Objekts sei ausserdem nicht erforderlich. Was die Frage der Umnutzung anbelangt, stellte sich die KBK auf den Standpunkt, dass weder Art. 24d Abs. 2 RPG noch die bundesgerichtliche Rechtsprechung eine vollständige Umnutzung einer Stall- oder Scheunenbaute für eine Wohnnutzung generell ausschliesse. Vielmehr sei Art. 24d Abs. 2 RPG auch auf unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und somit auch auf die in casu zu beurteilende Stallscheune anwendbar. Entgegen der Botschaft des Bundesrates stelle die Bewohnbarkeit einer Baute schliesslich keine «condicio sine qua non» für die Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 2 RPG dar.

Die Gemeinde A_____ hinterlegte ihre Stellungnahme am 23. August 2019. Dabei verwies sie insbesondere auf die behördlich bestätigte Schutzwürdigkeit der Baute, wobei deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liege resp. ein allfälliger Zerfall der Baute einen Verlust für das kulturelle Erbe der Gemeinde A_____ darstelle. Letztere anerkenne zwar die strikte Haltung des ARE in Bezug auf die Durchsetzung der Grundsätze der Raumplanung. Vorliegend werde jedoch zu wenig auf die gemeinde- und objektspezifischen Besonderheiten Rücksicht genommen.

Am 23. September 2019 reichte X_____ ebenfalls eine Stellungnahme ein, wobei er die Abweisung der Verwaltungsbeschwerde sowie des Gesuchs um aufschiebende Wirkung beantragte. Die Stellungnahme übernimmt im Wesentlichen die Argumentation der KBK. Folglich stellte sich auch der Baugesuchsteller auf den Standpunkt, dass die beabsichtigte Umnutzung hinsichtlich der Stallscheune bereits im heutigen Zeitpunkt gemäss Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG bewilligungsfähig sei. Dies namentlich aufgrund der

durch die KBK vorgenommenen Beurteilung der Schutzwürdigkeit des fraglichen Objekts. Wie bereits die KBK brachte auch der Gesuchsteller vor, dass es nicht der kantonalen Praxis anderer Kantone entspreche, Art. 24d Abs. 2 RPG auf Gebäude besonderer Schutzwürdigkeit einzuschränken. Vielmehr könnten selbstverständlich auch Gebäude von bloss lokal-typischer Bedeutung schützenswert sein. Die Prüfung der Schutzwürdigkeit dürfe nicht darauf reduziert werden, ob eine «besondere» historische Bedeutung bestehe. Vielmehr seien insbesondere auch der architektonische Wert sowie der Situationswert ebenso wie die lokal traditionelle nutzungstypische Bedeutung zu berücksichtigen. Demnach sei es keinesfalls ausgeschlossen, dass Ställe, Scheunen, Maiensässe etc. als schützenswert qualifiziert werden könnten. Die Meinung des ARE, wonach sich Ställe und Scheunen offensichtlich nicht als Ferienhaus eignen würden, komme im Ergebnis einem vollständigen Verbot von Umnutzungen von Ökonomie- in Wohnbauten ausserhalb der Bauzone gleich und widerspreche ganz klar Lehre und Rechtsprechung. So halte das Urteil des Bundesgerichts 1C_391/2010 fest, dass reine Ökonomiegebäude nur unter den Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 2 RPG zu Wohnzwecken umgenutzt würden.

Der Baugesuchsteller teilt alsdann die Auffassung der KBK, wonach sich die vollständige Umnutzung der Baute, unter Berücksichtigung der Aufgabe der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke wie auch einer Abwesenheit anderweitiger zonenkonformer Nutzungen, als die einzige reelle (und nicht bloss hypothetische) Möglichkeit erweise, das Schutzobjekt vor dem Verfall zu bewahren. In der Stellungnahme wurde weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund des Angrenzens der betreffenden Baute an die Wohnzone keinerlei zusätzliche Erschliessungsanlagen benötigt werden würden resp. die Stall-scheune bereits voll erschlossen sei. Da das Objekt bereits bestehe, drohe denn auch keine zusätzliche Zersiedelung. Sodann sei das ARE seiner Substantiierungspflicht hinsichtlich der behaupteten «wesentlichen Veränderung der äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur» nicht nachgekommen. Die KBK habe demgegenüber dargelegt, dass die geplante Umnutzung zu Wohnzwecken vollständig im Innern des Gebäudes erfolge, ohne das äussere Erscheinungsbild zu ändern. Würden die angedachten baulichen Massnahmen als nicht zulässig erachtet, wäre jegliche Umnutzung unmöglich. Da die Schutzverfügung der KBK nicht angefochten worden sei, sei schliesslich bereits aus diesem Grund der Beschwerde der Boden entzogen.

Am 28. November 2019 reichte das ARE, unter vollumfänglicher Aufrechterhaltung der Beschwerde, seine Replik ein. Es hielt vorab fest, dass nicht ausgeschlossen sei, dass sowohl theoretisch als auch praktisch Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG auf besonders schutzwürdige Stallscheunen anwendbar sei. Dabei müssten allerdings hohe Hürden beachtet werden. Grundlage für diese Hürden sei das Kriterium der (materiellen) Schutzwürdigkeit. An deren Nachweis sei namentlich dann besonderes hohe Anforderungen zu stellen, wenn die Aufgabe, die schutzwürdigen Bauten systematisch und nach einheitlichen Massstab unter Schutz zu stellen, jahrelang vernachlässigt worden sei. Mithin wäre es ein Widerspruch, eine Baute jahrelang nicht unter Schutz zu stellen und dann plötzlich im Zusammenhang mit einem Umnutzungsbegehren ihren Schutzwert zu «entdecken». Der Umstand, wonach eine Baute, welche weder nach den Massstäben von Art. 17 RPG noch nach jenen von Art. 18a Abs. 3 RPG als schutzwürdig eingestuft wurde, sei ein kaum widerlegbares Indiz dafür, dass die notwendigen Schutzanforderungen von Art. 24d Abs. 2 RPG nicht erfüllt seien. Das ARE führte ferner aus, dass eine Unterschutzstellung gestützt auf die kantonalen Kompetenzen im Bereich des Natur- und Heimatschutzgesetzes auch zulässig sei, wenn die notwendige Schutzwürdigkeit nicht gegeben sei. Die Schutzverfügung vom 2. Mai 2019 sei bewusst nicht angefochten worden, weshalb die formelle Unterschutzstellung erfolgt und rechtskräftig sei. Eine solche Unterschutzstellung sei zwar notwendig, nicht aber hinreichend für eine Bewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG. Die fragliche Baute müsse nämlich als schützenswert anerkannt sein, was im Bewilligungsverfahren zu prüfen sei. Schliesslich berief sich das ARE abermals auf das ihres Erachtens fehlende Kriterium im Sinne von Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG.

Die KBK hinterlegte ihre Duplik am 23. Dezember 2019, wobei sie an der vollumfänglichen Abweisung der Begehren des ARE festhielt und materiell auf ihre Verfügung vom 2. Mai 2019 verwies. Sie unterstrich derweil, dass Grundlage für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzig und allein die detaillierten objektiv sachlichen Kriterien, wie sie sich sowohl aus der Vormeinung der KHK, der DHDA sowie aus der jeweiligen Begründung der KBK ergäben. Die Sichtweise des ARE, wonach der Umstand, dass eine Baute, welche weder nach den Massstäben von Art. 17 RPG noch nach jenen von Art. 18a Abs. 3 RPG als schutzwürdig eingestuft wurde, ein kaum widerlegbares Indiz dafür darstelle, dass die notwendigen Schutzanforderungen von Art. 24d Abs. 2 RPG nicht erfüllt seien, sei vollkommen an den Haaren herbeigezogen. Schliesslich nahm die KBK auch Bezug auf die vom ARE dargelegten Alternativen zu einer Umnutzung und kam zum Schluss, dass dem Gesuchsteller neben der Umnutzung keine geeignete Alternativmassnahme zur Verfügung stehe. Vielmehr könne die dauernde Erhaltung der nach

Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG geschützten Bausubstanz einzig durch eine Umnutzung sichergestellt werden.

F. Mit Entscheid vom 22. Juni 2022 wies der Staatsrat die Beschwerde des ARE ab. Die KBK sei in ihrer Schutzverfügung vom 2. Mai 2019 zum Schluss gelangt, dass die Stallscheune aufgrund ihrer ausserordentlichen Qualitäten als Einzelobjekt schutzwürdig sei. Zudem lasse sich dem Bericht der KHK entnehmen, dass der Zustand als ursprünglich betrachtet werde und sich das betreffende Gebäude im Originalzustand befinde. Der Baute werde ein hoher Landschafts- und Eigenwert attestiert. Dies auch deshalb, da sie praktisch unverändert sei und überdies eine beträchtliche Grösse aufweise. Entsprechend den Schlussfolgerungen der am Vernehmlassungsverfahren beteiligten kantonalen Behörden kam der Staatsrat zum Schluss, dass der Stallscheune auf der Parzelle Nr. xx1, Plan Nr. y2, in A_____ ein Zeitzeugenwert zukomme und als schützenswert im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG zu qualifizieren sei. Zudem erfülle die Baute in der jetzigen Form die landwirtschaftliche Funktion nicht mehr resp. werde das Gebäude seit über zehn Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Das Bauvorhaben eigne sich für die bewilligte Nutzung als Ferienhaus im Sinne von Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG, wobei das äussere Erscheinungsbild und die bauliche Grundstruktur der Doppel-Stallscheune durch die vorgesehenen baulichen Massnahmen kaum tangiert würden. Das ARE verkenne schliesslich, dass Stallscheunen gemäss bundesgerichtlicher Praxis unter den strengen Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG für eine Umnutzung nicht generell ungeeignet seien. Vielmehr müsse eine einzelfallweise Beurteilung vorgenommen werden, was die Vorinstanz in ihrem Entscheid getan habe. Eine Abweichung vom Grundsatz und öffentlichen Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbauand sowie des Schutzes der Landschaft vor Zersiedelung im Einzelfall sei ausnahmsweise gestützt auf Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG zulässig, ansonsten die Bestimmung ihrem Sinn entraubt werden würde, was nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen könne. Im Ergebnis seien die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG erfüllt und die KBK habe die Baubewilligung für die Sanierung und Umnutzung des bestehenden Stalles zu Recht erteilt.

G. Gegen diesen Entscheid des Staatsrats erhob das ARE (fortan Beschwerdeführer) am 28. Juni 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts und stellte folgende Rechtsbegehren:

«Der Entscheid des Staatsrats des Kantons Wallis vom 22. Juni 2022 und die Baubewilligung der KBK vom 2. Mai 2019 seien aufzuheben und die ersuchte Baubewilligung für die Sanierung und die Umnutzung der bestehenden Stallscheune sei zu verweigern.

Der Beschwerde sei von Amtes wegen die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

- unter Kostenfolge ->

Der Beschwerdeführer stützt sich in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Wesentlichen auf ihre im vorinstanzlichen Verfahren bereits vorgebrachten Argumente. Sie kommt erneut zum Schluss, dass die zur Debatte stehende Stallscheune die nach Art. 24d Abs. 2 RPG erforderliche Schutzwürdigkeit als Einzelobjekt nicht erreiche. Dementsprechend stellt sich der Beschwerdeführer abermals auf den Standpunkt, wonach gemäss Bericht der KHK vom 30. Oktober 2017 die zu beurteilende Stallscheune typisch für die Region sei. Aufgrund dieser Typizität und ihres verbreiteten Vorkommens seien solche Bauten 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 Stallscheune verhalte es sich im Übrigen gleich wie bei derjenigen, welche das Bundesgericht in BGE 147 II 465 zu beurteilen gehabt habe. Das Bundesgericht sei in zitiertem Entscheid zum Schluss gelangt, dass die Stallscheune mangels hinreichendem Eigenwert die nach Art. 24d Abs. 2 RPG erforderliche Schutzwürdigkeit als Einzelobjekt nicht erreiche. Die KHK attestiere der vorliegenden Stallscheune zwar einen hohen Eigenwert. Allerdings werde nicht näher dargelegt, worin dieser genau bestehen solle. 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 als Einzelobjekt ergebe sich hieraus nicht. Dass die Stallscheune mithin neben dem für den Blockbau (Gewättbau) charakteristischen Eckverbund («Gwätt») zusätzlich – aufgrund ihrer Eigenschaft als Doppelstallscheune – ein sog. «Mittelgwätt» aufweise, stelle ein gängiges Konstruktionselement dar. Zudem seien auch die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG nicht erfüllt. Namentlich liesse sich die dauernde Erhaltung der Baute auch auf andere Art und Weise sicherstellen, die Baute erweise sich für die vom Baugesuchsteller angebehrte Nutzung als ungeeignet und die von der KBK bewilligten Veränderungen seien mit der geltend gemachten Schutzwürdigkeit unvereinbar.

H. Mit der Zustellung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde am 31. August 2022 wurden der Staatsrat sowie X _____ zur Vernehmlassung eingeladen und gleichzeitig auf die der Beschwerde von Gesetzes wegen zukommende aufschiebende Wirkung hingewiesen.

I. Am 21. September 2022 verzichtete der Staatsrat auf eine Stellungnahme, beantragte aber gestützt auf den angefochtenen Entscheid die Abweisung der Beschwerde und hinterlegte sein Dossier sowie den Ordner der Gemeinde mit den Belegverzeichnissen. Gleichzeitig übermittelte er die Mitteilung der KBK vom 13. September 2022, welcher ebenfalls ein Verzicht auf eine Stellungnahme zu entnehmen ist.

Am 3. Oktober 2022 beantragte X_____ (fortan Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. In der Stellungnahme wird vorab auf den Entscheid der Vorinstanz verwiesen. Die substantiellen Vorbringen des Beschwerdegegners ergeben sich dementsprechend denn auch bereits aus dessen Eingaben im Verfahren vor der Vorinstanz. Der Beschwerdegegner moniert einen appellatorischen Charakter der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Demnach sei eine solch rein appellatorische Kritik nicht ausreichend. Mit anderen Worten genüge es eben nicht, die Schutzwürdigkeit sowie die Notwendigkeit der Umnutzungen unqualifiziert zu bestreiten. Neu nimmt der Beschwerdegegner in seiner Stellungnahme ebenfalls Bezug auf BGE 147 II 465, aus welchem er herleitet, dass Umnutzungen von Ökonomiebauten zu Zweitwohnungen von Fall zu Fall zu beurteilen seien. Ginge es nach der Meinung des ARE sollten Umnutzungen von Ökonomiegebäuden ausserhalb der Bauzone hingegen gänzlich verboten werden. Im erwähnten Entscheid habe das Bundesgericht der extremen und dem Gesetzwortlaut klar widersprechenden Meinung, wonach Ställe und Scheunen sich offensichtlich nicht als Ferienhaus eignen würden, einen Riegel geschoben. Bei der vom Beschwerdeführer verlangten einzelfallweisen Beurteilung von Bauten habe sich, ebenfalls unter Berufung auf BGE 147 II 465, die Rechtsmittelinstanz rechtsprechungsgemäss Zurückhaltung aufzuerlegen und nur zu intervenieren, falls sich der kantonale Entscheid als willkürlich erweise oder wesentliche Rechtsgrundsätze des öffentlichen Rechts offensichtlich missachtet würden, was vorliegend nicht der Fall sei. Der Beschwerdegegner verwies (erneut) auf die Schutzverfügung vom 2. Mai 2019, welche klar zum Schluss komme, dass die betreffende Stallscheune aufgrund ihrer ausserordentlichen Qualitäten als Einzelobjekt schutzwürdig sei. Mithin sei diese Schutzwürdigkeit durch die DHDA, die KHK und entsprechend spezialisierte Architekten eingehend geprüft, begründet und schlussendlich bejaht worden.

Hinsichtlich der Frage der Notwendigkeit der Umnutzung würden die Ausführungen des Beschwerdeführers hinsichtlich der von ebendieser vorgebrachten Alternativlösungen (Nutzung der Baute als Nebenraum, Durchführung von Unterhaltsarbeiten durch den Zivilschutz, Verwendung von Kurtaxen für den Unterhalt von Bauten in Tourismusdestinationen) die wahre und gesetzeswidrige Absicht eines vollständigen Umnutzungsverbots

erkennen lassen. Tatsächlich könne jedoch die dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden als durch eine Umnutzung. Der «Tatbeweis» von unzähligen Ökonomiegebäuden, die in der Vergangenheit zerfielen, weil sie nicht zur Wohnnutzung hätten umgenutzt werden können, dürfe nicht länger ignoriert werden. Abschliessend hält der Beschwerdegegner fest, dass ein Gericht, welches die vorliegende Umnutzung nicht für bewilligungsfähig halte, Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG gänzlich die Anwendung versagen würde.

Am 14. Oktober 2022 hinterlegte die Einwohnergemeinde A_____ ihre Stellungnahme zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde und verwies auf ihre bisherigen Ausführungen, insbesondere auf ihre Eingabe vom 23. August 2019 an den Staatsrat. Die Ausführungen des Beschwerdeführers würden derweil weiterhin bestritten. So handle es sich bei den Aussagen des Beschwerdeführers, wonach Doppelstallscheunen eine gängige Erscheinungsform und das «Mittelgwätt» ein gängiges Konstruktionselement darstellen würden, um pauschalisierende Behauptungen. Mithin würden sie vom Beschwerdeführer weder ausgeführt noch belegt. Insbesondere fehle ihnen der konkrete, lokale Kontext. Im kommunalen Inventar der Bauten ausserhalb der Bauzonen seien derweil 357 Stallscheunen dokumentiert, wovon lediglich 16 Doppelstallscheunen seien. Von diesen befänden sich wiederum zehn in den Gebäudegruppen «C_____» und «D_____». Lediglich die übrigen sechs seien, wie das vorliegende, freistehende Gebäude, welche im lokalen, hochalpinen Kontext keine gängige Erscheinungsform, sondern eine Seltenheit darstellen würden.

J. Nach der Einsicht in das Dossier reichte der Beschwerdeführer am 3. November 2022 eine Replik ein und hielt seine Rechtsbegehren aufrecht. Er betont erneut die Erforderlichkeit einer materiellen Prüfung der Schutzwürdigkeit im Rahmen des kantonalen Ausnahmbewilligungsverfahrens und hebt das Fehlen der bundesrechtlich notwendigen Bewilligungsvoraussetzungen abermals hervor. Schliesslich verweist er erneut auf die seiner Ansicht nach bestehende breite Palette von Instrumenten zur faktischen Unterhaltung von Schutzobjekten. Dies als Alternative zur Umnutzung von Bauten. Hinsichtlich der Ausführungen der Einwohnergemeinde A_____ betreffend Seltenheit der Baute im hochalpinen Kontext beruft sich der Beschwerdeführer auf die Publikation «Geschützte und ortsbildprägende Bauten - Wegleitung Bauprojekte» des Amts für Raumentwicklung des Kantons Graubünden und folgert, dass die Doppelstallscheune zu den gängigen Erscheinungsformen gehören würden, wobei die Verhältnisse im Kanton Graubünden – mutatis mutandis – auf den Kanton Wallis übertragbar sein dürften.

K. In der Duplik vom 28. November 2022 hielt der Beschwerdegegner an seiner Argumentation und seinem Rechtsbegehren um Abweisung der Beschwerde fest.

L. Die Einwohnergemeinde A_____ hinterlegte ihre Duplik am 28. November 2022 und merkte an, dass es doch recht fraglich anmute, wenn der Beschwerdeführer zum Schluss komme, dass die Ausführungen in der Publikation «Geschützte und ortsbildprägende Bauten – Wegleitung Bauprojekte» des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden «mutatis mutandis» auf den beschwerten Fall übernommen werden könnten. Bei seinen Aussagen berufe sich der Beschwerdeführer lediglich auf die Gebäudetypologie und gehe erneut davon aus, dass die freistehende Doppelstallscheune eine gängige Erscheinungsform darstelle. Der Kanton Graubünden und das Wallis würden sich allerdings aufgrund ihrer Besiedlungsdichte sowie Topographie und Klima massgeblich voneinander unterscheiden.

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen sowie Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

Erwägungen

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrats stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis Art. 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt.

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.],

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 1. Februar 2010 E. 3). Vielmehr muss unter Bezugnahme auf den angefochtenen Entscheid 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 genügen 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 Beschwerdeschrift des Beschwerdeführers. Ein solcher ist vorliegend jedoch nicht auszumachen. Obwohl der Beschwerdeführer zwar einerseits im Wesentlichen die bereits vor der Vorinstanz dargelegten Argumente vorbringt, so hat es andererseits die Vorinstanz ihrerseits 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 Sätzen auf die Erwägungen der kantonalen Fachbehörden stützt, darf dem Beschwerdeführer die weitgehende Übernahme der bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Ausführungen durch die Vorinstanz nicht zum Nachteil gelangen.

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

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.

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).

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.

2.1 Die gerichtlichen Instanzen nehmen ihre Prüfungsdichte insbesondere in Situationen zurück, wo fachtechnische Fragen zu beantworten sind (Regina Kiener/Bernhard Rüsche/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.

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.

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.

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.

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 berechtigte Interesse, die materielle Schutzwürdigkeit richterlich überprüfen zu lassen.

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.).

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.

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.

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

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.

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-

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).

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).

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 architekturgeschichtliche Wesensmerkmale und sei typisch für eine Region und seine Nutzungsform.

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 Fassadenlänge 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 «Schalatlatten» 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.

Diese Einschätzung teilt, wie oben bereits erwähnt, auch die KBK und bildet integrierenden 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 Qualitäten 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 aufgrund ihrer Lage am Dorfrand ein wichtiges Element für das Erscheinungsbild der Ortschaft darstelle, eine stattliche Grösse aufweise (Doppelstallscheune), quasi unverändert sei und die Balken der Längsfassade – aufgrund der stattlichen Fassadenlänge – teilweise wechselseitig das «Mittelgätt» ersetze, resp. der Länge nach gestossen seien, was von baulichem Können und Erfindungsreichtum der damaligen Epoche spreche. Aus diesem Grund sowie den übrigen Darstellungen der Vorinstanzen sei die Stallscheune als schützenswert im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG zu qualifizieren.

5.4 Den Ausführungen der kantonalen Behörden erhellt, dass diese die Schutzwürdigkeit der betreffenden Stallscheune vorwiegend mit deren Situationswert begründet haben. Dass besagter Baute in Wechselwirkung mit der sie umgebenden Landschaft eine gewisse Bedeutung zukommt, lässt sich denn auch kaum in Abrede stellen. Dementsprechend kann dem zur Diskussion stehenden Objekt ein für das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblicher Landschafts- resp. Situationswert zugemessen werden. Ein solcher 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 aufweisen. Soweit die Vorinstanzen der Baute auch einen Eigenwert zuerkannt haben, haben sie diesen in erster Linie (ebenfalls) mit deren Zeitzeugenwert als orts-, zeit- und nutzungstypische Ökonomiebaute der früheren Viehwirtschaft begründet. Dementsprechend 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

das Gebiet typischen Bebauung». Mit anderen Worten sind derartige Bauten zwar zweifellos als Zeugen der damaligen Viehwirtschaft auf dem Gebiet des Kantons Wallis zu betrachten. Würden sie vollständig verschwinden, hätte dies den Verlust eines bedeutenden 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 Vorinstanzen heben diesbezüglich zwar diverse bauliche Aspekte der Stallscheune hervor. Namentlich sei das Objekt quasi unverändert und weise eine stattliche Grösse auf. Zudem sei erwähnenswert, dass es sich um eine Doppelstallscheune handle und an dem betreffenden Standort bereits auf der Siegfriedkarte von 1872 mehrere Bauten dargestellt 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 blosse 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 ortsübliche Bauweise erscheinen für die damalige Epoche als selbstverständlich. Auch der blosse Umstand, wonach es sich vorliegend um eine Doppelstallscheune handelt, ist nicht derart aussergewöhnlich, dass von einer gesteigerten Bedeutung der Baute ausgegangen 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 Zuweisung 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. Jedenfalls dürfte selbstverständlich sein, dass Bauten zum Vornherein nur als schützenswert in Frage kommen können, wenn die ihnen zugemessene hervorragende Bedeutung auf

einer differenzierten resp. objektspezifischen Analyse beruht. Eine solch einzelfallweise Beurteilung wird denn auch vom Beschwerdegegner selbst mehrfach gefordert (Beurteilung «von Fall zu Fall»). Im Ergebnis gelingt es den kantonalen Vorinstanzen nicht, die Rarität der Baute nachzuweisen, weshalb auch nicht auf einen nennenswerten Eigenwert der streitbetroffenen Stallscheune geschlossen werden kann. Damit erreicht sie den von Art. 24d Abs. 2 RPG vorausgesetzten Schutzwert als Einzelobjekt nicht. Daran ändert nichts, dass ihr die kantonalen Instanzen zusätzlich und vorwiegend einen (erheblichen) 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 Viehwirtschaft handelt. Im Vordergrund stand somit keine besondere Eigenschaft der Stallscheune 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, namentlich mit Art. 24d Abs. 3 sowie Art. 43a RPV verhält, kann daher offenbleiben. Vorliegend 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.

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

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

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.

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