

Tribunal fédéral – 1C_286/2024

I^{re} Cour de droit public

Arrêt du 8 décembre 2025

Bundesgericht – 1C_286/2024

I. öffentliche Abteilung

Urteile vom 8. Dezember 2025

Propriété / possession

Eigentum / Besitz

Droit de passage de droit

public

Öffentlich-rechtliches

Wegrecht

Art. 19 LAT ; 26, 36 Cst.

Art. 19 RPG ; 26, 36 BV



Droit de passage de droit public (art. 19 LAT ; 26, 36 Cst.) – Rappel des principes (consid. 2.1, 2.2, 4.1). Le tribunal doit examiner, lorsque les propriétaires de la parcelle grevée ont fait valoir cet argument, la possibilité de tracer le chemin le long de la limite de propriété, afin de garantir la meilleure exploitation de leur terrain, malgré la restriction subie de leur droit de propriété (consid. 4.4).

Öffentlich-rechtliches Wegrecht (Art. 19 RPG ; 26, 36 BV) – Wiederholung der Grundsätze (E. 2.1, 2.2, 4.1). Das Gericht muss, wenn die Eigentümer des belasteten Grundstücks dieses Argument vorgebracht haben, die Möglichkeit prüfen, den Weg entlang der Grundstücksgrenze zu führen, um die bestmögliche Nutzung ihres Grundstücks trotz der erlittenen Eigentumsbeschränkung zu gewährleisten (E. 4.4).

Besetzung

Bundesrichter Haag, Präsident,

Bundesrichter Kneubühler,

nebenamtliche Bundesrichterin Petrik,

Gerichtsschreiber Dold.

Verfahrensbeteiligte

A.A. und B.A.,

Beschwerdeführende,

vertreten durch Rechtsanwalt Eugen Koller,

gegen

C.C.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Piergiorgio Giuliani,

Gemeinderat Gais,

Schulhausstrasse 1, 9056 Gais,

Departement Bau und Volkswirtschaft

des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Kasernenstrasse 17A, 9102 Herisau.

Gegenstand

Notwegrecht und Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Appenzell Ausserrhoden, 4. Abteilung,
vom 21. März 2024 (O4V 16 2).

Sachverhalt:

A.

Das Grundstück Nr. 1325 Grundbuch Gais AR wurde 1967 von der damaligen Eigentümerin mit einem Kultusgebäude der Religionsgemeinschaft "Neuapostolische Kirche" überbaut. Im südlichen Bereich wurde eine Parkplatzanlage erstellt, welche über eine Zufahrtsstrasse ab der Rotenwiesstrasse erreicht werden konnte. D.C. war zu jener Zeit Eigentümer des benachbarten Grundstücks Nr. 1371. Im Jahr 1975 erhielt er die Bewilligung zur Erstellung eines Einfamilienhauses mit Garage. Die damalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1325 opponierte nicht gegen das Bauprojekt. Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits liess es gestützt auf die damals geltenden Rechtsgrundlagen genügen, dass D.C. die Zufahrt über das Nachbargrundstück Nr. 1325 tatsächlich mitbenutzen konnte und verlangte keine Sicherstellung durch eine Dienstbarkeit. Über die Zufahrtsstrasse zum Parkplatz auf dem Grundstück Nr. 1325 konnte D.C. so zu seiner in der nordwestlichen Ecke seines Einfamilienhauses gelegenen, nach Norden ausgerichteten Garage gelangen.

Nachdem A.A. und B.A. 2008 das Grundstück Nr. 1325 gekauft hatten, brachen sie das Kultusgebäude ab, erstellten ein Einfamilienhaus und entfernten die Parkplatzanlage sowie den Belag der Zufahrtsstrasse. Letzteres geschah, wie die Sperrung der Zufahrt zur Parzelle Nr. 1371 durch einen Holzzaun, ohne schriftliche behördliche Bewilligung. Die Bemühungen von D.C., auf zivilrechtlichem Weg zu einem Wegrecht über die Parzelle Nr. 1325 zu gelangen, scheiterten.

Am 28. Mai 2010 reichten A.A. und B.A. bei der Baubewilligungskommission Gais ein Baugesuch für eine Gartenanlage mit Schwimmteich im Süden ihrer Parzelle und ein Gewächshaus auf der ursprünglich bestehenden Zufahrt zur Parzelle Nr. 1371 ein. Dagegen erhob D.C. Einsprache. Am 19. Juli 2010 stellte er zudem ein Gesuch um Mitbenützung der bestehenden Erschliessungsanlage auf der Parzelle Nr. 1325 i.S.v. Art. 66 des Gesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 12. Mai 2003 über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; bGS 721.1 [in der bis zum 31. Dezember 2018 gültigen Fassung; im Folgenden: BauG]). Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 28. September 2010 bewilligte die Baubewilligungskommission die Erstellung der Gartenanlage und des Gewächshauses unter der Auflage, an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1325 müsse ein Streifen mit einer Breite von 3.5 m und einer Länge von 38 m unverändert bleiben. Gegen diesen Entscheid erhoben A.A.

und B.A. beim Gemeinderat Rekurs. Dieser wies den Rekurs mit Entscheid vom 21. Januar 2011 ab und hiess das Gesuch von D.C. betreffend Mitbenützung der bestehenden Erschliessungsanlage gut. A.A. und B.A. zogen die Angelegenheit zunächst an das kantonale Departement Bau und Umwelt (heute: Departement Bau und Volkswirtschaft; nachfolgend: Baudepartement) und daraufhin an das Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden weiter. Mit Urteil vom 26. September 2012 hiess das Obergericht ihre Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat zurück. Zudem ordnete es an, dass die bestehende Zufahrt auf der Parzelle Nr. 1325 unverändert erhalten bleiben müsse, solange die Erschliessung der Parzelle Nr. 1371 nicht gesichert sei.

B. Mit Beschluss vom 1. Mai 2015 hiess der wieder mit der Sache befasste Gemeinderat das Begehren von D.C. gut und verpflichtete A.A. und B.A. in Anwendung von Art. 67 Abs. 6 des Strassengesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 26. Oktober 2009 (StrG; bGS 731.11), D.C. gegen volle Entschädigung das Fahr- und Wegrecht auf der bestehenden Zufahrt gemäss Situationsplan vom 23. Oktober 2008 zu erteilen (Ziff. 1). Weiter verpflichtete er A.A. und B.A. unter Androhung der Ersatzvornahme im Unterlassungsfall, den Zufahrtsbereich in den bisherigen Zustand zurückzusetzen (Beseitigung von Aufschüttungen und Fahrhindernissen, Wiedereinbau Teerbelag und Wiederherstellung Strasseneinmündung in die Rotenwiesstrasse; Ziff. 4 und 5). Nach der Wiederherstellung obliege der Unterhalt der Zufahrt D.C. als Eigentümer der Parzelle Nr. 1371 (Ziff. 1.2). Das Grundbuchamt wurde angewiesen, das Fahr- und Wegrecht mit Unterhaltsregelung nach Rechtskraft des Beschlusses als öffentlich-rechtliches Notwegrecht im Grundbuch anzumerken (Ziff. 1.3). Für den Fall, dass sich die Erteilung eines Fahr- und Wegrechts gestützt auf Art. 67 Abs. 6 StrG als nicht zulässig erweisen sollte, räumte der Gemeinderat D.C. als Eigentümer der Parzelle Nr. 1371 gestützt auf Art. 67 BauG ein Enteignungsrecht zur Beanspruchung eines Fahr- und Wegrechts auf der Parzelle Nr. 1325 ein. Auch insoweit verwies er auf den Situationsplan vom 23. Oktober 2008 und auferlegte die Unterhaltungspflicht D.C. als Grundeigentümer (Ziff. 2). Den Rekurs von A.A. und B.A. gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission wies er ab und hob die Baubewilligung auf (Ziff. 3).

Gegen diesen Beschluss erhoben A.A. und B.A. mit Eingabe vom 1. Juni 2015 Rekurs beim Baudepartement, welcher mit Entscheid vom 21. Dezember 2015 abgewiesen wurde. Ziff. 4 des gemeinderätlichen Beschlusses vom 1. Mai 2015 präzisierte das Baudepartement dahingehend, dass ein bituminöser oder gleichwertiger Belag einzubauen sei. Daraufhin erhoben A.A. und B.A. mit Eingabe vom 21. Januar 2016 Beschwerde an das Obergericht. Während des laufenden Beschwerdeverfahrens verstarb D.C., und sein Sohn C.C. trat in den Prozess ein. Am 4. Mai 2023 fand ein Augenschein statt. Mit Urteil vom 21. März 2024 wies das Obergericht Appenzell Ausserrhoden die Beschwerde von A.A. und B.A. schliesslich ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom 7. Mai 2024 beantragen A.A. und B.A., das Urteil des Obergerichts vom 21. März 2024 sei aufzuheben, das Gesuch betreffend Erschliessung abzuweisen und das Baugesuch für die Gartenanlage zu bewilligen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur erneuten Prüfung an die Vorinstanz, das Baudepartement oder an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz und das Bundesamt für Raumentwicklung verzichten auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdeführenden haben eine Replik eingereicht.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid im Bereich des Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden sind zur Beschwerde berechtigt: Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids und Eigentümer bzw. Eigentümerin des Grundstücks, über welches das strittige Fahr- und Wegrecht führen soll sowie durch die damit einhergehende Verpflichtung, den Zufahrtsbereich in den bisherigen Zustand zurückzusetzen, formell und materiell beschwert und dadurch besonders berührt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht zwar von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), es prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Bundesgericht ist an den Sachverhalt gebunden, wie die Vorinstanz ihn festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser erweise sich in einem entscheidewesentlichen Punkt als offensichtlich falsch oder unvollständig bzw. seine Feststellung beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG), was in der Beschwerdeschrift detailliert darzulegen ist (zum Ganzen: BGE 148 II 392 E. 1.4.1 mit Hinweisen).

Die Beschwerde genügt diesen Begründungsanforderungen teilweise nicht. Die Beschwerdeführenden verweisen etwa auf Art. 67 BauG und Art. 67 StrG und das kantonale Enteignungsgesetz, ohne jedoch substantiiert darzulegen oder auch nur zu behaupten, dass die Vorinstanz diese Normen des kantonalen Rechts willkürlich angewendet hätte. Auf weitere Rügen, welche die Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG nicht erfüllen, ist weiter unten einzugehen.

1.3. Mit ihrer Beschwerde gegen das Urteil vom 21. März 2024 können die Beschwerdeführenden gestützt auf Art. 93 Abs. 3 BGG auch den vorinstanzlichen Rückweisungsentscheid vom 26. September 2012 anfechten.

2.

2.1. Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 19 RPG (SR 700) und Art. 95 BauG. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei es für die Bejahung einer hinreichenden Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG grundsätzlich ausreichend, wenn eine Zufahrtsstrasse genügend nahe an Bauten und Anlagen heranhühre. Hausanschlüsse gehörten offenkundig nicht mehr zur öffentlichen Erschliessungspflicht: Die Gemeinde müsse lediglich sicherstellen, dass die Gebäudeerschliessung ohne Weiteres möglich sei, was auch mit einem Fussweg erreicht werden könne. Das ergebe sich auch aus der Rechtsprechung des Obergerichts zu Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG. Aus dem Augenscheinsprotokoll vom 4. Mai 2023 sei erkennbar, dass ein Zugang zur Liegenschaft des Beschwerdegegners von Süden her über die Gäbrisstrasse ohne Weiteres möglich sei.

2.2. Zwar regelt Art. 19 Abs. 1 RPG die Mindestanforderungen an die Erschliessung von Bauland (mit Präzisierungen in Art. 4 ff. des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 [WEG; SR 843]). Die Detailanforderungen an die Erschliessung ergeben sich aber aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Dies gilt insbesondere für das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit (Urteil 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 1.1 mit Hinweis).

2.3. Die Beschwerdeführenden übersehen, dass Art. 95 BauG nicht nur einen (gut begehbaren, direkten) Zugang verlangt (Abs. 3 lit. b), sondern auch eine genügende Zufahrt (Abs. 3 lit. a: "eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen genügende Zufahrt, falls notwendig mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge"). Die Beschwerdeführenden gehen auf diese letztgenannte Bestimmung nicht ein und machen insoweit keine willkürliche Anwendung von kantonalem Recht geltend. Daran ändert auch der Hinweis auf das Augenscheinsprotokoll nichts, da auch insofern nicht erkennbar ist, weshalb die vorinstanzliche Auffassung, wonach es keine rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG gebe, willkürlich sein soll. Darauf ist nicht einzutreten (Art. 106 Abs. 2 BGG).

3.

3.1. Die Beschwerdeführenden sind weiter der Auffassung, der Rechtsvorgänger des Beschwerdegegners habe die Möglichkeit gehabt, einen Dienstbarkeitsvertrag mit normalen Bedingungen abzuschliessen und damit das Zufahrtsrecht abzusichern. Darauf habe er verzichtet, weshalb er nun auch keinen Anspruch auf einen Notweg habe. Die Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts im Zusammenhang mit den betreffenden Vertragsverhandlungen seien willkürlich. Auch habe es ihnen zu Unrecht rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen. Sie hätten jedoch das Recht, jedermann zu verbieten, ihr Grundstück zu betreten oder zu befahren.

3.2. Das Obergericht hat einen Rechtsverzicht durch den Beschwerdegegner verneint und den Beschwerdeführenden in einer Eventualbegründung darüber hinaus rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen. Ob es diesbezüglich Bundesrecht verletzte, kann offenbleiben. Denn in einer weiteren Eventualbegründung führte es aus, dass und weshalb Private auf eine Erschliessung gar nicht rechtsgültig verzichten könnten. Mit dieser Eventualbegründung setzen sich die Beschwerdeführenden nicht auseinander. Enthält der angefochtene Entscheid mehrere Begründungen, die je für sich den Ausgang der Sache besiegeln, hat sich die beschwerdeführende Partei jedoch mit jeder einzelnen auseinanderzusetzen (BGE 149 III 318 E. 3.1.3 mit Hinweisen). Da die Beschwerdeführenden dies in diesem Punkt nicht tun, ist auf ihre Beschwerde deshalb auch in dieser Hinsicht nicht einzutreten.

4.

4.1. Die Pflicht zur Duldung eines öffentlich-rechtlichen Notwegs stellt eine Einschränkung der Eigentumsgarantie dar (BGE 121 I 65 E. 5a/cc). Einschränkungen von Grundrechten bedürfen gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage (Abs. 1), müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und verhältnismässig sein (Abs. 3). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit erfordert, dass die Verwaltungsmassnahmen ein geeignetes und notwendiges Mittel darstellen, um das zu verwirklichende Ziel zu erreichen, und sie sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Eigentumsbeschränkung als zumutbar erweisen. Es muss eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation vorliegen (vgl. BGE 147 I 103 E. 10.4 mit Hinweisen).

4.2. Die Vorinstanz hat dargelegt, dass an der Erschliessung des Grundstücks des Beschwerdegegners ein öffentliches Interesse besteht. Wie oben ausgeführt, ist die Kritik der Beschwerdeführenden, die das Grundstück als hinreichend erschlossen erachten, in diesem Punkt nicht hinreichend substantiiert. Dasselbe gilt für ihre Behauptung, das kantonale Strassengesetz und das kantonale Baugesetz stellten keine hinreichende gesetzliche Grundlage dar. Zu prüfen bleibt damit, ob die Massnahme (die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts) verhältnismässig ist. Die diesbezügliche Kritik der Beschwerdeführenden zielt in zwei Richtungen: Zum einen sind sie der Auffassung, es bestünden bessere Erschliessungsvarianten über andere Grundstücke, zum andern bringen sie vor, auch im Falle einer Erschliessung über ihr eigenes Grundstück sei nicht die am wenigsten einschneidende Variante gewählt worden. Indem sich das Obergericht mit ihren diesbezüglichen Vorbringen nicht auseinandergesetzt habe, habe es zudem ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

4.3. Hinsichtlich einer möglichen Erschliessung über andere Grundstücke bringen die Beschwerdeführenden vor, sie hätten im vorinstanzlichen Verfahren verschiedene Optionen aufgezeigt. Die Behauptung des Obergerichts, diese seien heute nicht mehr realisierbar, treffe nicht zu. Insbesondere die Erschliessung über die Gäbrisstrasse würde sich geradezu aufdrängen. Der Anschluss sei dort bereits vorgesehen. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks des Beschwerdegegners liessen sich mit wenig Aufwand Parkplätze, ein Carport oder eine Garage erstellen. Entgegen den Behauptungen der Vorinstanz könne auch keine Rede davon sein, dass die bisher praktizierte Zufahrt unter die Bestandesgarantie falle. Eine solche Garantie gebe es nicht für Bauten oder Anlagen auf einem fremden Grundstück.

Die Kritik der Beschwerdeführenden ist teilweise nachvollziehbar. Weshalb eine Erschliessung von Süden her nicht mehr realisierbar sein soll, ist jedenfalls gestützt auf das Augenscheinsprotokoll, auf welches das Obergericht in diesem Zusammenhang verweist, nicht einsichtig. Auch die vorinstanzlichen Erwägungen zur Bestandesgarantie vermögen nicht vollumfänglich zu überzeugen. In dieser Hinsicht erwog das Obergericht, für die bestandesgeschützte Garage des Beschwerdegegners sei schon rein fahrtechnisch einzig die Zufahrt von Norden her möglich; zudem geniesse aufgrund der Baubewilligung im Jahr 1975 auch die damals praktizierte Mitbenutzung der Strasse auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden Bestandesgarantie. Unbesehen der Frage, ob Letzteres rechtlich zutrifft, übersieht das Obergericht, dass die Bestandesgarantie im vorliegenden Zusammenhang nicht bedeuten kann, dass der Beschwerdegegner gegen jedwelche Veränderungen der Erschliessungssituation bzw. der Parkierung auf seinem eigenen Grundstück geschützt wäre. Denn Art. 26 BV (bzw. die daraus fliessende Bestandesgarantie) schützt nicht nur ihn, sondern auch die Beschwerdeführenden vor Eingriffen ins Eigentum. Mit anderen Worten besteht auf beiden Seiten (derjenigen der Beschwerdeführenden und derjenigen des Beschwerdegegners) eine verfassungsmässig geschützte Rechtsposition und kann nicht der einen oder anderen a priori ein Vorrang eingeräumt werden.

Dessen ungeachtet erübrigt es sich, auf mögliche Erschliessungsvarianten über andere Grundstücke einzugehen. Das Obergericht verwies nämlich ergänzend auf den Entscheid des Baudepartements vom 21. Dezember 2015. In Erwägung 5d dieses Entscheids legte das Baudepartement dar, die Beschwerdeführenden würden verkennen, dass ihre Alternativvorschläge keine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 95 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 67 Abs. 1 StrG zu ersetzen vermöchten. Um hinreichend zu sein, müsse eine private Zufahrt entweder in eine Strasse des Kantons oder der Gemeinde einmünden. Dies werde durch einen Anschluss an die Zufahrt auf den südöstlichen Parzellen Nrn. 292, 1386, 1387, 1385 und 1388 nicht gewährleistet, da es sich dabei nicht um eine öffentliche Strasse handle. Auf diese Ausführungen gehen die Beschwerdeführenden nicht ein. Sie legen auch sonst nicht hinreichend substantiiert dar, weshalb sie mit Blick auf eine Erschliessung über die Gäbrisstrasse davon ausgehen, dass die damit einhergehende Beanspruchung privaten Grundeigentums und die auf dem Grundstück des Beschwerdegegners erforderlichen baulichen Anpassungen im Lichte der Eigentumsgarantie eine mildere Massnahme darstellen sollten. Dies liegt

angesichts der Distanz der Gäbrisstrasse vom Grundstück des Beschwerdegegners im Übrigen auch nicht auf der Hand. Darauf ist deshalb nicht einzutreten (Art. 106 Abs. 2 BGG).

4.4. Hinsichtlich der Zufahrt auf ihrem eigenen Grundstück kritisieren die Beschwerdeführenden, diese sei überdimensioniert und würde durch ihre Lage dazu führen, dass sie selbst eine Grundstückfläche von 275 m² nicht mehr nutzen könnten. Auf ihre diesbezüglichen Vorbringen sei das Obergericht nicht eingegangen.

Tatsächlich hatten die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde an das Obergericht vom 21. Januar 2016 geltend gemacht, dass die Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze geführt werden könnte. Dies würde es ihnen erlauben, ihren östlichen Grundstücksteil besser zu nutzen. Würde stattdessen zwischen der Zufahrt und der Grundstücksgrenze ein Abstand belassen, so ginge ihnen faktisch ein viel grösserer Bereich verloren.

Das Verwaltungsgericht ist auf dieses Vorbringen nicht eingegangen und hat damit den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt, zumal es sich um einen wesentlichen Punkt handelt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen). Die Rüge ist begründet, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben ist.

4.5. Mit Blick auf die Fortsetzung des Verfahrens ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden mit ihrer beiläufigen Erwähnung der Wegbreite nicht substantiiert aufzeigen, inwiefern die vorinstanzliche Auffassung, wonach eine Breite von 3 m gesetzeskonform sei, gegen Bundesrecht verstossen soll. Das Obergericht verwies diesbezüglich auf die Schweizer Norm (SN) 640 050 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute. Diese sieht als Richtwert für die Gestaltung von Grundstückzufahrten eine minimale Breite von 3 m sowohl für das Befahren mit Gegenverkehr als auch für das Befahren mit Einrichtungsverkehr vor. Zwar handelt es sich dabei lediglich um einen Richtwert und muss bei der Anwendung von VSS-Normen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung den konkreten örtlichen Umständen Rechnung getragen werden (Urteile 1C_424/2019 vom 2. April 2020 E. 3.3; 1C_255/2017 vom 24. Oktober 2017 E. 4.8). Indessen kommt den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden bei der Beantwortung der Frage, was als hinreichende Zufahrt gilt, auch ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a). Dass dieses Ermessen im vorliegenden Fall bundesrechtswidrig gehandhabt worden wäre, tun die Beschwerdeführenden nicht hinreichend substantiiert dar und ist auch nicht erkennbar. Allerdings können die Beschwerdeführenden diesen Punkt im kantonalen Verfahren erneut zur Diskussion stellen.

5.

Die Beschwerde ist aus diesen Erwägungen teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Rückweisung der Angelegenheit mit offenem Ausgang wird praxisgemäss als Obsiegen der beschwerdeführenden Person qualifiziert (Art. 66 Abs. 1 BGG). Hier ist der Ausgang jedoch insoweit nicht mehr offen, als sich die Kritik gegen die Beanspruchung der Parzelle der Beschwerdeführenden als erfolglos erwiesen hat und in dieser Hinsicht im Wesentlichen nur noch die konkrete Ausgestaltung des Notwegs in Frage steht. Es erscheint deshalb insgesamt als gerechtfertigt, die Gerichtskosten zu drei Vierteln den Beschwerdeführenden und zu einem Viertel dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG) sowie die Beschwerdeführenden zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine entsprechend reduzierte Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 f. BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Entscheid des Obergerichts des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 21. März 2024 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen und zur Neuverlegung der Kosten und Entschädigungen des vorangegangenen Verfahrens an das Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden zu drei Vierteln den Beschwerdeführenden (ausmachend Fr. 3'000.--) und zu einem Viertel dem Beschwerdegegner (ausmachend Fr. 1'000.--) auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Gais, dem Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden, dem Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden, 4. Abteilung, und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Dezember 2025

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Haag

Der Gerichtsschreiber: Dold