

ius§flash

Beitrag Nr.: 004

Rechtsgebiet: Raumplanungs- und Baurecht

Titel: Zulässigkeit von Wohnraum in der Landwirtschaftszone

Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG dienen Landwirtschaftszonen (nachfolgend: LWZ) der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Bauten und Anlagen in der LWZ sind dann zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Wohnbauten im Besonderen sind dann zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind (Art. 34 Abs. 3 RPV) [Rz. 2].

Vor Bundesgericht war im September 2014 die Abweisung eines Baugesuchs strittig: Einem Ehepaar, das seit über 30 Jahren ein Weingut bewirtschaftete, war die Wohnung inkl. Betriebsräumlichkeiten gekündigt worden. Es beabsichtigte daher, auf der Nachbarsparzelle ein neues Betriebsgebäude mit Wohnung zu errichten [Rz. 1]. Wenn eine Baubewilligung für das Errichten einer Baute in der Landwirtschaftszone erteilt wird, handelt es sich um eine Ausnahmegewilligung.

Das Bundesgericht nahm eine zweistufige Prüfung vor. Vorerst äusserte es sich zur Standortgebundenheit von Wohnbauten. Standortgebundenheit liegt vor, wenn die zonenkonforme Bewirtschaftung des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderlich macht und der Ort von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt liegt. Abzustellen ist auf qualitative Kriterien wie Betriebsgrösse, topografische Lage, wirtschaftliches Umfeld und die betrieblichen Eigenheiten. Von zentraler Bedeutung ist, ob der Landwirtschaftsbetrieb als Haupt- oder Nebenerwerb geführt wird (ein Nebenerwerb wäre nicht zonenkonform) [Rz. 2].

Knackpunkt im vorliegenden Fall war die Frage, ob eine ständige Präsenz zur Bewirtschaftung des Weingutes notwendig ist. Das Bundesgericht hielt fest, dass sämtliche anfallenden Arbeiten in ihrer Gesamtheit beurteilt werden müssen, da das landwirtschaftliche Gewerbe eine betriebswirtschaftliche Einheit darstellt. Letztlich geht es um eine zweckmässige und kostengünstige Betriebsorganisation. In der Schweiz sind die landwirtschaftlichen Betriebe vorwiegend Familienbetriebe und die Bauernfamilien leben typischerweise auf dem Hof, weshalb sie mit dem von ihnen bewirtschafteten Land in besonderer Weise verbunden sind [Rz. 5 und 6].

Aus Sicht des Bundesgerichts ist der Rebbau sehr arbeitsintensiv und erfordert eine häufige Anwesenheit (insbesondere während der Weinlese). Auch bei der anschliessenden Kelterei ist der personelle Aufwand hoch [Rz. 8]. Die ständige Präsenz auf dem Betrieb ist notwendig und die Standortgebundenheit damit gegeben.

Das Bundesgericht nahm – in Abweichung seiner früheren Rechtsprechung – eine Gesamtbeurteilung des Betriebs vor und stellte das landwirtschaftliche Gewerbe als Familienbetrieb ins Zentrum. Damit kam es den tatsächlichen Gegebenheiten nach [Rz. 16 und 17]. Dennoch wies es die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheit ab: Es erachtete das Bauvorhaben als überdimensioniert und damit als nicht zonenkonform.

Eine weitere Voraussetzung der Zonenkonformität ist nämlich, dass die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sein muss (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG; Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Wohn- und Betriebsgebäude dürfen nicht grösser sein, als es für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist. Abzustellen ist dabei sowohl auf bestehende als auch auf künftige Platzbedürfnisse (sofern deren Realisierung mit einiger Sicherheit feststeht und durch ein Betriebskonzept oder eine vergleichbare Grundlage gesichert ist). Weiter sind Aspekte wie Landschaftsschutz und das Interesse an genügenden Flächen von geeignetem Kulturland zu berücksichtigen. Ferner ist bei Neubauten – um die es im konkreten Fall ging – zusätzlich zu prüfen, ob sie anstelle von bisherigen und künftig nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können [Rz. 9 und 10].

Einer Biogärtnerei hatte das Bundesgericht ebenfalls 2014 die Erweiterung eines Wohnhauses um eine Wohnung für einen Betriebsangestellten verweigert, da aus seiner Sicht dessen ständige Präsenz nicht erforderlich sei: Viele Tätigkeiten könnten im Voraus festgelegt und Überwachungsmaßnahmen aus der nahe gelegenen Wohnzone vorgenommen werden [Rz. 21]. Ein Jahr zuvor hatte es den Betreibern einer Damhirschzucht die Erstellung von Wohnraum auf dem Betriebsgelände verwehrt, allerdings ohne sämtliche anfallenden Arbeiten in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. So war es denn zum Schluss gekommen, die Damhirschzucht sei mit der Schafhaltung gleichzusetzen, die keine ständige Präsenz erfordere. Zudem sei der Betrieb in wenigen Minuten per Auto erreichbar und selbst bei Schnee würde der Fussmarsch nicht länger als 20 Minuten dauern [Rz. 22 bis 24].

Entscheide im Volltext:

Weinbau: http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/140903_1C_647-2012.html

Biogärtnerei: http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/140604_1C_806-2013.html

Damhirschzucht: http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/130819_1C_408-2012.html

Quelle: Michael RITTER, Die Zulässigkeit von Wohnraum in der Landwirtschaftszone – die neuste Entwicklung der Rechtsprechung, in: Jusletter 2. März 2015.

Alle Angaben ohne Gewähr!

Der ius\$flash ist ein Service des Vereins der Anwalts- und NotariatspraktikantInnen Bern ANP und steht den Mitgliedern kostenlos zur Verfügung.
Anregungen und Mitteilungen bitte an info@anp-bern.ch (Betreff: ius\$flash).
Weitere Informationen auf <http://www.anp-bern.ch>.