

Magister

Michelle Weyermann

Grenze der Zulässigkeit von Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone

ISBN 978-3-03916-249-9

Editions Weblaw
Bern 2024

Zitiervorschlag:

Michelle Weyermann, Grenze der Zulässigkeit von
Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone,
in: Magister, Editions Weblaw, Bern 2024

Masterarbeit

Vorgelegt bei: Prof. Dr. iur. Dr. h.c. Roland Norer

Grenze der Zulässigkeit von Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone

Michelle Weyermann

Matrikel-Nr. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

michelle.weyermann@stud.unilu.ch

Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Luzern

Frühjahrssemester 2024

17. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Literaturverzeichnis	IX
Materialienverzeichnis	XI
A. Einleitung	1
I. Ausgangslage	1
II. Kantonale Praxis	1
B. Landwirtschaftszone	2
I. Zweck und Definition	2
II. Bauen in der Landwirtschaftszone	3
1. Zonenkonforme Bauten	3
a. <i>Im Allgemeinen</i>	3
b. <i>Wohnbauten im Besonderen</i>	4
2. Nicht zonenkonforme Bauten	5
a. <i>Allgemeine Voraussetzungen</i>	5
b. <i>Altrechtliche und neurechtliche Bauten</i>	7
3. Einschränkende Bestimmungen der Kantone	7
C. Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone	8
I. Ordentliche Baubewilligung	8
1. Notwendigkeit	8
a. <i>Art des Betriebs</i>	8
b. <i>Distanz zur Wohnzone</i>	12
c. <i>Spezialfall: Abtretende Generation</i>	14
2. Wohnfläche und -einheiten	15
3. Gestaltung	18
II. Ausnahmebewilligung	18
1. Wohnbauerweiterungen im Rahmen von Art. 24c RPG	19
a. <i>Zustand der Baute</i>	19
b. <i>Verlust der Zonenkonformität altrechtlicher Bauten</i>	20

c.	<i>Anwendbarkeit bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben</i>	21
d.	<i>Wahrung der Identität der Baute</i>	25
2.	Wohnbauerweiterungen im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 RPG	28
a.	<i>Zustand und Nutzung der Baute</i>	29
b.	<i>Unumgänglich für eine zeitgemäße Wohnnutzung</i>	30
c.	<i>Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur</i>	33
3.	Exkurs: Streusiedlungsgebiet	34
D.	Ausblick: RPG-Revision II	35
I.	Ziel und Entwicklung	35
II.	Neuerungen bezüglich Wohnbauten und deren Erweiterungen	36
E.	Fazit und Würdigung	37

Abkürzungsverzeichnis

a. M.	anderer Meinung
aBGF	anrechenbare Bruttogeschoßfläche
Abs.	Absatz
AGR BE	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
Amtl. Bull.	Amtliches Bulletin
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ARE GR	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden
ARE NW	Amt für Raumentwicklung des Kantons Nidwalden
ARE TG	Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau
ARE UR	Amt für Raumentwicklung des Kantons Uri
ARE ZH	Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
ArG	Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) vom 13. März 1964 (SR 822.11)
ArGV 1	Verordnung 1 zum Arbeitsgesetz vom 10. Mai 2000 (SR 822.111)
Art.	Artikel
ARV ZG	Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug
AS	Amtliche Sammlung des Bundesrechts
BaB / BAB	Bauen ausserhalb der Bauzone(n)
BBI	Bundesblatt
BD AR	Baudirektion des Kantons Appenzell Ausserhoden
BFS	Bundesamt für Statistik
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BGer	Bundesgericht
BGF	Bruttogeschoßfläche

BJD SO	Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn
BNF	Bruttonebenfläche
BR	Bundesrat
BRD OW	Bau- und Raumentwicklungsdepartement des Kantons Obwalden
BSK	Basler Kommentar
bspw.	beispielsweise
BUD BL	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
BVU AG	Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CH	Confoederatio Helvetica (Schweizerische Eidgenossenschaft)
dergl.	dergleichen
DGTL VD	Direction générale du territoire et du logement des Kantons Waadt
Diss.	Dissertation
Dr. h.c.	Doktor honoris causa
Dr. iur.	Doktor iuris
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung) vom 23. Oktober 2013 (SR 910.13)
E.	Erwägung
eidg.	eidgenössisch
etc.	et cetera (und so weiter)
f. / ff.	folgende(r)
FHB	Fachhandbuch
gl. M.	gleicher Meinung
GVE	Grossvieheinheit

Hrsg.	Herausgeber
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
ILFD FR	Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft des Kantons Freiburg
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
km	Kilometer
KRVO GR	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (BR 801.110)
LBV	Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung) vom 7. Dezember 1998 (SR 910.91)
lit.	litera
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz) vom 29. April 1998 (SR 910.1)
m	Meter
m. E.	meines Erachtens
m.w.H.	mit weiteren Hinweisen
m^2	Quadratmeter
max.	maximal
min	Minute(n)
MZMV	Mikrozensus Mobilität und Verkehr
N	Note(n), Randnote(n)
n. a.	nicht angegeben
NR	Nationalrat
Nr.	Nummer
NST	Normalstoss

PBG aktuell	PBG aktuell – Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht
PBG/LU	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (SRL 735)
PBV/LU	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern vom 29. Oktober 2013 (SRL 736)
PBV/SZ	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Schwyz vom 2. Dezember 1997 (SRSZ 400.111)
PraxKomm	Praxiskommentar
Prof.	Professor
rawi LU	Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern
RDAF	Revue de droit administratif et de droit fiscal
resp.	respektive
RGVE	raufutterverzehrende Grossvieheinheit
RIMU FR	Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt des Kantons Freiburg
RLATC/VD	Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions des Kantons Waadt vom 19. September 1986 (BLV 700.11.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPG n. F.	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 neue Fassung (BBI 2023 2488)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
RPV a. F.	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 alte Fassung (AS 2007, S. 3641 ff.)
RR SZ	Regierungsrat des Kantons Schwyz
S.	Seite(n)
SAK	Standardarbeitskraft
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft

SG Komm.	St. Galler Kommentar
SHK	Stämpfli's Handkommentar
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts (Systematische Rechts-sammlung)
St.	Sankt
StuPO 2016	Studien- und Prüfungsordnung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern vom 28. September 2016
Tel.	Telefon
u. a.	unter anderem
UREK-N	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VLP-ASPLAN	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung – Association suisse pour l'aménagement national
Vorb.	Vorbemerkungen
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
zit.	zitiert
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz) vom 20. März 2015 (SR 702)
ZWV	Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1)

Literaturverzeichnis

- AEMISSEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.), *Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone*, Zürich 2017 (zit. BEARBEITER/IN, Prax-Komm RPG, Art. ..., N ...)
- BLIND SONIA/PERREGAUX CHRISTA, *Landwirtschaftliche (Wohn-)Bauten und ihre Einpassung in die Landschaft*, in: Raum & Umwelt 3/2022, S. 6 ff. (zit. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. ...)
- BOVAY BENOÎT/SULLIGER DENIS/PFEIFFER LAURENT, *Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, protection de l'environnement (2/5)*, in: RDAF 2021 I, S. 304 ff. (zit. BOVAY/SULLIGER/PFEIFFER, RDAF 2021 I, S. ...)
- BÜHLMANN LUKAS, *Wahrung des Erscheinungsbilds und der Identität der Baute*, in: VLP-ASPAN, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. 22 f. (zit. BÜHLMANN, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. ...)
- EHRENZELLER BERNHARD/EGLI PATRICIA/HETTICH PETER/HONGLER PETER/SCHINDLER BENJAMIN/SCHMID G. STEFAN/SCHWEIZER J. RAINER (Hrsg.), *Die schweizerische Bundesverfassung*, St. Galler Kommentar, 4. Auflage, St. Gallen 2023 (zit. BEARBEITER/IN, SG Komm. BV, Art. ..., N ...)
- GEISER THOMAS/WOLF STEPHAN (Hrsg.), *Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II*, 7. Auflage, Basel 2023 (zit. BEARBEITER/IN, BSK ZGB II, Art. ..., N ...)
- GRIFFEL ALAIN/LINIGER HANS U./RAUSCH HERIBERT/THURNHERR DANIELA (Hrsg.), *Fachhandbuch Öffentliches Baurecht*, Zürich 2016 (zit. BEARBEITER/IN, FHB Baurecht, N ...)
- HÄBERLI MANUEL/SCHNEEBELI DORIS, *Bauen ausserhalb der Bauzonen*, in: PBG aktuell 2009/1, S. 5 ff. (zit. HÄBERLI/SCHNEEBELI, PBG aktuell 2009/1, S. ...)
- HÄNNI PETER, *Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht*, 7. Auflage, Bern 2022 (zit. HÄNNI, S. ...)
- INAUEN DAVID, *Bewilligungen nach Art. 24c RPG – unter besonderer Berücksichtigung von Wohnbauten*, Diss. St. Gallen 2022 (zit. INAUEN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, N ...)
- INAUEN DAVID, Bundesgericht, I. öffentlich-rechtliche Abteilung, 20. Mai 2020, 1C_145/2019 [Gemeinde Laupersdorf] = BGE 147 II 25, in: ZBI 122/2021, S. 386 ff. (zit. INAUEN, ZBI 122/2021, S. ...)

JUD BARBARA/MARKSTEIN SCHMIDIGER KARINE, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, in: Raum & Umwelt 3/2020, S. 6 ff. (zit. JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. ...)

MARKSTEIN SCHMIDIGER KARINE, Wohnraum für die abtretende Generation – eine raumplanerische Einordnung, in: Blätter für Agrarrecht, BIAR 2-3/2023, S. 77. ff. (zit. MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. ...)

MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in: VLP-ASPAK, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. 2 ff. (zit. MUGGLI/PFLÜGER, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. ...)

MÜLLER MARKUS/FELLER RETO (Hrsg.), Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Auflage, Bern 2021 (zit. BEARBEITER/IN, Bernisches Verwaltungsrecht, N ...)

NORER ROLAND, Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2017 (zit. BEARBEITER/IN, Handbuch zum Agrarrecht, N ...)

PFAMMATTER ARON/WOLF STEPHAN (Hrsg.), Stämpfli's Handkommentar Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZVV), 2. Auflage, Bern/Thun/Brig/Naters 2021 (zit. BEARBEITER/IN, SHK ZWG, Art. ..., N ...)

SCHERER JOSEF, Kein Verlass beim Planen, in: BauernZeitung Nr. 41 vom 9. Oktober 2020, S. 4 f. (zit. SCHERER, BauernZeitung, S. ...)

WALDMANN BERNHARD/BELSER EVA MARIA/EPINEY ASTRID (Hrsg.), Basler Kommentar Bundesverfassung, Basel 2015 (zit. BEARBEITER/IN, BSK BV, Art. ..., N ...)

WALDMANN BERNHARD/HÄNNI PETER, Stämpfli's Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006 (zit. WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. ..., N ...)

Materialienverzeichnis

Eidgenössische Volksinitiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)», Eintritt der Bedingung für den Rückzug, BBI 2024 360 (zit. BBI 2024, S. 360)

Botschaft zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 31. Oktober 2018, BBI 2018 7443 ff. (zit. BBI 2018, S. ...)

Standesinitiative, Bauen ausserhalb der Bauzone, Bericht vom 22. August 2011 der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates, Stellungnahme des Bundesrates, BBI 2011 7097 ff. (zit. Stellungnahme BR, BBI 2011, S. ...)

Standesinitiative, Bauen ausserhalb der Bauzone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates, BBI 2011 7083 ff. (zit. Bericht UREK-N, BBI 2011, S. ...)

Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, BBI 2010 1049 ff. (zit. BBI 2010, S. ...)

Botschaft zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Mai 1996, BBI 1996 III 513 ff. (zit. BBI 1996, S. ...)

Publikationen des Bundes

Bundesamt für Raumentwicklung, Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen – Standbericht, Bern 2023 (zit. ARE, Standbericht, S. ...)

Bundesamt für Raumentwicklung, Zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes: Vernehmlassung zu neuen Elementen, Erläuternder Bericht, Bern 2017 (zit. ARE, Bericht Vernehmlassung RPG 2, S. ...)

Bundesamt für Raumentwicklung, Teilrevision der Raumplanungsverordnung, Erläuternder Bericht, Bern 2012 (zit. ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. ...)

Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung, Bern 2004 (zit. ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. ...)

Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001 (zit. ARE, Erläuterungen zur RPV 2001, S. ...)

Bundesamt für Statistik/Bundesamt für Raumentwicklung, Mikrozensus Mobilität und Verkehr (MZMV), Bern 2023 (zit. BFS/ARE, MZMV [Stand 2021])

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Merkblatt zum Pikettdienst, Bern 2020 (zit. SECO, Merkblatt 2020, S. ...)

Kantonale Publikationen

Kanton Aargau

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Merkblatt Landwirtschaftliche Wohnbauten, Aarau 2023 (zit. BVU AG, Merkblatt 2023, S. ...)

Kanton Appenzell Ausserhoden

Baudirektion des Kantons Appenzell Ausserhoden, Baugestaltung ausserhalb der Bauzone, Herisau 2001 (zit. BD AR, Baugestaltung 2001, S. ...)

Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzzdirektion, Erweiterte Besitzstandsgarantie bei altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, Liestal 2020 (zit. BUD BL, Erweiterte Besitzstandsgarantie 2020, S. ...)

Bau- und Umweltschutzzdirektion, Landwirtschaftliche Wohnbauten, Liestal 2020 (zit. BUD BL, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2020, S. ...)

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themenblatt A1, Bern 2023 (zit. AGR BE, Themenblatt A1 2023, S. ...)

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themenblatt L2, Bern 2023 (zit. AGR BE, Themenblatt L2 2023, S. ...)

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themenblatt A2, Bern 2021 (zit. AGR BE, Themenblatt A2 2021, S. ...)

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24d RPG, Bern 2015 (zit. AGR BE, Gestaltungsgrundsätze 2015, S. ...)

Kanton Freiburg

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt, Richtlinie betreffend die teilweise Änderung von Gebäuden, die ausserhalb der Bauzone liegen und nicht mehr zonenkonform sind, Freiburg 2023 (zit. RIMU FR, Richtlinie 2023, S. ...)

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt/Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft, Weisungen über landwirtschaftliche Wohnbauten und Gebäude ausserhalb der Bauzone (Art. 16a RPG und Art. 34 RPV), Freiburg 2022 (zit. RIMU FR/ILFD FR, Weisungen 2022, S. ...)

Kanton Graubünden

Amt für Raumentwicklung, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, Eine Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen, Chur 2022 (zit. ARE GR, Arbeitshilfe 2022, S. ...)

Amt für Raumentwicklung, Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten, Chur 2020 (zit. ARE GR, Planungsleitfaden 2020, S. ...)

Kanton Luzern

Dienststelle Raum und Wirtschaft, Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, Luzern 2023 (zit. rawi LU, Wegleitung 2023, S. ...)

Kanton Nidwalden

Amt für Raumentwicklung, Nidwaldner Richtlinien für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen, Stans 2016 (zit. ARE NW, Richtlinien 2016, S. ...)

Kanton Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone, Sarnen 2023 (zit. BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. ...)

Kanton Schwyz

Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bauen in der Landschaft, Planungshilfe, Schwyz 2017 (zit. RR SZ, Planungshilfe 2017, S. ...)

Kanton Solothurn

Bau- und Justizdepartement, Checkliste für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, Solothurn 2021 (zit. BJD SO, Checkliste 2021, S. ...)

Kanton Thurgau

Amt für Raumentwicklung (früher: Amt für Raumplanung), Landwirtschaftliche Wohnbauten, Frauenfeld 2012 (zit. ARE TG, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2012)

Kanton Uri

Amt für Raumentwicklung, Bauen ausserhalb der Bauzone, Altdorf 2019 (zit. ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L.../A...)

Kanton Waadt

Direction générale du territoire et du logement, Fiche d'application, Construction et Installations hors Zone à bâtir, Lausanne 2019 (zit. DGTL VD, Fiche d'application 2019, S. ...)

Kanton Zug

Amt für Raum und Verkehr, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Zug 2020 (zit. ARV ZG, BaB 2020, S. ...)

Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung, Arbeitshilfe Altrechtliche Bauten und Anlagen, Zeitgemässe Wohnnutzung, Zürich 2023 (zit. ARE ZH, Arbeitshilfe 2023, S. ...)

Amt für Raumentwicklung, Merkblatt Landwirtschaftliches Wohnen, Zürich 2020 (zit. ARE ZH, Merkblatt 2020, S. ...)

A. Einleitung

In der vorliegenden Arbeit wird ausschliesslich das generische Maskulinum verwendet. Die Personenbezeichnungen beziehen sich jeweils auf sämtliche Geschlechter.

I. Ausgangslage

Veränderungen an seinem Eigentum vorzunehmen, ist ein grundsätzliches Recht des Eigentümers.¹ Bei Wohnbauten kann insb. ein erweitertes Platzbedürfnis der Beweggrund für Änderungen baulicher Art darstellen. Befindet sich das Eigenheim in einer Nichtbauzone, sehen sich die Bauherren mit diversen Einschränkungen konfrontiert. In welchem Umfang eine Erweiterung der Wohnbaute realisiert werden kann, ist anhand der bundesrechtlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen kantonalen Praxis abzuklären.

Der Umfang dieser Arbeit lässt lediglich eine Teilbeleuchtung der Thematik zu. Der Fokus liegt nachstehend auf durch bauliche Massnahmen erfolgte Erweiterungen von bestehenden Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, welche dauerhaft genutzt werden. Die Ausführungen beschränken sich auf den Um- bzw. Anbau von Wohngebäuden, weshalb Neubauten (insb. das «Stöckli») ausgeklammert werden. Auf die Behandlung von Wohnbauerweiterungen von Maiensässen oder anderen bloss zeitweise genutzten Bauten wird verzichtet. Reine Zweckänderungen sowie baubewilligungsfreie Arbeiten werden ebenfalls nicht behandelt.

Hat die Wohnbauerweiterung die Entstehung einer Zweitwohnung zur Folge, ist die Zweitwohnungsgesetzgebung zu beachten.² Diese Arbeit beschränkt sich auf Erweiterungen der Erst- oder Hauptwohnung und lässt agrotouristische Intentionen ausser Betracht.³ Die Berücksichtigung des ZWG beim Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung und der anschliessenden landwirtschaftsfremden Weiternutzung von Maiensässen wird ebenfalls nicht Gegenstand der nachstehenden Ausführungen sein.⁴ Ohnehin werden in Art. 11 Abs. 3 ZWG Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone vorbehalten.

II. Kantonale Praxis

Bei der Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen können die Kantone unter Einhaltung des Bundesrechts eigene Regeln erlassen (vgl. Art. 22 Abs. 3 RPG). Im Rahmen der Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone sind kantonale Besonderheiten möglich, wenn auch aufgrund der weitgehend abschliessenden bundesrechtlichen Regelungen nur in eingeschränktem Umfang. Der kantonale Spielraum wird durch entsprechende Erlasse oder die

¹ WOLF/WIEGAND, BSK ZGB II, Art. 641, N 33.

² Vgl. JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 73 f.

³ Vgl. MÖSCHING, SHK ZWG, Art. 2, N 1 und 25.

⁴ Vgl. MÖSCHING, SHK ZWG, Art. 2, N 21.

Gerichts- und Verwaltungspraxis ausgeschöpft. Dies kann zu einer uneinheitlichen Handhabung innerhalb der Schweiz führen. In der zu behandelnden Thematik existieren diverse kantonale Praxisrichtlinien in Form von Leitfäden, Merkblättern oder Planungshilfen. Es bestehen teilweise erhebliche Unterschiede zwischen den Kantonen, sofern überhaupt Regelungen publiziert wurden.

Die kantonale Praxis ist in vorliegender Arbeit von grosser Relevanz, zumal das Mass von zulässigen Wohnbauerweiterungen je nach Kanton stark variieren kann. Es sind beinahe keine regionalen Gemeinsamkeiten erkennbar und nicht alle Kantone haben zu sämtlichen bedeutsamen Fragestellungen eine Praxis veröffentlicht. Eine Eingrenzung oder die Beleuchtung bloss gewisser Kantone ist daher nicht möglich. In den nachfolgenden Ausführungen wird daher punktuell auf verschiedene kantonale Handhabungen eingegangen, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird.

B. Landwirtschaftszone

Das verfassungsmässige Ziel der Raumplanung zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (vgl. Art. 75 Abs. 1 BV) wurde durch den Erlass des RPG konkretisiert.⁵ Hierfür wurden u. a. verschiedene Nutzungszonen festgelegt, insb. die Landwirtschaftszone (vgl. Art. 14 Abs. 2 RPG).⁶

I. Zweck und Definition

Ein zentrales Bedürfnis der Raumplanung ist die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.⁷ Mit der Einführung der Gewässerschutzgesetzgebung im Jahr 1972 wurde dieses Anliegen für sämtliche Kantone verbindlich festgesetzt.⁸ Neben dem Landschaftsschutz und der Verhinderung der Zersiedelung ist die Umsetzung dieses Ziels essentiell für die Landwirtschaft.⁹ Zur Ausführung der landwirtschaftlichen Tätigkeit und Erfüllung derer Multifunktionalität benötigt es unbebaute, grosse, zusammenhängende Flächen.¹⁰ Zudem ermöglicht der tiefere Bodenpreis von nicht überbaubarem Land den Landwirten eine wirtschaftliche Produktion.¹¹ Die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen als grundsätzliche Nichtbauzonen stellt daher die Existenz von landwirtschaftlichen Betrieben sicher.¹²

⁵ Vgl. HÄNNI, S. 67 ff.

⁶ Vgl. HÄNNI, S. 155; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16, N 7.

⁷ WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 1, N 18.

⁸ HÄNNI, S. 67; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 1.

⁹ WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 3, N 18 ff.

¹⁰ Vgl. CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.38; HÄNNI, S. 184 f.; MUGGLI, PraxKomm RPG, Vorb. zu Art. 16 bis 16b, N 6.

¹¹ MUGGLI, PraxKomm RPG, Vorb. zu Art. 24 bis 24e und 37a, N 17.

¹² HÄNNI, S. 185; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16, N 13.

Die Legaldefinition der Landwirtschaftszone umfasst zwei Elemente: Entweder muss sich das Land für die entsprechende Nutzung eignen sowie für die landwirtschaftliche Aufgabenerfüllung benötigt werden (Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG) oder es wird im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet (Art. 16 Abs. 1 lit. b RPG). Der Boden muss folglich aufgrund seiner Beschaffenheit und dem örtlichen Klima eine Nutzung gemäss Art. 3 LwG zulassen.¹³ Eignet sich das Land, so schliesst dies aufgrund der multifunktionellen Landwirtschaft grundsätzlich den Bedarf mit ein, weshalb dem zweiten Kriterium des Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG keine namhafte eigenständige Bedeutung zukommt.¹⁴ Ist die Eignung oder der Bedarf nicht gegeben, kann der Boden gleichwohl der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, wenn ein Gesamtinteresse an der Freihaltung des Landes besteht (bspw. zur Sicherung von Produktionsflächen für Notzeiten, zum Landschaftsschutz etc.).¹⁵

II. Bauen in der Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone gehört grundsätzlich zum Nichtbaugebiet.¹⁶ Das RPG lässt jedoch sowohl im Rahmen von ordentlichen als auch von ausserordentlichen Baubewilligungen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zu.¹⁷ Angesichts des Grundsatzes sind die Bewilligungen jedoch an strenge Voraussetzungen geknüpft.¹⁸ Selbst bei zonenkonformen Bauten herrscht eine restriktive Bundesgerichtspraxis.¹⁹

Damit eine ordentliche Baubewilligung erteilt werden kann, muss zum einen die Baute zonenkonform und zum anderen das Land erschlossen sein (Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG). Sofern die Baute nicht zonenkonform ist, sehen die Art. 24 ff. RPG Ausnahmetatbestände für das Bauen in der Landwirtschaftszone vor.

1. Zonenkonforme Bauten

a. Im Allgemeinen

Eine Baute ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig ist (Art. 16a Abs. 1 RPG).²⁰ Der Bundesrat hat in Art. 34 Abs. 1 bis 3 RPV in Anlehnung an Art. 3 LwG festgelegt, was

¹³ MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 79 f.; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16, N 20 f.

¹⁴ Vgl. RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16, N 27.

¹⁵ HÄNNI, S. 189; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16, N 28 f.; STALDER, Bernisches Verwaltungsrecht, N 60.

¹⁶ CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.38; MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 79.

¹⁷ KEHRLI, Handbuch zum Agrarrecht, N 48.

¹⁸ MUGGLI, PraxKomm RPG, Vorb. zu Art. 16 bis 16b, N 20.

¹⁹ Anstatt vieler: vgl. Urteile des BGer 1C_460/2018 vom 14. März 2019 E. 4.5; 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 12; 1C_67/2007 vom 20. September 2007 E. 3.4.

²⁰ Vorschriften zur Gewinnung von Biomasse (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG) sowie zu Speziallandwirtschaftszonen (Art. 16a Abs. 3 RPG) werden in vorliegender Arbeit nicht behandelt.

unter Bauten für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu verstehen ist.²¹ Grundsätzlich muss der Boden in der Gesamtbetrachtung einen zwingenden Produktionsfaktor für den Betrieb darstellen, damit eine Baute als zonenkonform gilt.²² Spielt der Boden nur eine untergeordnete Rolle, handelt es sich um eine innere Aufstockung gemäss Art. 16a Abs. 2 RPG, welche nur unter Beachtung der Art. 36 ff. RPV zonenkonform sein kann.²³

Weiter muss die Baute für die Bewirtschaftung nötig sein (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Zu berücksichtigen sind insb. deren Standort und Grösse.²⁴ Sie muss bei objektiver Beurteilung in einem vernünftigen Verhältnis zum Betrieb stehen.²⁵ Eine Baute kann ausserdem nur notwendig für den Betrieb sein, wenn dieser voraussichtlich längerfristig bestehen wird (vgl. Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV). Dies ist unter Berücksichtigung der Betriebsgrösse, aber auch der Betriebsstruktur und den lokalen Verhältnissen zu beurteilen.²⁶ Die Bewirtschaftung soll für die nächsten 15 bis 25 Jahre sichergestellt sein, was bspw. durch Vorlage eines Betriebskonzepts belegt werden kann.²⁷

Es dürfen zudem am vorgesehenen Standort keine der Baute entgegenstehenden Interessen bestehen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV). Es handelt sich um die Pflicht zu einer umfassenden Interessensabwägung, welche bereits im Rahmen der Standortwahl zur Verweigerung der ordentlichen Baubewilligung führen kann.²⁸ Generell sind die Grundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 RPG zu berücksichtigen.²⁹

Auszuschliessen ist die Zonenkonformität einer Baute in der Landwirtschaftszone, wenn der Betrieb lediglich der Freizeitbeschäftigung dient (vgl. Art. 34 Abs. 5 RPV). Hierbei ist weder der Zeitaufwand noch der Erhalt von Direktzahlungen ausschlaggebend, sondern, ob es sich um einen «dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlichen Umfang» handelt.³⁰

b. Wohnbauten im Besonderen

Gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV muss eine Wohnbaute für ein landwirtschaftliches Gewerbe unentbehrlich sein, damit sie in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist.

²¹ CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.44; HÄNNI, S. 191; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 13.

²² CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.50; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 30 ff.

²³ KEHRLI, Handbuch zum Agrarrecht, N 65; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 34 ff.

²⁴ Vgl. Urteile des BGer 1C_247/2020 vom 12. Mai 2021 E. 3.2; 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 3.1; 1C_550/2009 vom 9. September 2010 E. 6.4.3.

²⁵ CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.63.

²⁶ MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 83.

²⁷ Vgl. BGE 121 II 307 E. 5d S. 314; CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.65.

²⁸ Urteile des BGer 1C_892/2013 vom 9. Oktober 2013 E. 3.2; 1C_565/2008 vom 19. Juni 2009 E. 4.2.2; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 56.

²⁹ MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 85; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 56.

³⁰ Vgl. BGE 112 I b 404 E. 3 S. 405; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 19.

Ein landwirtschaftliches Gewerbe ist i.S.v. Art. 7 BGBB zu verstehen.³¹ Folglich muss der Betrieb mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) umfassen (vgl. Art. 7 Abs. 1 BGBB). Der Umfang an SAK eines Betriebs berechnet sich anhand von standardisierten Faktoren gemäss Art. 3 LBV. Kantonale Herabsetzungen der SAK-Mindestgrösse im Rahmen von Art. 5 lit. a BGBB kommen im Raumplanungsrecht nicht zur Anwendung.³² Eine kantonale Regelung, wonach ein landwirtschaftliches Gewerbe im Zusammenhang mit dem Bau von Wohngebäuden bereits ab einer Betriebsgrösse von unter einer SAK angenommen wird, verletzt Bundesrecht.³³ Da aufgrund des Trennungsgrundsatzes ohnehin nur zurückhaltend Bauten ausserhalb der Bauzone bewilligt werden sollen, ist diese Einschränkung gerechtfertigt.³⁴

Ob eine Wohnbaute für das Gewerbe unentbehrlich ist, beurteilt sich insb. nach der Art des landwirtschaftlichen Betriebs und der Distanz zur nächsten Wohnzone.³⁵ Massgebend ist, ob die betrieblichen Aufgaben eine dauerhafte Überwachung erfordern, welche nicht auch von der nahegelegenen Bauzone aus bewerkstelligt werden kann.³⁶ Unter Umständen rechtfertigt sich sogar Wohnraum für die abtretende Generation (vgl. Art. 34 Abs. 3 RPV).³⁷

2. Nicht zonenkonforme Bauten

Darf aufgrund mangelnder Zonenkonformität keine ordentliche Baubewilligung erteilt werden, kann sich aus sachlichen Gründen dennoch eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen.³⁸ Der Grundtatbestand von Art. 24 RPG erlaubt zonenwidrige Bauten in der Landwirtschaftszone, wenn sie standortgebunden sind und keinen überwiegenden Interessen zuwiderlaufen. Er kommt subsidiär zu den besonderen Ausnahmetatbeständen nach Art. 24a bis 24e RPG zur Anwendung.³⁹ In Bezug auf Wohnbauerweiterungen durch bauliche Massnahmen stehen die Art. 24c und 24d Abs. 1 RPG im Fokus, weshalb nachstehend nur diese behandelt werden.⁴⁰ Der Auffangtatbestand von Art. 24 RPG ist nicht anzuwenden.⁴¹

a. Allgemeine Voraussetzungen

In Art. 43a RPV sind einige allgemeine Voraussetzungen verankert, die für sämtliche Ausnahmen ausserhalb der Bauzone zu beachten sind. Die Bestimmung entspricht zudem

³¹ MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 85; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 52.

³² Vgl. RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 19 m.w.H.

³³ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 8.

³⁴ Vgl. RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 52.

³⁵ Vgl. Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 3; MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 87.

³⁶ Vgl. BGE 112 Ib 259 E. 2a S. 262; ARE, Erläuterungen zur RPV 2001, S. 31.

³⁷ CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.61; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 54.

³⁸ Vgl. MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 2.

³⁹ Vgl. JÄGER, FHB Baurecht, N 3.113; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 17.

⁴⁰ Vgl. MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 31.

⁴¹ Vgl. JÄGER, FHB Baurecht, N 3.135; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 31.

überwiegend dem Wortlaut des Art. 24d Abs. 3 RPG. Die folgenden Erläuterungen sind daher sowohl für Art. 24c als auch weitgehend für Art. 24d RPG massgebend.⁴²

Eine Ausnahmebewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baute nicht mehr für ihren bisherigen Zweck benötigt oder der Erhalt dieses Zwecks sichergestellt wird (Art. 43a lit. a RPV). Im Rahmen von Art. 24d RPG können bei Zweckserhaltungen hingegen keine Ausnahmebewilligungen erteilt werden (vgl. Art. 24d Abs. 3 lit. a RPG). Ob eine Baute nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt wird, ist mittels einer umfassenden Sachverhaltsabklärung zu ermitteln und darf nicht ohne Weiteres angenommen werden.⁴³ Dabei ist nicht nach den subjektiven Bedürfnissen des Bewirtschafters, sondern objektiv aus landwirtschaftlicher Sicht zu beurteilen, ob der Raum zukünftig noch für landwirtschaftliche Zwecke benötigt wird.⁴⁴

Eine Umnutzung darf ausserdem keinen Ersatzbau zur Folge haben, der nicht notwendig ist (Art. 43a lit. b RPV). Dies würde dem raumplanerischen Ziel der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zuwiderlaufen.⁴⁵ Das Kriterium hängt eng mit der Prüfung zusammen, ob die Baute in Zukunft definitiv nicht mehr zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderlich sein wird.⁴⁶

Soweit aufgrund des Projekts eine Erweiterung der Erschliessung notwendig ist, darf diese nur geringfügig sein und sämtliche Kosten müssen vom Eigentümer übernommen werden (Art. 43a lit. c RPV). Die Überwälzung der Kosten verhindert die Subventionierung von zonenwidrig in der Landwirtschaftszone wohnenden Personen durch die restliche Bevölkerung.⁴⁷ Zudem stellt dies einen weiteren Beweggrund dar, sich als Nichtlandwirt gegen das Wohnen ausserhalb der Bauzone zu entscheiden.⁴⁸ Obschon eine Kostenübernahme durch die Eigentümer stattfindet, dürfen die Erweiterungen nur in eingeschränktem Umfang realisiert werden und nicht über kleine Strassen- und Kanalisationsausbauten hinausgehen.⁴⁹

Weiter darf die Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen nicht gefährdet werden (Art. 43a lit. d RPV). Dies verhindert, dass sich Landwirte bspw. mit Reklamationen aufgrund von Geruchs- oder Lärmimmissionen konfrontiert sehen müssen und die umliegende Kulturlandschaft erhalten bleibt.⁵⁰

⁴² Vgl. ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 11.

⁴³ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 37.

⁴⁴ BBI 1996, S. 543; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 21.

⁴⁵ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 37.

⁴⁶ Vgl. MUGGLI, PraxKomm RPG, Vorb. zu Art. 24 bis 24e und 37a, N 31.

⁴⁷ JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 19 f.; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 37.

⁴⁸ Vgl. MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 37.

⁴⁹ JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 19.

⁵⁰ Votum Durrer Adalbert, Amtl. Bull. NR 1998, S. 500 f.; vgl. BGE 145 I 156 E. 6.4 f. S. 165 f.; HÄNNI, S. 236.

Schliesslich ist eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen (Art. 43a lit. e RPV). Hierbei sind wiederum die raumplanerischen Grundsätze aus Art. 1 und 3 RPG, aber auch andere öffentliche und private Interessen zu berücksichtigen.⁵¹ Das BGer gewichtet bspw. das öffentliche Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet höher als das Interesse am Einbau einer zweiten Wohnung in ein Einfamilienhaus.⁵² In einem weiteren Entscheid überwiegten die einer Umnutzung eines Ökonomie- in ein Wohngebäude entgegenstehenden Interessen, da mit erhöhten Erschliessungsbedürfnissen und einer schleichenden Veränderung der Landschaft zu rechnen war.⁵³ Letztendlich wird es bei der Beurteilung der Interessen stets auf den Einzelfall ankommen. Besteht hingegen eine Baute im Gewässerraum, kann keine Interessensabwägung bzgl. deren Erweiterung vorgenommen werden, da die Gewässerschutzgesetzgebung keine erweiterte Besitzstandsgarantie vorsieht.⁵⁴

b. Altrechtliche und neurechtliche Bauten

Im Zusammenhang mit den Art. 24c und 24d RPG sind alt- und neurechtliche Bauten voneinander abzugrenzen.

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG beschränkt sich auf altrechtliche Bauten (vgl. Art. 41 Abs. 1 RPV). Dies umfasst zum einen Bauten, welche vor der Einführung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet rechtmässig erstellt wurden (Stichtag 1. Juli 1972, Inkrafttreten Gewässerschutzgesetz).⁵⁵ Zum anderen fallen Bauten darunter, die zwar nach dem 1. Juli 1972 gebaut, aber erst anschliessend aufgrund einer Auszonung der Nichtbauzone zugewiesen wurden.⁵⁶ Als altrechtlich gelten zudem zwischen dem 1. Juli 1972 und der Einführung des Raumplanungsgesetzes 1980 in einer Nichtbauzone, aber innerhalb eines generellen Kanalisationsprojekts erstellte nichtlandwirtschaftliche Bauten.⁵⁷

Neurechtliche Bauten sind e contrario alle Bauten, die nach dem 1. Juli 1972 zonenkonform in der Landwirtschaftszone erstellt worden sind.⁵⁸

3. Einschränkende Bestimmungen der Kantone

Gemäss Art. 27a RPG sind die Kantone befugt, in Bezug auf die Art. 16a Abs. 2, 24b, 24c und 24d RPG strengere Bestimmungen zu erlassen. Die bundesrechtliche Regelung bildet

⁵¹ JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 33.

⁵² Vgl. Urteil des BGer 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023 E. 5.4.

⁵³ BGE 145 II 83 E. 6.2.2 S. 93.

⁵⁴ BGE 146 II 304 E. 9.2 S. 307.

⁵⁵ Vgl. Urteil des BGer 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023 E. 4; ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.179.

⁵⁶ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 17.

⁵⁷ Vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398 f.; WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24c, N 4.

⁵⁸ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 19.

stets den maximal zulässigen Rahmen, welcher nicht aufgeweicht werden darf.⁵⁹ Die Kantone können z. B. eine geringere prozentuale Erweiterung als nach Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV zulassen, soweit die Eigentumsgarantie gewahrt bleibt.⁶⁰ Auch die Unterschutzstellung von Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG kann kantonal einschränkend konkretisiert werden. Eine Zweckänderung im Rahmen von Art. 24d RPG ist bspw. in den Kantonen Schwyz (vgl. § 37a Abs. 1 lit. b PBV/SZ) und Luzern (§ 181 Abs. 1 lit. c PBG/LU i.V.m. § 52 Abs. 1 PBV/LU) nur bei in ein kantonales Inventar resp. Verzeichnis aufgenommenen Bauten möglich. Insgesamt ist die praktische Bedeutung von Art. 27a RPG jedoch gering, denn die meisten Kantone setzen ihren Gestaltungsspielraum im Rahmen der Interessensabwägung und nicht durch den Erlass von einschränkenden Bestimmungen um.⁶¹

C. Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone

Ausserhalb der Bauzonen existieren rund 200'000 Wohnbauten mit insgesamt mehr als 274'000 Wohnungen, was 11.4 % aller Gebäude mit Wohnnutzung und 5.8 % aller Wohnungen in der Schweiz entspricht (Stand 2022).⁶² Unabhängig davon, ob diese Wohnbauten zonenkonform oder zonenwidrig sind, kann das Bedürfnis einer Erweiterung entstehen.

I. Ordentliche Baubewilligung

Ein Landwirt, der ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGBB führt, möchte seine bestehende, zonenkonforme Wohnbaute in der Landwirtschaftszone erweitern. Folgende Besonderheiten gilt es zu beachten.

1. Notwendigkeit

Damit eine Wohnbaute in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist, muss sie für das Gewerbe notwendig sein (Art. 34 Abs. 3 RPV). Dies ist der Fall, wenn der Betrieb die ständige Anwesenheit des Landwirtes erfordert (vgl. B.II.1.b). Der erweiterte Wohnbedarf ist folglich nur insoweit gerechtfertigt, als ein erweitertes Anwesenheitsbedürfnis geltend gemacht werden kann.

a. Art des Betriebs

Neben der Betriebsgrösse bzw. Gewerbeeigenschaft (vgl. B.II.1.b) ist die Art des Betriebes zur Begründung von notwendigem Wohnraum in der Landwirtschaftszone relevant. Bei reinen Acker- oder Gartenbaubetrieben dürfte sich die Argumentation für ein dauerndes Anwe-

⁵⁹ Vgl. JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 10; MUGGLI, PraxKomm RPG, Vorb. zu Art. 24 bis 24e und 37a, N 18; MUGGLI/JÄGER, PraxKomm RPG, Art. 27a, N 8.

⁶⁰ HÄNNI, S. 251; MUGGLI/JÄGER, PraxKomm RPG, Art. 27a, N 17 ff.

⁶¹ MUGGLI/JÄGER, PraxKomm RPG, Art. 27a, N 9.

⁶² ARE, Standbericht, S. 16 zitiert nach Bundesamt für Statistik (BFS), Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister, Stand Ende 2022.

senheitserfordernis schwierig gestalten.⁶³ Eine Wohnbaute in der Landwirtschaftszone wäre daher für diese Betriebe ohnehin nicht zonenkonform. Handelt es sich um einen Tierhaltungsbetrieb, kann dies unter Umständen eine dauernde Anwesenheit erfordern.⁶⁴ Die Kantone stellen bei der Beurteilung z. T. auf den vorhandenen Tierbestand bzw. die Zahl der Grossvieheinheiten (GVE) ab.⁶⁵ Landwirtschaftlichen Nutzieren ist ein GVE-Faktor gemäss Anhang zur LBV zugewiesen, anhand welchem der gesamte Tierbestand eines Betriebs berechnet werden kann. In jedem Fall sind zudem einzelfallweise die anfallenden Aufgaben zu berücksichtigen, die eine ständige Überwachung erfordern.⁶⁶ Hierbei gilt der Betrieb als eine Einheit, weshalb sämtliche Arbeiten in ihrer Gesamtheit zu einer notwendigen dauernden Anwesenheit führen müssen.⁶⁷ Es gilt jedoch oftmals als zumutbar, einer ständigen Überwachung mit technischen Vorkehrungen wie Kameras oder Mikrofonen entgegenzuwirken.⁶⁸ Das Streben nach einer zweckmässigen und kostengünstigen Betriebsorganisation sollte jedoch nicht ausser Acht gelassen werden.⁶⁹

Bei strukturellen Änderungen im Betrieb, die eine weitergehende Überwachung erfordern, könnte sich ein erweiterter Wohnbedarf rechtfertigen. Das Anwesenheitserfordernis des Landwirts bzw. des Betriebsleiters wird in der zu behandelnden Situation gegeben sein, da bereits eine zonenkonforme Wohnbaute in der Landwirtschaftszone besteht. Ob es zusätzlich für andere Personen(gruppen) notwendig ist, auf dem Betrieb zu wohnen, ist für jede Person einzeln zu überprüfen.⁷⁰ Hierbei sind nur objektive Kriterien, nicht aber subjektive Wünsche oder Bequemlichkeitsgedanken zu berücksichtigen.⁷¹ Grundsätzlich ist auf die gegenwärtige Betriebssituation abzustellen, wobei – wenn auch nur zurückhaltend – eine gewisse Betriebsreserve für künftige Entwicklungen eingeplant werden darf.⁷²

Bundesgericht: Das dauernde Anwesenheitserfordernis auf Tierhaltungsbetrieben wurde in einem älteren Entscheid insb. dann bejaht, wenn der Tierbestand vergrössert wird und der nahegelegene Wohnraum aufgrund des lokalen Klimas und der Topographie erhebliche Vorteile mit sich bringt.⁷³ Dies wird nicht nur den Bau einer Wohnung für den Landwirt rechtfertigen, sondern auch die Erweiterung für weitere Personen, solange der Umfang der Betriebsvergrösserung die Anwesenheit von zusätzlichen Hilfskräften erforderlich macht. Doch das

⁶³ Vgl. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 12.

⁶⁴ MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 88.

⁶⁵ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 13.

⁶⁶ MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 88.

⁶⁷ Vgl. Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 6.

⁶⁸ Vgl. Urteil des BGer 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 4.5.

⁶⁹ Vgl. Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 6; a. M. BGE 121 II 67 E. 3c S. 71.

⁷⁰ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 10.

⁷¹ BGE 121 II 307 E. 3b S. 311; 121 II 67 E. 3a S. 69; Urteil des BGer 1C_408/2012 vom 19. August 2013 E. 6.3; WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 16a, N 14.

⁷² Vgl. Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 10.

⁷³ Urteil des BGer 1A.130/2000 vom 16. November 2000 E. 6b.

BGer lässt nicht für sämtliche Tierhaltungsbetriebe eine Wohnung zu: Sowohl bei Mutterkuhbetrieben⁷⁴ und Rindviehställen⁷⁵ als auch bei der Schafhaltung⁷⁶ ist keine dauernde Anwesenheit und daher auch kein Wohnraum notwendig, wenn die Wohnzone nicht weit entfernt liegt. Nicht jede Expansion des Landwirtschaftsbetriebes rechtfertigt folglich auch eine Wohnbauerweiterung.

Bei einem hauptberuflich geführten Gartenbaubetrieb bejahte das BGer im Jahr 1986 die Notwendigkeit der ständigen Anwesenheit, da die betrieblichen Anlagen wegen ihrer Störanfälligkeit eine dauernde Überwachung erforderten.⁷⁷ In der heutigen Zeit würde der Entscheid angesichts der besseren technischen Möglichkeiten wohl anders ausfallen. Generell kein zusätzliches Wohnraumerfordernis für Angestellte stellt für das BGer der temporär erhöhte Personalbedarf für einen Biobetrieb dar.⁷⁸ Zudem könne auf dauerhaft anwesende Angestellte verzichtet werden, wenn vorsorglich Vorkehrungen bzgl. regelmässig anfallenden und vorhersehbaren Aufgaben getroffen werden.⁷⁹ Bei einem Weingut als Familienbetrieb erkannte das BGer hingegen die langen erforderlichen Anwesenheitszeiten und gewährte Wohnraum zur Erfüllung aller Aufgaben im Rahmen einer Gesamtbetrachtung.⁸⁰ In diesem Entscheid wurde ein Neubau für einen Familienbetrieb behandelt, weshalb wohl eine Wohnbauerweiterung für familienexterne Angestellte nicht in Betracht gekommen wäre.

Wenn der Betriebsleiter beeinträchtigt ist, handelt es sich laut BGer um ein einzig mit der Person und nicht mit dem Betrieb zusammenhängendes Kriterium, weshalb der Umstand bei der Beurteilung des Wohnraumerfordernisses nicht berücksichtigt werden darf.⁸¹ Ist aufgrund der Beeinträchtigung eine weitere Person für die Arbeit auf dem Betrieb notwendig, kann dies folglich bzgl. der Wohnbauerweiterung kein ausschlaggebender Punkt sein.

Kantone Freiburg, Basel-Landschaft und Graubünden: Ein Betrieb gilt im Kanton Freiburg nur als dauerhaft überwachungserforderlich, wenn er seit den letzten drei Jahren gewisse Grenzwerte überschreitet: über 20 GVE Milchvieh / Mutterkühe, über 60 GVE Mastvieh / Remonten, über 100 GVE Zuchtschweine / Geflügel oder Sömmereungsbetriebe von mehr als

⁷⁴ Urteil des BGer 1C_67/2007 vom 20. September 2007 E. 3.4.

⁷⁵ Urteil des BGer 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016 E. 4.5.

⁷⁶ Vgl. Urteil des BGer 1C_408/2012 vom 19. August 2013 E. 6.2.

⁷⁷ BGE 112 II 270 E. 5 S. 276 f.

⁷⁸ Vgl. BGE 121 II 67 E. 3c S. 70 f., den Angestellten war ein Wohnsitz in der nahegelegenen Wohnzone zumutbar.

⁷⁹ Urteil des BGer 1C_806/2013 vom 4. Juni 2014 E. 2.4.

⁸⁰ Vgl. Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 7, im Ergebnis verneinte das Bundesgericht die Zonenkonformität jedoch aufgrund des überdimensionierten Volumens der Wohnbaute.

⁸¹ Urteile des BGer 1C_169/2012 vom 19. März 2013 E. 5.2; 1A.78/2006 vom 1. Dezember 2006 E. 3.4.

60 Normalstössen (NST).⁸² Im Kanton Basel-Landschaft werden mindestens 20 GVE vorausgesetzt.⁸³ In Graubünden wird die dauernde Anwesenheit bei Vermehrungs- oder Zuchtbetrieben akzeptiert.⁸⁴ Zudem bestehen ebenfalls zu erreichende Mindestgrössen von 20 GVE bei Reproduktion und Milchgewinnung, 25 GVE bei Reproduktion ohne Milchgewinnung und 30 GVE bei Reproduktion ohne Geburten.⁸⁵

Kantone Bern, Thurgau und Zug: Zusätzlicher Wohnraum aufgrund mehrerer Betriebsleiter wird im Kanton Bern nur ab einer doppelten Höhe der SAK als betrieblich notwendig erachtet (mind. 2.0 SAK, vgl. B.II.1.b.).⁸⁶ In den Kantonen Thurgau und Zug wird für die Begründung von erweitertem Wohnraum für Angestellte eine erhöhte SAK von 3.0 vorausgesetzt.⁸⁷

Kantone Obwalden, Solothurn und Uri: Ein landwirtschaftliches Gewerbe wird in Bezug auf Wohnbauten im Kanton Obwalden bereits ab 0.8 SAK,⁸⁸ im Kanton Solothurn ab 0.75 SAK⁸⁹ und im Kanton Uri ab 0.6 bis 0.8 SAK⁹⁰ angenommen, was nicht bundesrechtskonform ist (vgl. B.II.1.b.).

Kanton St. Gallen: Dem Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen genügte die Argumentation der gegenseitigen Stellvertretung für das Erfordernis einer zusätzlichen Wohnung für einen Angestellten nicht.⁹¹

Zwischenfazit: Wird der Betrieb neu auf die Tierhaltung ausgelegt oder wird der Tierbestand massgeblich vergrössert, sodass der Umfang sämtlicher Aufgaben die dauernde Überwachung erfordert, so kann eine Wohnbauerweiterung gerechtfertigt sein. Es besteht jedoch selbst bei Tierhaltungsbetrieben eine strenge bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die Kantone pflegen teilweise eine grosszügigere Praxis.⁹² Ausserdem halten einige Kantone in Richtlinien fest, was unter einem überwachungserforderlichen Betrieb zu verstehen ist. Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe vergrössert, muss folglich kantonsspezifisch geprüft werden, ob die erforderlichen Mindestwerte für eine (erweiterte) Wohnnutzung erreicht werden.

⁸² RIMU FR/ILFD FR, Weisungen 2022, S. 2; Ein Normalstoss entspricht der Sömmierung einer RGVE während 100 Tagen (Art. 39 Abs. 2 DZV).

⁸³ BUD BL, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2020, S. 1.

⁸⁴ ARE GR, Planungsleitfaden 2020, S. 26.

⁸⁵ ARE GR, Planungsleitfaden 2020, S. 26.

⁸⁶ Vgl. AGR BE, Themenblatt L2 2023, S. 2.

⁸⁷ ARE TG, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2012; ARV ZG, BaB 2020, S. 11.

⁸⁸ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 5.

⁸⁹ BJD SO, Checkliste 2021, S. 2.

⁹⁰ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L1.

⁹¹ Urteil des St. Galler Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2007, B 2006/192 E. 4.3.1.

⁹² Vgl. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 12.

b. Distanz zur Wohnzone

Eine Wohnung in der Landwirtschaftszone rechtfertigt sich dann, wenn entsprechende Möglichkeiten ansonsten nur in einer unverhältnismässig weit entfernten Wohnzone bestehen.⁹³ Gegebenenfalls kann sogar das Erfordernis der dauernden Anwesenheit entfallen, was jedoch lediglich bei abgelegenen Betrieben auf einer Alp der Fall sein dürfte.⁹⁴ Jedenfalls stehen die notwendigen Überwachungsaufgaben und die Distanz zur nächsten Wohnzone in engem Zusammenhang.⁹⁵ Die meisten kantonalen Wegleitung und bundesgerichtlichen Entscheide beschäftigen sich mit der Distanz der Wohnung des Betriebsleiters zum Betrieb. Die Regelungen dürfen jedoch analog für die Personen anwendbar sein, die zusätzlichen Wohnraum in der Landwirtschaftszone geltend machen wollen.⁹⁶ In Bezug auf Wohnbauweiterungen wird die Thematik vorwiegend bei einem Mehrbedarf aufgrund von Angestellten oder einer abtretenden Generation relevant sein.

Bundesgericht: Das Bundesgericht befasste sich in verschiedenen Entscheiden mit konkreten Distanzen. Eine Entfernung von 20 bis 30 min zu Fuss erachtet es als zumutbar, weshalb in diesem Fall eine Wohnung in der Bauzone zu beziehen ist.⁹⁷ Eine Distanz von 2.1 km, welche mit dem Auto zurückgelegt wird, stehe hierzu nicht im Widerspruch – es ist keine Wohnung in der Landwirtschaftszone erforderlich.⁹⁸ Eine Angestelltenwohnung sei ebenfalls nicht erforderlich, wenn die Wohnzone 1.5 km entfernt liegt, denn der Arbeitsort wäre innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.⁹⁹

Kantonale Richtwerte: Einige, aber nicht alle Kantone haben in ihren Wegleitungen Distanzen festgelegt, welche bei der Beurteilung der Notwendigkeit von Wohnraum ausserhalb der Bauzone zu berücksichtigen sind. Die Werte basieren jedoch teilweise nicht auf denselben Grundsätzen, weshalb sich ein Vergleich schwierig gestaltet. Folgende Entfernungen gelten als zumutbar:

- Kanton Basel-Landschaft: 1.5 km bis zur nächsten Wohnzone;¹⁰⁰
- Kanton Zürich: 1 km bis 3 km bis zur nächsten Wohnzone bei Tierhaltungsbetrieben, 4 km bei Gärtnereibetrieben;¹⁰¹
- Kanton Freiburg: 500 m Luftlinie oder 1 km Fahrdistanz bis zur nächsten Wohnzone;¹⁰²

⁹³ Vgl. BGE 125 III 175 E. 2b S. 178; Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 3.

⁹⁴ RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 53.

⁹⁵ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 14.

⁹⁶ Ob die dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb erforderlich ist, muss auch für jede Person bzw. Personengruppe einzeln geprüft werden (vgl. C.I.1.a.).

⁹⁷ Vgl. BGE 121 II 67 E. 3a S. 69.

⁹⁸ Vgl. Urteil des BGer 1C_408/2012 vom 19. August 2013 E. 6.5.

⁹⁹ Urteil des BGer 1C_631/2021 vom 16. Oktober 2023 E. 5.4.

¹⁰⁰ BUD BL, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2020, S. 1.

¹⁰¹ ARE ZH, Merkblatt 2020, S. 1.

- Kanton Graubünden: 500 m Luftlinie oder 10 min Gehdistanz bis zur nächsten Wohnzone bezogen auf die Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses;¹⁰³
- Kanton Uri: 1 km vom alten Wohnort bis zum neuen Wohnort des Bewirtschafers, 5 km vom bestehenden Wohnraum bis zum neuen Wohnraum der abtretenden Generation.¹⁰⁴

Zwischenfazit und Würdigung: Einerseits können die kantonal verschiedenen strengen Distanzregeln kritisiert werden, denn Personen aus einem Kanton sind nicht unterschiedlich schnell zu Fuss unterwegs als in einem anderen Kanton.¹⁰⁵ Andererseits ist deswegen keine Ungleichbehandlung anzunehmen, denn v. a. die topographischen Unterschiede in den Kantonen können m. E. eine unterschiedliche kantonale Praxis rechtfertigen. In Bergregionen wird eine Fahrt oder ein Fussmarsch für die gleiche Distanz länger dauern als im Flachland. Dennoch ist fraglich, ob die Festlegung von konkreten Entfernungsbegrenzungen den örtlichen Verhältnissen gerecht werden kann.¹⁰⁶ In grossflächigen Kantonen scheint eine starr zu befolgende Grenze wenig zielführend, da dadurch aufgrund möglicher erheblicher Distanzunterschiede zwischen einem verfügbaren Standort in der Bauzone und dem Landwirtschaftsbetrieb der Einzelfallbeurteilung zu wenig Rechnung getragen werden kann. Es ist daher keine sture Befolgung der kantonalen Wegleitungen anzustreben. Das Bundesgericht hat ebenfalls seit jeher auf die Definition von bestimmten Wegdistanzen verzichtet.

In den meisten Berufen pendeln die Arbeitnehmenden, da das Wohnen am Arbeitsplatz nicht möglich ist. Die mittlere Distanz für einen Arbeitnehmer in der Schweiz betrug 2021 ca. 15 km und ca. 40 min pro Weg.¹⁰⁷ Das Bundesgericht und die Kantone muten grundsätzlich auch Landwirten einen gewissen Arbeitsweg zu, die als zumutbar angesehenen Distanzen fallen aber z. T. erheblich geringer aus als die mittlere Pendeldistanz. Fraglich ist, inwiefern sich eine Sonderbehandlung für Landwirte rechtfertigt.¹⁰⁸ Grundsätzlich ist die landwirtschaftliche Tätigkeit auf einem Betrieb mit permanentem Überwachungserfordernis nicht mit einem Pikettdienst eines anderen Berufszweigs im Sinne der Verordnung 1 zum Arbeitsgesetz vergleichbar. Zum einen ist der Landwirtschaftssektor weitgehend vom Geltungsbereich des Arbeitsgesetzes ausgeschlossen (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. d ArG und Art. 5 ArGV 1), zum anderen handelt es sich beim Pikettdienst um Einsätze aufgrund nicht planbarer und nicht voraussehbarer Ereignisse.¹⁰⁹ Muss auf einem Landwirtschaftsbetrieb jemand dauernd anwesend sein, kann es sich gerade nicht um unvorhergesehene Aufgaben handeln. Eine

¹⁰² RIMU FR/ILFD FR, Weisungen 2022, S. 3.

¹⁰³ ARE GR, Planungsleitfaden 2020, S. 17.

¹⁰⁴ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L1.

¹⁰⁵ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 14.

¹⁰⁶ GI. M.: MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 90.

¹⁰⁷ BFS/ARE, MZMV (Stand 2021).

¹⁰⁸ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 15.

¹⁰⁹ Vgl. SECO, Merkblatt 2020, S. 1.

Sonderbehandlung von Landwirten könnte daher durch die beruflichen Eigenheiten begründet werden. Dennoch ist der allgemeine Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu beachten (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG). Eine Wohnbauerweiterung kann sich daher nur rechtfertigen, wenn der Angestellte nicht innert nützlicher Frist zum Betrieb gelangen kann oder seine Anwesenheit zwingend auch nachts erforderlich ist.¹¹⁰

c. Spezialfall: Abtretende Generation

Angesichts der Voraussetzung des dauernden Anwesenheitserfordernisses wird landwirtschaftlicher Wohnraum nur beschränkten Personengruppen gewährt: Neben dem Bewirtschafter können Familienmitglieder und Angestellte zugelassen werden.¹¹¹ Viele Kantone legen die anerkannten Personen in ihren Richtlinien fest.¹¹² Es muss jedoch stets für jede Person geprüft werden, ob sie bei objektiver Betrachtung auf dem Betrieb wohnen muss.¹¹³

Einen besonderen Fall bildet die abtretende Generation (vgl. Art. 34 Abs. 3 RPV in fine). Deren Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone wird mit der reibungslosen Betriebsübergabe, der fortlaufenden Mithilfe sowie der Erhaltung der vertrauten Umgebung begründet.¹¹⁴ Vorausgesetzt wird, dass die abtretende Generation auf dem Betrieb mitgearbeitet und gewohnt hat.¹¹⁵ Eine Erweiterung der bestehenden Wohnbauteile dürfte folglich nur möglich sein, wenn die abtretende Generation ihre Räumlichkeiten für den übernehmenden Betriebsleiter frei gibt und dadurch auf einen Aus- oder Anbau angewiesen ist.

Eine Wohnbauerweiterung zu Gunsten der abtretenden Generation rechtfertigt sich zudem nur, wenn sie objektiv notwendig ist: Haben die entsprechenden Personen ihren Wohnsitz nach dem bereits erfolgten Generationenwechsel zunächst in der Bauzone oder wohnen sie in einem Pflegeheim, so wird keine Wohnbauerweiterung zugelassen.¹¹⁶ Jedenfalls ist stets eine Realisation innerhalb des bestehenden Gebäudes anzustreben, bevor ein neues Wohnhaus für die abtretende Generation («Stöckli») gebaut wird.¹¹⁷ Zudem wird der Platzbedarf nicht im gleichen Umfang wie für die Betriebsleiterfamilie bewilligt.¹¹⁸

¹¹⁰ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 15.

¹¹¹ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 7; MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 87.

¹¹² Anstatt vieler: ARV ZG, BaB 2020, S. 9 ff.; BUD BL, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2020, S. 2 f.; Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 8.

¹¹³ RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 53.

¹¹⁴ CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.61; MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 93; RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 54.

¹¹⁵ BGE 116 I^b 228 E. 3a S. 231; Urteil des BGer 1A.130/2000 vom 16. November 2000 E. 6a; ARE, Erläuterungen zur RPV 2001, S. 31.

¹¹⁶ BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 12.

¹¹⁷ RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 54.

¹¹⁸ CAVIEZEL/FISCHER, FHB Baurecht, N 3.61.

Kanton Obwalden: Im Kanton Obwalden wird der Bau einer zweiten Wohnung zu Gunsten einer abtretenden Generation sogar dann bewilligt, wenn noch keine solche vorhanden oder in Aussicht ist.¹¹⁹ Diese Wohnung darf sodann bewilligungsfrei fremdvermietet werden.¹²⁰ Mangels anderweitiger Angaben wird dies auch bei der Erweiterung eines bestehenden Gebäudes gelten. Ob dies im Sinne des Gesetzgebers und des Bundesgerichts ist, erscheint diskutabel. Wird eine Wohnung in der Landwirtschaftszone ausgebaut und direkt «zonenfremd» vermietet, kann dies nicht unter das Verständnis des zonenkonformen Wohnraums fallen, denn der Wohnraum wird derzeit nicht landwirtschaftlich benötigt. Ebenso wenig kann das Vorhaben unter Art. 24d Abs. 1 RPG subsumiert werden, denn die Wohnung wurde nicht aufgrund mangelndem landwirtschaftlichen Bedarf ausgebaut (vgl. Art. 24d Abs. 3 lit. a RPG). Der Kanton Obwalden begründet die Zonenkonformität damit, dass der landwirtschaftliche Bedarf an einer Wohnung für die abtretende Generation in Zukunft entsteht, denn der Betriebsleiter wird dereinst in den Ruhestand treten.¹²¹ Das Bundesgericht stellt beim Bau von Wohn- und Betriebsgebäuden primär auf die gegenwärtige Situation ab, akzeptiert aber einen gewissen planerischen Spielraum für Betriebsreserven.¹²² Es kann folglich argumentiert werden, dass der Wohnbedarf spätestens mit der Pensionierung des Landwirts erforderlich wird und die Wohnbaute daher zonenkonform erweitert werden kann. Dies setzt jedoch voraus, dass eine zusätzliche Wohnung für die zukünftige Betriebsübergabe erforderlich ist.

In den Kantonen Nidwalden und Uri wird ebenfalls eine vorübergehende Fremdvermietung von landwirtschaftlichem Wohnraum zugelassen.¹²³ Dies scheint jedoch mangels anderweitiger Ausführungen lediglich generell zu gelten, nicht aber im Rahmen eines zonenkonformen Ausbaus mit anschliessender direkter Drittvermietung analog zum Kanton Obwalden.

2. Wohnfläche und -einheiten

Gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV muss für Bauvorhaben stets eine Interessensabwägung vorgenommen werden.¹²⁴ Bei Wohnbauten und deren Erweiterungen bedeutet dies, dass insb. der Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens nicht beeinträchtigt werden darf.¹²⁵ Grundsätzlich sind daher Wohnraumerweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu realisieren.¹²⁶ Eine Wohnbaute soll zudem auch nach einer Erweiterung

¹¹⁹ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6.

¹²⁰ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6.

¹²¹ Vgl. BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6.

¹²² Vgl. Urteil des BGer 1C_647/2012 vom 3. September 2014 E. 9.

¹²³ ARE NW, Richtlinien 2016, S. 8; ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L1.

¹²⁴ RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 56.

¹²⁵ Vgl. MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 91.

¹²⁶ Vgl. MARKSTEIN SCHMIDIGER, BIAR 2-3/2023, S. 94 bzgl. Wohnbedarf für die abtretende Generation, was jedoch angesichts des raumplanerischen Grundsatzes der haushälterischen Nutzung des Bodens generell für Wohnraumerweiterungen gelten dürfte.

nicht überdimensioniert sein.¹²⁷ Die Richtwerte des ARE betragen 180 m² für die Betriebsleiterwohnung und 100 m² für die abtretende Generation.¹²⁸ Die familiäre Situation darf bei der Beurteilung des Flächenbedarfes nicht berücksichtigt werden.¹²⁹

Kantonale Praxis: Viele Kantone haben in ihren Leitfäden zulässige Maximalflächen festgelegt. Die kantonale Praxis weicht z. T. erheblich von den Werten des ARE ab. Zudem bestehen neben Leitlinien für den Betriebsleiter und die abtretende Generation auch solche für Angestellte, Lernende und gar für die dritte Generation. Eine Wohnbauerweiterung ist folglich je nach Kanton in einem unterschiedlichen dimensionalen Ausmass möglich. Nachstehend zeigt eine tabellarische Zusammenstellung beispielhaft die unterschiedlichen maximalen Bruttogeschossflächen je Personengruppe in verschiedenen Kantonen auf.

Kanton	Betriebsleiter	Angestellte / Lernende	Abtretende Generation	Dritte Generation
Uri ¹³⁰	150 m ²	50 m ² (a)	100 m ²	n. a.
Graubünden ¹³¹	165 m ² / 180 m ²	je 20 m ²	90 m ²	50 m ²
Bern ¹³²	180 m ²	140 m ² / 20 m ²	100 m ²	40 m ²
Freiburg ¹³³	180 m ²	140 m ² (b) / 20 m ²	100 m ²	40 m ²
Aargau ¹³⁴	180 m ²	n. a.	150 m ²	n. a.
Solothurn ¹³⁵	200 m ²	140 m ² (a) / 20 m ²	100 m ²	50 m ² (a)
Zug ¹³⁶	200 m ²	60 m ²	100 m ²	40 m ²
Thurgau ¹³⁷	220 m ²	je 20 m ²	100 m ²	50 m ²
Zürich ¹³⁸	220 m ²	max. 100 m ² (a)	120 m ²	n. a.
Obwalden ¹³⁹	320 m ²	50 m ²	n. a.	n. a.

(a) Sofern ein gewisser SAK-Grenzwert überschritten wird
 (b) Sofern der doppelte GVE-Grenzwert erreicht wird

¹²⁷ Vgl. RUCH/MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 16a, N 53.

¹²⁸ Vgl. Urteil des BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 2.3; Die Werte wurden bereits im Jahr 2001 in einem Schreiben an die Kantone festgelegt und nun im Zusammenhang mit dem BGer-Urteil im Jahr 2020 bestätigt.

¹²⁹ Vgl. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 21.

¹³⁰ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L1.

¹³¹ ARE GR, Arbeitshilfe 2022, S. 21; zudem auf Verordnungsebene verankert, vgl. Art. 37 Abs. 2 KRVO GR.

¹³² AGR BE, Themenblatt L2 2023, S. 2.

¹³³ RIMU FR/ILFD FR, Weisungen 2022, S. 3.

¹³⁴ BVU AG, Merkblatt 2023, S. 2.

¹³⁵ BJD SO, Checkliste 2021, S. 2.

¹³⁶ ARV ZG, BaB 2020, S. 9 ff.

¹³⁷ ARE TG, Landwirtschaftliche Wohnbauten 2012.

¹³⁸ ARE ZH, Merkblatt 2020, S. 1.

¹³⁹ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6.

Ausserdem werden in einigen Kantonen Maximalgrössen von gesamthaften Wohnflächen festgelegt. Folgende maximalen Gesamtbruttogeschoßflächen werden bspw. zugelassen:

- Kanton Uri: 300 m²;¹⁴⁰
- Kanton Obwalden: 320 m² bzw. 370 m² inkl. Angestelltenwohnung;¹⁴¹
- Kanton Aargau: 330 m² bzw. 350 m² bei Lehrbetrieben;¹⁴²
- Kanton Luzern: 350 m² bis 3 SAK bzw. 400 m² ab 3 SAK bei Ausbauten;¹⁴³
- Kanton Nidwalden: 350 m² bzw. darüber hinaus bei altrechtlichen Bauten mit Erschliessungsproblemen;¹⁴⁴
- Kanton Solothurn: 500 m².¹⁴⁵

Es gilt jedoch zu beachten, dass die Kantone teilweise ein unterschiedliches Verständnis der (anrechenbaren) Bruttogeschoßfläche haben und der direkte Vergleich der Werte daher nicht bei allen Kantonen möglich ist: Die Kantone Freiburg und Nidwalden beziehen bspw. Erschliessungsflächen (Flur, Treppe, Aufzugschacht etc.) mit ein¹⁴⁶ und der Kanton Uri integriert ausbaubare Flächen im Dachgeschoß ab einer Höhe von 1.5 m.¹⁴⁷ Der Kanton Luzern rechnet nicht mit der Brutto- sondern mit der Geschoßfläche, bezieht Aussenwände nicht mit ein und berücksichtigt die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Wohnbauvolumens einer altrechtlichen Baute nur mit dem Faktor ½ als anrechenbare Geschoßfläche.¹⁴⁸

Auch bei der erlaubten Anzahl der Wohneinheiten bestehen kantonal unterschiedliche Regelungen: Sie variieren zwischen zwei bis drei Wohnungen (z. B. Luzern, Obwalden und Solothurn)¹⁴⁹ und drei bis vier Wohnungen (z. B. Zug und Nidwalden).¹⁵⁰

Zwischenfazit: Obwohl das ARE gewisse Richtwerte erlassen hat, inwieweit der landwirtschaftliche Wohnraum maximal ausgedehnt werden können sollte, bestehen in den Kantonen unterschiedliche eigene Leitlinien. Die Realisation einer Wohnbauerweiterung ist in Bezug auf die Fläche je nach Kanton in einem anderen Ausmass möglich. Der Standort des Wohngebäudes entscheidet daher letztendlich über die ausschöpfbaren Möglichkeiten.

¹⁴⁰ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L1.

¹⁴¹ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6.

¹⁴² BVU AG, Merkblatt 2023, S. 2.

¹⁴³ Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 8 f.: bei An- bzw. Neubauten sind die Geschoßflächen auf 300 m² resp. 350 m² begrenzt.

¹⁴⁴ ARE NW, Richtlinien 2016, S. 7.

¹⁴⁵ BJD SO, Checkliste 2021, S. 2.

¹⁴⁶ RIMU FR/ILFD FR, Weisungen 2022, S. 2; ARE NW, Richtlinien 2016, S. 7.

¹⁴⁷ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, L1.

¹⁴⁸ Vgl. Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 8 f.; Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens gestützt auf Art. 24c RPG werden bei zonenwidrigen Bauten gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV ebenfalls nur zur Hälfte angerechnet.

¹⁴⁹ Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 8; BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6; BJD SO, Checkliste 2021, S. 2.

¹⁵⁰ ARV ZG, BaB 2020, S. 9; ARE NW, Richtlinien 2016, S. 7.

3. Gestaltung

Wird die Wohnraumerweiterung nicht innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert, so hat dies zwingend eine äusserliche Veränderung zur Folge. Ausserhalb der Bauzone bestehen im Bereich der Gestaltung weitgehende Einschränkungen, welche auch bei Wohnbauerweiterungen zu beachten sind.¹⁵¹ Im Rahmen der Interessensabwägung sind insb. die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zu berücksichtigen.¹⁵² Eine Baute muss die Erhaltung des ästhetischen und ökologischen Wertes der Landschaft gewährleisten und darf die landschaftlichen Eigenheiten nicht störend verändern.¹⁵³ Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der kantonalen Praxis ergeben sich Kriterien, welche bei der Beurteilung der Einpassung in die Landschaft zu beachten sind.¹⁵⁴ In Anbetracht des vorliegenden Themas der Wohnbauerweiterungen interessieren hiervon v.a. das Volumen, die Materialisierung, die Farbgebung und die Baugruppe, da der Standort und das Konzentrationsprinzip lediglich bei freistehenden Neubauten relevant sein dürfte.

Die meisten Kantone haben Richtlinien bezüglich der Gestaltung und Eingliederung von Bauten in die Landschaft ausgearbeitet.¹⁵⁵ Generell lässt sich festhalten, dass die Beachtung der lokalen, traditionellen Baukultur, die Verwendung von Farbtönen der Umgebung und allgemein eine möglichst unauffällige Änderung verlangt wird.¹⁵⁶ Ausserdem darf die Baute nicht überdimensioniert wirken,¹⁵⁷ was jedoch bei Wohnbauerweiterungen aufgrund der ohnehin beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten eher weniger der Fall sein dürfte. Wie die Wohnraumerweiterung in concreto ausgestaltet werden darf, muss jedoch kantonsspezifisch ermittelt werden. Insbesondere die traditionellen Baustile sind kantonal unterschiedlich.¹⁵⁸ Eine Auflistung sämtlicher kantonalen Vorgaben würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

II. Ausnahmebewilligung

Wenn die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung nicht möglich ist, kann allenfalls eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24c oder Art. 24d Abs. 1 RPG für die Wohnbauerweiterung beantragt werden. Im Gegensatz zu den Ausnahmen innerhalb der Bauzonen (vgl. Art. 23 RPG) bestehen für diejenigen ausserhalb der Bauzonen bundesrechtliche Regelungen (vgl. Art. 24 ff. RPG). Der Spielraum der Kantone ist dementsprechend eingeschränkt. Die ge-

¹⁵¹ Vgl. BÜHLMANN, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. 22.

¹⁵² Vgl. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 24.

¹⁵³ WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 3, N 19.

¹⁵⁴ Vgl. Urteil des BGer 1C_58/2017 vom 18. Oktober 2018 E. 5.2; BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 24.

¹⁵⁵ Vgl. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 32 ff.

¹⁵⁶ Anstatt vieler: BD AR, Baugestaltung 2001, S. 13 ff.; BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 20 ff.; RR SZ, Planungshilfe 2017, S. 19; vgl. auch BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 28.

¹⁵⁷ Vgl. Urteil des BGer 1C_457/2017 vom 25. März 2019 E. 8.3.

¹⁵⁸ Vgl. BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 30.

meinsamen Bestimmungen für die hier interessierenden Normen wurden bereits in Kapitel B.II.2.a. erläutert und bedürfen mehrheitlich keinen weitergehenden Ausführungen.

1. Wohnbauerweiterungen im Rahmen von Art. 24c RPG

Der Gesetzgeber räumt Eigentümern von altrechtlichen Bauten (vgl. B.II.2.b) neben den verfassungsrechtlichen Instituten der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und dem Vertrauenschutz (Art. 9 BV) mit Art. 24c RPG eine erweiterte Besitzstandsgarantie ein.¹⁵⁹ Ihnen soll nicht nur deren Bestand belassen, sondern auch Raum für Entwicklungen zugestanden werden.¹⁶⁰ Ausgeschlossen ist eine Ausnahmebewilligung hingegen bei allein stehenden, unbewohnten Bauten (vgl. Art. 41 Abs. 1 RPV). Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone sind daher bei bewohnten, altrechtlichen, zonenwidrig gewordenen Wohnbauten grundsätzlich mit einer Ausnahmebewilligung möglich.

a. Zustand der Baute

Eine Erweiterung kommt laut Art. 24c Abs. 1 RPG nur bei Wohnbauten in Frage, die noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar, wenn «sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind».¹⁶¹ Ein Wohnhaus muss folglich bewohnbar sein. Ob oder dass es tatsächlich bewohnt wird, spielt für die Beurteilung der Nutzbarkeit keine Rolle. Ein bewohntes, einsturzgefährdetes Haus gilt als nicht nutzbar.¹⁶² Dies ist auch der Fall, wenn der Eigentümer nichts von der Baufälligkeit des Gebäudes weiss.¹⁶³ Zweifel an der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit ergeben sich bspw., wenn das Gebäude offensichtlich sanierungsbedürftig ist sowie, wenn Metallstützen wegen des teilweisen Einstürzens des Bodens und des Schimmelbefalls der Grundmauern angebracht werden mussten.¹⁶⁴ Die Erneuerung und Erweiterung einer Bauruine fällt von vornherein ausser Betracht.¹⁶⁵ Der Eigentümer muss sein fortbestehendes Interesse an der Weiternutzung des Gebäudes mittels angemessenem Unterhalt dokumentieren können.¹⁶⁶

¹⁵⁹ KEHRLI, Handbuch zum Agrarrecht, N 154 f.; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 17.

¹⁶⁰ KEHRLI, Handbuch zum Agrarrecht, N 145.

¹⁶¹ BGE 147 II 465 E. 4.2.2 S. 470; Urteile des BGer 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E. 2.2; 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011 E. 2.3.

¹⁶² Vgl. Urteil des St. Galler Verwaltungsgerichts vom 20. Januar 2017, B 2015/99 E. 2.6.3; INAUN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, N 291.

¹⁶³ Urteil des BGer 1C_125/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 2.3.

¹⁶⁴ Urteil des St. Galler Verwaltungsgerichts vom 25. Mai 2016, B 2015/100 E. 6.

¹⁶⁵ Urteil des BGer 1C_617/2019 vom 27. Mai 2020 E. 5.1.

¹⁶⁶ BGE 147 II 465 E. 4.2.2 S. 470.

b. Verlust der Zonenkonformität altrechtlicher Bauten

Damit ein Wohngebäude unter Art. 24c RPG subsumiert werden kann, muss es seine Zonenkonformität verloren haben. Eine gestützt auf Art. 24 RPG erstellte Baute war schon immer zonenwidrig und fällt nicht unter den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG.¹⁶⁷

Die Zonenwidrigkeit kann auf eine Rechtsänderung zurückzuführen sein. Wurde die Baute stets landwirtschaftsfremd genutzt oder die landwirtschaftliche Tätigkeit vor dem 1. Juli 1972 aufgegeben, galt sie ab der Einführung des Trennungsgrundsatzes als zonenwidrig.¹⁶⁸ Nicht mehr zonenkonform sind zudem Wohnbauten auf Parzellen, die von einer Bau- in eine Nichtbauzone umgezont werden.¹⁶⁹

Lange Zeit waren Rechtsänderungen die einzige Möglichkeit, wie eine altrechtliche Baute i.S.v. Art. 24c RPG zonenwidrig werden konnte. Wurde die zonenkonforme Nutzung aufgegeben, kam Art. 24c RPG nicht zur Anwendung.¹⁷⁰ Im Rahmen einer Standesinitiative des Kantons St. Gallen wurde Art. 24c Abs. 3 RPG eingeführt. Der neue Absatz bezweckte, Eigentümern von Wohn- und Ökonomiebauten die gleichen Veränderungsmöglichkeiten zu gewähren, unabhängig davon, ob diese am Stichtag landwirtschaftlich genutzt wurden oder nicht.¹⁷¹ Denn unter früher geltendem Recht konnten Erweiterungen i.S.v. Art. 24c RPG nur bei bereits per 1. Juli 1972 nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten bewilligt werden.¹⁷² Im selben Zug musste daher der Wortlaut von Art. 41 RPV a.F.¹⁷³ angepasst werden, denn nur nichtlandwirtschaftliche Bauten können durch die nachträgliche Änderung von Erlassen und Plänen zonenwidrig werden.¹⁷⁴ Seither findet sich in der Verordnung keine klare Umschreibung mehr, aus welchem Grund die Zonenwidrigkeit eingetreten sein muss. Ob ein Gebäude auch infolge Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit zonenwidrig werden kann, wurde im Rahmen dieser Teilrevision nicht thematisiert. Doch sowohl die Lehre¹⁷⁵ als auch das Bundesgericht¹⁷⁶ sprechen sich für die erweiterte Auslegung des Artikels aus.

Der Wohnraum ausserhalb der Bauzone kann folglich gestützt auf Art. 24c RPG erweitert werden, wenn das Wohnhaus aufgrund einer Rechts-, Plan- oder Nutzungsänderung zo-

¹⁶⁷ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 19.

¹⁶⁸ ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.181; JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 7.

¹⁶⁹ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 17.

¹⁷⁰ Vgl. ARE, Erläuterungen zur RPV 2001, S. 43.

¹⁷¹ Bericht UREK-N, BBI 2011, S. 7087.

¹⁷² ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 7 f.

¹⁷³ «Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.»

¹⁷⁴ ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 7.

¹⁷⁵ ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.182; JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 60; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 21.

¹⁷⁶ Urteil des BGer 1C_187/2011 vom 15. März 2012 E. 3.3; vgl. hingegen unter vorherigem Recht BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398.

nenwidrig geworden ist.¹⁷⁷ Inwieweit Wohnbauerweiterungen gestützt auf Art. 24c RPG möglich sind, wenn die Wohnbaute noch landwirtschaftlich genutzt wird, sorgt hingegen stets für Diskussionen.

c. Anwendbarkeit bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben

Wenn ein Landwirt seine altrechtliche Wohnbaute erweitern will, steht ihm grundsätzlich eine ordentliche Baubewilligung nach Art. 16a RPG zu (vgl. C.I.). Doch auch diese ist an zahlreiche Voraussetzungen geknüpft, welche unter Umständen nicht erfüllt werden können. Es stellt sich daher die Frage, ob ein aktiver Landwirt gestützt auf Art. 24c RPG eine Wohnbauweiterung realisieren kann. Folgende Szenarien sind vorstellbar:

- Es besteht eine landwirtschaftliche Tätigkeit, der Umfang eines Gewerbes i.S.v. Art. 7 BGBB wird jedoch nicht erreicht;
- Die landwirtschaftliche Tätigkeit wird zum Teil aufgegeben oder insoweit umstrukturiert, dass die dauernde Anwesenheit und somit eine Wohnbaute in der Landwirtschaftszone nicht mehr erforderlich ist;
- Die Bauzone wird erweitert, weshalb eine Wohnbaute in der Landwirtschaftszone aufgrund der zu geringen Distanz zur Bauzone nicht mehr notwendig ist.

Vor dem Hintergrund der RPG-Revision I und der dadurch eingeführten Pflicht zur Rückzierung überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) wird letzteres Szenario jedoch eher von geringer Bedeutung sein.

Gesetzgebungsverfahren: Die Frage, ob Art. 24c RPG auch bei noch praktizierenden Landwirtschaftsbetrieben angewendet werden darf, war Teil der Debatten im Rahmen der Einführung des Abs. 3 von Art. 24c RPG (Standesinitiative St. Gallen). Sowohl der Bundesrat als auch der Ständerat äusserte seine Bedenken: Sofern aktive Landwirte gestützt auf Art. 24c RPG eine Ausnahmebewilligung erhalten sollten, müsse vorausgesetzt werden, dass das Gebäudevolumen der Wohnbaute nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werde.¹⁷⁸ Es sei zu verhindern, dass zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlicher Wohnraum für die Landwirtschaft geschaffen werden müsse.¹⁷⁹ Das ARE erwähnt in seinen Erläuterungen zur RPV, dass noch landwirtschaftlich benötigte Bauten unter Art. 24c RPG fallen können.¹⁸⁰ Ein Bedarfsnachweis nach Art. 16a RPG müsse nicht erbracht werden, solange die Erweiterung im Rahmen von Art. 24c RPG bleibe – eine zusätzliche Erweiterung mittels einer ordentli-

¹⁷⁷ KEHRLI, Handbuch zum Agrarrecht, N 153.

¹⁷⁸ Stellungnahme BR, BBI 2011, S. 7099; Votum Bischofberger Ivo, Amtl. Bull. SR 2011, S. 1162.

¹⁷⁹ Stellungnahme BR, BBI 2011, S. 7099; Votum Bischofberger Ivo, Amtl. Bull. SR 2011, S. 1162; ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 8.

¹⁸⁰ Vgl. ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 11.

chen Baubewilligung dürfe sodann aber nicht mehr erwirkt werden.¹⁸¹ Noch tätige Landwirte sollen ihr Wohngebäude also genauso für zonenfremde Zwecke erweitern können wie Nichtlandwirte.¹⁸² Erweitert ein aktiver Landwirt gestützt auf Art. 24c RPG seine Wohnbaute, verzichtet er aber im selben Umfang auf die Geltendmachung einer Erweiterung für den landwirtschaftlichen Bedarf.¹⁸³

Bundesgericht: Im Jahr 2019 musste sich das Bundesgericht in BGE 147 II 25 (Laupersdorf) erstmals mit der Anwendbarkeit von Art. 24c RPG auf ein altrechtliches Wohngebäude befassten, dessen landwirtschaftliche Nutzung noch nicht aufgegeben worden war.¹⁸⁴ Den Beschwerdeführern wurde der Ausbau ihrer Wohnbaute gestützt auf Art. 16a RPG verwehrt, da sie keinen unentbehrlichen erweiterten Wohnbedarf begründen konnten.¹⁸⁵ Im Entscheid wurde ausgeführt, dass Art. 24c RPG mangels Zonenwidrigkeit nicht auf betriebsnotwendige altrechtliche Wohnbauten anwendbar sei, solange sie noch landwirtschaftlich genutzt werden.¹⁸⁶ Den Erläuterungen des ARE zu Art. 43a RPV sprach das Bundesgericht seine rechtsverbindliche Bedeutung ab.¹⁸⁷ Zusammenfassend hielt es fest, dass Wohnbauerweiterungen gestützt auf Art. 24c RPG bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden nicht möglich seien.¹⁸⁸

Lehre: Bereits vor BGE 147 II 25 vertrat MUGGLI die Auffassung, dass aktive Landwirte Erweiterungen ihrer Wohnbauten im Rahmen von Art. 16a RPG zu beantragen haben.¹⁸⁹ Der Art. 24c RPG sei dazu gedacht, Anpassungen in Bezug auf das landwirtschaftsfremde Wohnen vorzunehmen, nachdem die zonenkonforme Nutzung aufgegeben worden ist.¹⁹⁰

Für ALIG/HOFMANN muss für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG der landwirtschaftliche Betrieb nicht gänzlich aufgegeben worden sein, sondern nur die landwirtschaftliche Nutzung der Wohnbaute.¹⁹¹ Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Betriebsleiter in die Bauzone zieht und das bestehende, in der Landwirtschaftszone liegende Wohnhaus fremdvermietet. Dies entspricht der Auffassung des Bundesgerichts, denn dieses behandelte in seinem Entscheid ebenfalls die *Nutzung* der Wohnbaute und nicht primär das Bestehen des Landwirtschaftsbetriebs.

¹⁸¹ ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 8.

¹⁸² MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 21.

¹⁸³ Vgl. ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 8.

¹⁸⁴ BGE 147 II 25 E. 3.2 S. 28.

¹⁸⁵ Urteil des BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 2.3., nicht publiziert in BGE 147 II 25.

¹⁸⁶ BGE 147 II 25 E. 3.8, S. 32 f.

¹⁸⁷ BGE 147 II 25 E. 3.6 S. 31.

¹⁸⁸ BGE 147 II 25 E. 3.9 S. 33.

¹⁸⁹ Vgl. MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 21.

¹⁹⁰ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 21.

¹⁹¹ Vgl. ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.184.

INAUEN begrüßt die Auffassung des Bundesgerichts für den Fall Laupersdorf, zeigt aber vorhandene ungeklärte Fragen auf.¹⁹² Eine Kumulation von ordentlichen und ausserordentlichen Bewilligungen soll nicht möglich sein, doch Art. 24c RPG müsste auch aktiven Landwirtschaftsbetrieben offenstehen, sofern ihnen eine ordentliche Baubewilligung verwehrt bleibt.¹⁹³

Kantonale Praxis: Der Kanton Bern erlaubt unter Erwähnung des BGer-Urteils Laupersdorf die Anwendung von Art. 24c RPG nicht, sofern zonenkonformer Wohnraum erstellt werden kann.¹⁹⁴ Der Artikel bleibt daher aktiven Landwirtschaftsbetrieben verwehrt, die ihr Wohngebäude gestützt auf Art. 16a RPG erweitern können. Wie mit Fällen wie den eingangs dieses Kapitels C.II.1.c. umschriebenen umzugehen ist, wird nicht erläutert. Die Kantone Basel-Landschaft und Nidwalden erlauben Erweiterungen im Rahmen von Art. 24c RPG bei bestehender landwirtschaftlicher Nutzung nicht.¹⁹⁵ Im Kanton Freiburg werden Wohnbauerweiterungen gestützt auf Art. 24c RPG ebenfalls nur zugelassen, wenn das Gebäude nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird.¹⁹⁶ Dies entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Die generelle Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit wird nirgends ausdrücklich gefordert.

Im Kanton Obwalden hingegen wird den Landwirten explizit ein Wahlrecht zwischen Art. 16a und Art. 24c RPG zur Beurteilung ihrer Wohnbauten eingeräumt, eine Kumulation der beiden Bestimmungen ist jedoch ausgeschlossen.¹⁹⁷ Er stellt sich somit gegen die Rechtsprechung des Bundesgerichts.

Zwischenfazit und Würdigung: Zunächst erscheint es sinnvoll, dass Landwirte, die den Bedarfsnachweis nach Art. 16a RPG nicht erbringen können, für Wohnbauerweiterungen nicht einfach auf Art. 24c RPG ausweichen dürfen. Doch zu bedenken bleibt, dass vorliegend über altrechtliche Bauten gesprochen wird, die zunächst rechtmässig bestanden haben, sodann aber *zonenwidrig geworden* sind. Wird bspw. eine Parzelle mit einem Wohnhaus eines aktiven, jedoch kein Gewerbe i.S.v. Art. 7 BGBB führenden Landwirts ausgezont, so steht ihm Art. 16a RPG von vornherein nicht zur Verfügung (vgl. B.II.1.b). Da er seine landwirtschaftliche Tätigkeit noch ausführt und die Wohnbaute landwirtschaftlich nutzt, soll er laut Bundesgericht und Lehre aber auch nicht unter den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen. Dasselbe gilt, wenn der Landwirt die Betriebsart oder -grösse ändert, sodass die altrechtliche Wohnbaute mangels Notwendigkeit ihre Zonenkonformität verliert. Die Wohnbaute wird stets

¹⁹² Vgl. INAUEN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, N 278 f.

¹⁹³ INAUEN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, N 280; INAUEN, ZBI 122/2021, S. 389.

¹⁹⁴ AGR BE, Themenblatt A1 2023, S. 1 f.

¹⁹⁵ BUD BL, Erweiterte Besitzstandsgarantie 2020, S.1; ARE NW, Richtlinien 2016, S. 30.

¹⁹⁶ RIMU FR, Richtlinie 2023, S. 1.

¹⁹⁷ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 6 f.

landwirtschaftlich genutzt, doch ist diese nun aufgrund der betrieblichen Umstrukturierung und des dadurch nicht mehr dauernden Anwesenheitserfordernisses zonenwidrig. Im Unterschied zum Fall Laupersdorf ist dann auch die bestehende Nutzung nicht mehr zonenkonform. Es handelt sich nicht lediglich um die Verneinung der Zonenkonformität der gewünschten Erweiterung, sondern bereits des bestehenden Wohnhauses. Wird jedoch die Auffassung vertreten, dass bei einer bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung eines Wohngebäudes Art. 24c RPG generell nicht anwendbar ist, so stehen dem Landwirt so lange keine Erweiterungsmöglichkeiten zu, bis er seine landwirtschaftliche Tätigkeit aufgibt.¹⁹⁸ Die Ungleichbehandlung zwischen Landwirten und Nichtlandwirten besteht dahingehend fort.

Im Bundesgerichtsurteil Laupersdorf handelte es sich um eine zonenkonforme Wohnbaute, für welche der Bedarfsnachweis nach Art. 16a RPG zur Realisierung einer Erweiterung nicht erbracht werden konnte. Die Anwendung von Art. 24c RPG auf zonenkonforme Bauten ist korrekterweise verneint worden. Der misslungene Bedarfsnachweis soll nicht eine Ausweichung auf Art. 24c RPG erlauben. Zudem spricht der unmissverständliche Wortlaut des Artikels von *zonenwidrigen* Bauten, was auch die systematische Einordnung bei den Ausnahmebewilligungen unterstreicht. Die grosszügige Gewährung eines Wahlrechts zwischen Art. 16a und Art. 24c RPG des Kantons Obwalden geht m. E. zu weit.

Steht bei altrechtlichen, zonenwidrig gewordenen Bauten die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG zur Diskussion, stellen das Bundesgericht sowie die Lehre bei der Beurteilung primär auf die Nutzungsart der Wohnbaute ab.¹⁹⁹ Eine landwirtschaftlich genutzte Baute soll nicht gestützt auf Art. 24c RPG erweitert werden dürfen.²⁰⁰ Sobald der Landwirt seine Tätigkeit aufgegeben hat, darf das Gebäude ausgebaut werden. Wird landwirtschaftlich genutzt, aber zonenwidrig gewordenen Wohnbauten die Anwendung von Art. 24c RPG verwehrt, fehlt diesen Eigentümern eine gesetzliche Grundlage für Wohnbauerweiterungen.²⁰¹ Erweiterungen gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 1 RPV bleiben neurechtlichen Bauten vorenthalten. Aufgrund der fehlenden Zonenkonformität fallen die Bauten nicht unter Art. 16a RPG und bei Beachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre auch nicht unter Art. 24c RPG. Es kann m. E. nicht der Wille des Gesetzgebers sein, Nichtlandwirte zu bevorzugen, denn grundsätzlich sollen doch gerade nur aktive Landwirte von einer Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone profitieren können. Dass Nichtlandwirte in die-

¹⁹⁸ Alternativ kann die landwirtschaftliche Nutzung der Wohnbaute auch durch den Bezug einer Wohnung innerhalb der Bauzone aufgegeben werden.

¹⁹⁹ Vgl. auch INAUEN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, N 279.

²⁰⁰ Vgl. BGE 147 II 25 E. 3.9 S. 33; ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.184; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 21.

²⁰¹ GI. M.: INAUEN, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, N 280.

sem Zusammenhang einen erweiterten Bestandesschutz gemäss RPG geniessen, Landwirten jedoch nur der verfassungsmässige Bestandesschutz zusteht, erscheint stossend.

Ausserdem ist zu beachten, dass eine Erweiterung der Baute nicht nur möglich sein soll, wenn deren Zweck aufgegeben worden ist, sondern auch, wenn der Zweck der Baute erhalten bleibt (vgl. Art. 43a lit. a RPV). Daher sollten auch zonenwidrig gewordene Wohnbauten, bei welchen die landwirtschaftliche Wohnnutzung der Baute noch nicht aufgegeben wurde, nach Art. 24c RPG erweitert werden dürfen. Die Baute wird noch zum bisherigen Zweck genutzt und soll auch weiterhin diesem Nutzen dienen.

Es macht daher m. E. Sinn, bei zonenwidrig gewordenen, altrechtlichen Wohnbauten Landwirte und Nichtlandwirte vollumfänglich gleich zu behandeln. Denn beide besitzen ein bestehendes Wohnhaus, das ursprünglich zonenkonform bzw. rechtmässig bestanden hat. Der erweiterte Bestandesschutz soll unabhängig von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Baute gewährt werden. Zonenkonforme Bauten hingegen sollen nur im Rahmen von Art. 16a RPG erweitert werden können. Die Ausweitung des Anwendungsbereiches von Art. 24c RPG auf zonenkonforme Bauten, die den Bedarfsnachweis nach Art. 16a RPG nicht erbringen können, kann nicht bundesrechtskonform sein.

d. Wahrung der Identität der Baute

Wenn die landwirtschaftliche Wohnbaute gestützt auf Art. 24c RPG erweitert werden darf, so sind dem Bauherrn bezüglich des Umfangs sowie der Ausgestaltung weitere Grenzen gesetzt. Das Gesetz lässt gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG lediglich eine massvolle Erweiterung zu. Solange die Identität der Baute inkl. Umgebung im Wesentlichen gewahrt bleibt, gilt die Erweiterung als massvoll (vgl. Art. 42 Abs. 1 RPV). Die Identitätswahrung ist unter Berücksichtigung der gesamten Umstände zu beurteilen, wobei stets der Zustand der Baute bei der Zuweisung zum Nichtbaugebiet massgeblich ist (Art. 42 Abs. 2 und 3 RPV).²⁰² In jedem Fall dürfen Änderungen zu Gunsten einer zeitgemässen Wohnnutzung und der modernen Bedürfnisse vorgenommen werden, jedoch nur unter Einhaltung des bisherigen Nutzungsumfangs der Baute (vgl. auch Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV).²⁰³

Bei der Wahrung der Identität handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher der Konkretisierung bedarf.²⁰⁴ Die Identität bezieht sich auf das Volumen, das Aussehen und die Zweckbestimmung des Gebäudes.²⁰⁵ Der Bundesrat legt für Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens mit Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV zumindest dimensional einen maximalen

²⁰² ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 46; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 26.

²⁰³ Vgl. Bericht UREK-N, BBI 2011, S. 7090: Eine bisher nur temporär bewohnte Baute darf nicht auf den Stand einer Ganzjahreswohnung gebracht werden.

²⁰⁴ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 29.

²⁰⁵ BOVAY/SULLIGER/PFEIFFER, RDAF 2021 I, S. 321.

Rahmen von 60 % der aBGF fest. Ausserhalb des Gebäudevolumens darf die Erweiterung nicht mehr als 30 % bzw. 100 m² der aBGF sowie der Gesamtfläche betragen (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Werden hierbei auch innerhalb des Gebäudevolumens Erweiterungen vorgenommen, sind diese nur zur Hälfte anzurechnen.²⁰⁶ Äusserliche Veränderungen werden gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG zudem nur unter dem Gesichtspunkt der Notwendigkeit oder der Verbesserung ihrer Einpassung in die Landschaft zugelassen. Die Bestimmung bezweckt, den regionaltypischen Charakter der Landschaft zu erhalten.²⁰⁷ Änderungen der Erscheinungsform sind jedoch unter Umständen sogar erwünscht, wenn die bestehende Baute das Landschaftsbild eher stört.²⁰⁸

Bei einer Überschreitung der dimensionalen Vorgaben der RPV gilt die Identität der Baute definitiv nicht mehr als gewahrt, wobei eine Wohnbauerweiterung unter Berücksichtigung der gesamten Umstände auch bereits unterhalb dieser Maximalgrenzen als nicht mehr massvoll angesehen werden kann.²⁰⁹ Laut Bundesgericht sind insb. die äussere Erscheinung, Nutzungsart, Nutzungsmass, Anzahl Wohneinheiten, Erschliessung, Zweck sowie Auswirkungen auf Raum und Umwelt massgebend.²¹⁰ Zudem können die Baukosten ein Indiz für den Umfang der Änderung darstellen.²¹¹ Die Kantone entscheiden meist im Rahmen der Gesamtbeurteilung, wann sie die Identität der Baute als gewahrt betrachten und wann nicht.²¹² Sofern die Wohnbauerweiterung in mehreren zeitlichen Abschnitten erfolgt, muss stets das maximal zulässige Gesamterweiterungsmass im Auge behalten werden.²¹³

Bundesgericht: Bezuglich der Wahrung der Identität bei Erweiterungen von Wohnraum gibt es kaum bundesgerichtliche Rechtsprechung. Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus verneinte das BGer die Wahrung der Identität, da sich das Gebäude erst nach dem Umbau zur ganzjährigen Nutzung eignete und dies eine erhebliche Nutzungsintensivierung darstellt.²¹⁴ Die meisten Entscheide behandeln jedoch lediglich die Unzulässigkeit von Nutzungsänderungen bzw. die Umwandlungen von landwirtschaftlichen Bauten in Wohnhäuser.

²⁰⁶ ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 46.

²⁰⁷ Vgl. Bericht UREK-N, BBI 2011, S. 7090.

²⁰⁸ Bericht UREK-N, BBI 2011, S. 7090; ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 45.

²⁰⁹ ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 45 f.

²¹⁰ Vgl. BGE 127 II 215 E. 3a S. 218; ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 45; ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.196; HÄBERLI/SCHNEEBELI, PBG aktuell 2009/1, S. 10.

²¹¹ Vgl. BOVAY/SULLIGER/PFEIFFER, RDAF 2021 I, S. 322; JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 29.

²¹² Vgl. ALIG/HOFMANN, FHB Baurecht, N 3.197; JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 30; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 29.

²¹³ ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 46.

²¹⁴ Vgl. Urteil des BGer 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 4.2 (Abbruch und Wiederaufbau).

ser.²¹⁵ Generell ist festzuhalten, dass eine Änderung von untergeordneter Natur sein muss und die raumplanerisch wichtigen Merkmale des Gebäudes erhalten bleiben sollen.²¹⁶

Auch bezüglich der Einpassung in die Landschaft sei an dieser Stelle auf die allgemeine Rechtsprechung zur Thematik verwiesen. Die Auswirkung auf die Umgebung ist möglichst gering zu halten, die Farb- und Materialwahl für die Fassaden sollte unauffällig und zum bestehenden Gebäude passend gefällt werden und die gesamte Baute darf schlussendlich nicht überdimensioniert wirken.²¹⁷ Grundsätzlich muss stets jeder Einzelfall betrachtet werden.

Kantonale Praxis: Als Orientierungshilfen bzgl. Einhaltung des äusseren Erscheinungsbildes und Einpassung in die Landschaft haben diverse Kantone Leitfäden erlassen, welche die traditionelle kantonale Baugestaltung festhalten.²¹⁸ Sie enthalten u. a. Vorgaben zum Baumatериал, zur Farbgebung, Dachneigung und Fassadengestaltung sowie zu weiteren charakteristischen Merkmalen.²¹⁹ Im Kanton Waadt besteht sogar eine eigene kantonale rechtliche Grundlage zur Einpassung in die Landschaft (vgl. Art. 83 RLATC/VD) und ein Merkblatt hält konkrete Vorgaben inkl. Maximalgrössen für verschiedene spezifische Erweiterungen fest (z. B. Erstellung eines Sitzplatzes von max. 25 m²).²²⁰

Die Kantone Luzern, Bern und Obwalden erwähnen in ihren Wegleitung Beispiele, welche unter die Erweiterung zwecks zeitgemässer Wohnnutzung subsumiert werden. Darunter fallen u. a. die Anpassung der Raumhöhe, Garagenanbauten oder ein zeitgemäßes Bad, WC und Küche.²²¹

Das ARE erachtet den Einbau einer Zweitwohnung grundsätzlich als zulässig.²²² Der Kanton Obwalden folgt dieser Auffassung, die neue Wohnung darf anschliessend aber nicht mehr erweitert werden.²²³ Die Kantone Luzern und Nidwalden sind hier restriktiver und lassen zu-

²¹⁵ Vgl. BGE 140 II 509 E. 2.1 S. 511 f.; Urteile des BGer 1C_434/2022 vom 25. August 2023 E. 4.5; 1C_518/2021 vom 12. Juni 2023 E. 3.8; 1A.105/2002 vom 19. März 2003 E. 4.2.

²¹⁶ Vgl. Urteil des BGer 1C_572/2020 vom 30. November 2021 E. 6.3.

²¹⁷ Vgl. Urteile des BGer 1C_457/2017 vom 25. März 2019 E. 8.3; 1C_266/2013 vom 9. Oktober 2013 E. 3.2.1.

²¹⁸ Anstatt vieler: Amt für Gemeinden und Raumordnung, Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24c RPG, Bern 2023; Dienststelle Raum und Wirtschaft, Leitfaden Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, Luzern 2019; Amt für Raumplanung, Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, Leitfaden, Zug 2016; Amt für Raumentwicklung, Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden, Chur 2006; Planungsamt Kanton Appenzell Ausserhoden, Baugestaltung ausserhalb Bauzone, Herisau 2001.

²¹⁹ Vgl. auch BLIND/PERREGAUX, Raum & Umwelt 3/2022, S. 27 f.

²²⁰ DGTL VD, Fiche d'application 2019, S. 1.

²²¹ Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 22; AGR BE, Themenblatt A1 2023, S. 3; BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 12.

²²² Vgl. ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 46.

²²³ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 13.

sätzliche Wohneinheiten nur in begründeten Einzelfällen oder bei grossen Gebäuden zu und stützen dies auf die ansonsten mangelnde Wesensgleichheit der Baute.²²⁴

Zwischenfazit: Darf ein Wohnhaus nach Art. 24c RPG erweitert werden, bestehen sowohl hinsichtlich der Dimension als auch der äusserlich wahrnehmbaren Ausgestaltung gewisse Grenzen. Die Wegleitung der Kantone Luzern und Zug bieten einen guten Überblick bzgl. der quantitativen Erweiterungsmöglichkeiten bei Wohnbauten gestützt auf Art. 24c RPG.²²⁵ Soweit die Wohnbauerweiterung äusserliche Änderungen zur Folge hat, muss kantonsspezifisch die mögliche Umsetzung geprüft werden, da jeder Kanton eigene regionstypische Bauweisen aufweist und die Einpassung in die Landschaft anhand der lokalen Gegebenheiten beurteilt. Grundsätzlich sind die äusserlich wahrnehmbaren Änderungen jedoch gering zu halten. Ohnehin sollte die Wohnbauerweiterung zunächst im bestehenden Gebäudevolumen realisiert werden.²²⁶

2. Wohnbauerweiterungen im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 RPG

Wurde eine Wohnbaute nach dem 1. Juli 1972 zonenkonform in der Landwirtschaftszone erstellt, fällt sie als neurechtliche Baute nicht unter den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, sondern wird bei einer zonenfremden Nutzung nach Art. 24d RPG und den dazugehörigen Verordnungsbestimmungen beurteilt.²²⁷ Wird das Wohnhaus zu landwirtschaftsfremden Zwecken genutzt, können Wohnbauerweiterungen nur gestützt auf Art. 42a Abs. 1 RPV getadelt gemacht werden.²²⁸ Altrechtliche Bauten hingegen fallen gemäss MUGGLI sowohl unter Art. 24c als auch unter Art. 24d Abs. 1 RPG.²²⁹ Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 RPG dürften jedoch gemäss Marginalie der entsprechenden Verordnungsbestimmung dennoch nur neurechtlichen Wohnbauten zustehen (vgl. Art. 42a Abs. 1 RPV).²³⁰ Ausserdem unterscheidet sich das Ausmass der Erweiterungsmöglichkeiten grundlegend voneinander: Erweiterungen nach Art. 24d Abs. 1 RPG müssen im Gegensatz zu jenen gestützt auf Art. 24c RPG nicht nur nötig, sondern für eine zeitgemässen Wohnnutzung unumgänglich sein.²³¹ Es ist daher davon auszugehen, dass sich die praktische Bedeutung von Art. 24d Abs. 1 RPG auf neurechtliche Bauten beschränkt.

²²⁴ ARE NW, Richtlinien 2016, S. 32; Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 22.

²²⁵ Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 24; ARV ZG, Bab 2020, S. 27 f.

²²⁶ Gestützt auf das Prinzip der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG).

²²⁷ Vgl. Urteil des BGer 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 E. 3.31, MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24c, N 19.

²²⁸ Vgl. JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 21.

²²⁹ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 9.

²³⁰ Vgl. auch MUGGLI/PFLÜGER, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. 19.

²³¹ Vgl. MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 14; MUGGLI/PFLÜGER, Raum & Umwelt Nr. 1/2013, S. 18 f.

Das primäre Ziel des Art. 24d RPG ist es, die Weiterverwendung von landwirtschaftlichen Wohnbauten zu gewährleisten.²³² Die Gebäude sollen nach dem Prinzip «Wohnen bleibt Wohnen» weiter genutzt werden dürfen, auch wenn die Nutzung nicht mehr zonenkonform ist.²³³ Es soll sogar eine spätere Veräusserung der umgenutzten Wohnbaute möglich sein.²³⁴ Bauliche Massnahmen sind im Rahmen von Art. 24d RPG jedoch nur in beschränktem Umfang möglich (vgl. Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG und Art. 42a Abs. 1 RPV). Zudem ist der freiwillige Abbruch und anschliessende Wiederaufbau gestützt auf Art. 24d RPG unzulässig, was ebenfalls einen wichtigen Unterschied zu den Bewilligungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG darstellt (vgl. Art. 42 Abs. 4 und Art. 42a Abs. 3 RPV). Der Bau einer nicht notwendigen Ersatzbaute ist in jedem Fall unzulässig (Art. 24d Abs. 3 lit. a RPG).

Die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG decken sich beinahe vollständig mit den in Art. 43a RPV aufgelisteten Voraussetzungen, welche für sämtliche Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone gelten. Es wird diesbezüglich weitgehend auf die Ausführungen unter B.II.2.a. verwiesen.

a. Zustand und Nutzung der Baute

Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG muss die landwirtschaftliche Wohnbaute «in ihrer Substanz erhalten» sein, damit eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zugelassen wird. Es kann auf die Ausführungen zu Art. 24c Abs. 1 RPG verwiesen werden, bei welchem die fortbestehende bestimmungsgemässen Nutzbarkeit vorausgesetzt wird (vgl. C.II.1.a.). Die beiden Formulierungen fordern dasselbe: Die Baute muss betriebstüchtig und die tragenden Wände mehrheitlich intakt sein.²³⁵ Es wird daher ein bewohnbarer Zustand vorausgesetzt, weshalb Bauruinen nicht Gegenstand einer Bewilligung gestützt auf Art. 24d RPG sein können.²³⁶

Gemäss Art. 24d Abs. 3 lit. a RPG darf die Wohnbaute nicht mehr für den bisherigen Zweck benötigt werden. Die Bestimmung unterscheidet sich leicht von Art. 43a lit. a RPV. Die Einführung des RPV-Artikels diente der weitgehenden Übernahme der Bewilligungsvoraussetzungen aus Art. 24d Abs. 3 RPG insb. für altrechtliche Bauten, wenn auch teilweise in weniger strengem Ausmass.²³⁷ Für neurechtliche Bauten ist daher der restriktivere Art. 24d Abs. 3 lit. a RPG massgebend. Das ARE setzt nicht die Aufgabe des zur Wohnbaute gehörenden landwirtschaftlichen Betriebs voraus, fordert jedoch, dass die Wohnbaute als Ganzes

²³² BBI 1996, S. 541.

²³³ BBI 1996, S. 541.

²³⁴ ALIG, FHB Baurecht, N 3.231.

²³⁵ Vgl. BGE 147 II 465 E. 4.2.1 f. S. 469 f.; vgl. Urteil des BGer 1C_131/2018 vom 27. August 2018 E. 6.1.

²³⁶ BBI 1996, S. 542.

²³⁷ ARE, Erläuterungen zur RPV 2012, S. 11.

definitiv nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt wird.²³⁸ MUGGLI vertritt hingegen die Meinung, dass mit einem entsprechenden Nachweis auch ein nicht mehr benötigter Gebäudeteil unter Art. 24d RPG subsumierbar sein müsste.²³⁹

Da der Gesetzgeber mit Art. 24d Abs. 1 RPG die Weiterverwendung von Wohnbauten unter Einhaltung des Prinzips «Wohnen bleibt Wohnen» ermöglichen wollte, darf die zonenwidrige Nutzung nicht von der bisherigen (Wohn-)Nutzung abweichen.²⁴⁰ Das Prinzip muss sowohl im Grundsatz als auch in dessen bisherigen Umfang eingehalten werden: Eine bislang nur temporär bewohnte Baute kann folglich nicht zu einem Dauerwohnsitz umgenutzt und entsprechend erweitert werden.²⁴¹ Erweiterungen von temporär genutzten Wohnbauten sind ohnehin von vornherein ausgeschlossen, da bei solchen Gebäuden kein Mindeststandard für eine zeitgemässen Wohnnutzung i.S.v. Art. 42a Abs. 1 RPV besteht.²⁴²

Zudem muss sich das Gebäude für die vorgesehene Nutzung eignen, was bei der Anwendung von Art. 24d Abs. 1 RPG regelmässig der Fall sein dürfte.²⁴³ Befindet sich das Gebäude für die nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung an einem zu abgelegenen und unzugänglichen Ort, ist eine Verneinung jedoch denkbar.²⁴⁴ Der Kanton Solothurn erteilt bspw. bei allzu abgelegenen und unzugänglichen oder zu kleinen Bauten keine Bewilligung.²⁴⁵

b. Unumgänglich für eine zeitgemässen Wohnnutzung

Wird die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung i.S.v. Art. 24d Abs. 1 RPG zugelassen, so sind lediglich Wohnbauerweiterungen zulässig, welche für die zeitgemäss Nutzung unumgänglich sind (vgl. Art. 42a Abs. 1 RPV). Erweiterungen sind daher nur in sehr beschränktem Umfang möglich. Unumgänglich ist eine Wohnbauerweiterung dann, wenn «der aktuelle Zustand der Wohnbaute deren Vermietung oder Verkauf nicht zulassen würde».²⁴⁶ Bauliche Massnahmen sollen zudem zunächst innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens – wozu auch der angebaute Ökonomieteil gehört²⁴⁷ – realisiert werden, bevor eine Erweiterung ausserhalb erfolgt.²⁴⁸ ALIG zweifelt die Gesetzeskonformität der Verordnungsbestimmung aufgrund der Materialien zu Art. 24d RPG an und bemerkt, dass Erweiterungen allenfalls gar nicht zulässig sind.²⁴⁹

²³⁸ ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 5 f.

²³⁹ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 15.

²⁴⁰ Vgl. Wortlaut von Art. 24d Abs. 1 RPG; BBI 1996, S. 541.

²⁴¹ Vgl. Urteil des BGer 1C_391/2010 vom 19. Januar 2011 E. 4.3.1 f.; ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 5; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 15.

²⁴² ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 5.

²⁴³ Vgl. BBI 1996, S. 544.

²⁴⁴ WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24d, N 10.

²⁴⁵ BJD SO, Checkliste 2021, S. 13.

²⁴⁶ ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 3.

²⁴⁷ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 18.

²⁴⁸ ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 3.

sig sein dürften, da lediglich die Weiterverwendung der Baute ermöglicht werden sollte.²⁴⁹ Da eine Baute bei nicht zeitgemäßen Wohnverhältnissen wohl nur in den seltensten Fällen weiterverwendet wird, ist dieser Ansicht nicht zu folgen.

Die Beurteilung, ob eine Wohnbaute der zeitgemäßen Nutzung entspricht, obliegt den Behörden.²⁵⁰ Der unbestimmte Rechtsbegriff lässt einen Interpretationsspielraum offen, muss aber in jedem Fall restriktiv ausgelegt werden.²⁵¹ Es ist ein objektiver Beurteilungsmassstab anzuwenden, wobei die subjektiven Bedürfnisse der Gesuchsteller keine Rolle spielen.²⁵² Gemäss JUD/MARKSTEIN sollen nicht leichthin weitere Wohneinheiten eingebaut werden dürfen.²⁵³

Bundesgericht: Das Bundesgericht hat keine eigene Praxis aufgestellt, sondern prüft meist anhand des Einzelfalls, ob eine bauliche Massnahme für eine zeitgemäße Wohnnutzung unumgänglich ist oder nicht. Büroräumlichkeiten können hingegen gemäss BGer nicht unter zeitgemäßem Wohnanspruch geltend gemacht werden.²⁵⁴

Der Einbau einer zusätzlichen Küche zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit wurde vom BGer als nicht bewilligungsfähig angesehen, da die betroffene Wohnbaute auch ohne zweite Wohnung vermietet oder verkauft werden könnte. Bewilligter Wohnraum, der nun leer steht, widerspricht laut BGer nicht dem öffentlichen Interesse, wenn ursprünglich lediglich ein Einfamilienhaus bewilligt wurde und das öffentliche Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet überwiegt.²⁵⁵

Bei Dachisolationen ist ausführlich zu prüfen, ob diese für eine zeitgemäße Wohnnutzung unumgänglich sind – insb., wenn dadurch mehr Räume bewohnbar werden.²⁵⁶ In einem Entscheid aus dem Jahr 2011 wurde die Bewilligung verweigert, obwohl der Beschwerdeführer geltend gemacht hatte, dass er den Estrich weiterhin als Abstellkammer nutzen würde. Aufgrund der konkreten Situation des Estrichs mit bestehenden Fenstern, direktem Zugang vom Wohnraum, Steckdose und elektrischem Licht liess das BGer die Isolation nicht zu.²⁵⁷ Auch in einem späteren Entscheid erachtete das BGer die Rechtsprechung aus BGE 147 II 25 als

²⁴⁹ BBI 1996, S. 541; ALIG, FHB Baurecht, N 3.238.

²⁵⁰ Vgl. ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 3.

²⁵¹ ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 3.

²⁵² Vgl. Urteile des BGer 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023 E. 5.4; 1C_776/2013 und 1C_412/2015 vom 3. Mai 2016 E. 4.2; 1A.290/2004 vom 7. April 2005 E. 2.3.2.

²⁵³ JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 21.

²⁵⁴ Urteil des BGer 1A.290/2004 vom 7. April 2005 E. 2.3.2.

²⁵⁵ Urteil des BGer 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023 E. 5.4.

²⁵⁶ Vgl. ALIG, FHB Baurecht, N 3.237.

²⁵⁷ Urteil des BGer 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 4.4.

auf den streitigen Fall übertragbar, weshalb es den Ausbau eines Estrichs zu Wohnzwecken als nicht notwendig qualifizierte.²⁵⁸

Kantone Bern und Uri: Teilweise legen die Kantone in ihren Merkblättern Richtwerte für Wohnflächen fest, welche als zeitgemäß angesehen werden. Der Kanton Bern erachtet eine BGF von 100 m² als zeitgemäß und lässt Erweiterungen darüber hinaus nur bei fehlendem Bad, ungenügender interner Erschliessung oder zu wenig Nebenräumen zu.²⁵⁹ Im Kanton Uri sind Erweiterungen von Einfamilienhäusern über 180 m² bzw. Zweifamilienhäusern über 280 m² aBGF nicht möglich.²⁶⁰ Ausserdem sind Erweiterungen für sanitäre Einrichtungen nur im Umfang von max. 15 % oder 25 m² der aBGF zulässig, bei Erweiterungen von Bruttobenflächen (BNF) für Garagen, Waschküche, Heizungsräume und dergl. liegt die Begrenzung bei max. 30 % oder 25 m².²⁶¹

Kanton Graubünden: Im Kanton Graubünden wird im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 RPG eine Erweiterung von neurechtlichen Bauten innerhalb des Gebäudevolumens von 60 % der aBGF gewährt, wobei Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV zitiert wird.²⁶² Gemäss Marginalie von Art. 42 RPV ist die Bestimmung nur für altrechtliche Bauten anwendbar, Erweiterungen von neurechtlichen Bauten fallen unter Art. 42a RPV. Bei dem vor der RPG-Revision 2011 geltenden Recht fielen auch altrechtliche Bauten unter Art. 24d RPG, wobei die Regelung gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV betreffend deren Erweiterungsumfang anwendbar war (vgl. Art. 42a Abs 2 RPV a.F.).²⁶³ Für neurechtliche Bauten gelangte die Bestimmung Art. 42 RPV jedoch bereits damals nicht zur Anwendung. Erweiterungen von neurechtlichen Wohnbauten waren und sind nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässen Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 42a Abs. 1 RPV). Die Regelung im Kanton Graubünden ist daher gesetzeswidrig, denn neurechtliche Bauten können gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG umfangmässig nicht nach Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV erweitert werden.

Kantone Luzern, Nidwalden, Obwalden und Zürich: Andere Kantone legen keine Richtwerte fest, sondern beschränken sich auf die Auflistung von zulässigen Arten der Wohnbauerweiterungen. In Luzern werden nur Um-, An- und Aufbauten für ein zeitgemäßes Bad, WC oder Küche zugelassen.²⁶⁴ Der Kanton Nidwalden erlaubt die Verschiebung von innen liegenden Treppen zur klaren Trennung einzelner Wohnungen, die Verschiebung von Sanitärräumen

²⁵⁸ Urteil des BGer 1C_631/2021 und 1C_639/2021 vom 16. Oktober 2023 E. 7.

²⁵⁹ AGR BE, Themenblatt A2 2021, S. 2.

²⁶⁰ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, A13.

²⁶¹ ARE UR, BaB Merkblatt 2019, A13.

²⁶² ARE GR, Arbeitshilfe 2022, S. 59.

²⁶³ ARE, Erläuterungen Art. 42a RPV, S. 2; WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24d, N 9.

²⁶⁴ Rawi LU, Wegleitung 2023, S. 25.

aus alter Bausubstanz oder die Schaffung von gedeckten Fahrzeug-Abstellplätzen.²⁶⁵ Sofern keine Alternative innerhalb des Gebäudevolumens möglich ist, lässt der Kanton Obwalden geringe Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens in Form von einer Aussenisolation, eines Windfangs beim Hauseingang oder eines Heizungsraums zu.²⁶⁶ Der Kanton Zürich erachtet Balkone oder Sitzplätze als für die zeitgemässen Wohnnutzung unumgänglich und legt Richtlinien für Dachaufbauten, Raumhöhen, Parkplätze und Kellereinbauten fest.²⁶⁷

Kanton Schwyz: Das Verwaltungsgericht Schwyz erwog, dass sich ein Angestelltenzimmer durch den Einbau einer Küche und einer Verbindungstüre als eigenständige Wohneinheit betrachten lasse, was trotz des Hirnschlags des Beschwerdeführers nicht nur eine Erweiterung zwecks zeitgemässer Wohnnutzung darstelle.²⁶⁸

Zwischenfazit: Nur die wenigsten Erweiterungen sind für eine zeitgemäss Wohnnutzung unumgänglich. Sowohl das BGer als auch die meisten Kantone wenden einen strengen Massstab an. Die kantonal festgelegten Richtwerte sind lediglich als Hilfestellungen anzusehen, da schlussendlich eine Einzelfallbeurteilung nach objektiven Kriterien erfolgen muss. In jedem Fall wird eine Wohnbauerweiterung zwecks Befriedigung von individuellen Wohnbedürfnissen nicht bewilligt.

c. Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur

Die gestalterischen Möglichkeiten im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 RPG unterscheiden sich von denjenigen gestützt auf Art. 24c RPG im Zusammenhang mit Wohnbauerweiterungen. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen gemäss Art. 24c Abs. 3 RPG nötig sein oder eine Verbesserung darstellen. Demgegenüber verlangt Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG, dass die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleibt. Dasselbe gilt für die bauliche Grundstruktur, welche im Anwendungsbereich des Art. 24c RPG nicht erwähnt wird. Erweiterungen gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 1 RPV unterstehen daher auch bezüglich der Baugestaltung erhöhten Anforderungen. Wird durch die Wohnbauerweiterung das Mass einer blossen Instandhaltung überschritten, so hat die bauliche Massnahme in jedem Fall für die zeitgemäss Wohnnutzung unumgänglich zu sein.²⁶⁹

Die äussere Erscheinung i.S.v. Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG betrifft sowohl die Dachkonstruktion und die Fassade als auch die nähere Umgebung.²⁷⁰ Geringfügige Änderungen wie der Ein-

²⁶⁵ ARE NW, Richtlinien 2016, S. 28 f.

²⁶⁶ BRD OW, Praxishandbuch 2023, S. 15.

²⁶⁷ ARE ZH, Arbeitshilfe 2023, S. 2.

²⁶⁸ Urteil des Schwyzer Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2019, III 2019 67 E. 7.4.2.

²⁶⁹ Vgl. Urteil des BGer 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023 E. 5.4.

²⁷⁰ Vgl. BBI 1996, S. 544.

bau von einzelnen Fenstern oder zusätzlichen Eingängen²⁷¹ sowie die Verbesserung des äusseren Erscheinungsbildes sind zulässig.²⁷² Mit dem Unterschied, dass die baulichen Massnahmen für eine zeitgemässse Wohnnutzung unumgänglich sein müssen, handelt es sich hierbei um die ähnlichen Voraussetzungen wie im Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG.

Mit der baulichen Grundstruktur sind v. a. die statisch wichtigen Teile des Gebäudes gemeint.²⁷³ Eine neue Raumaufteilung²⁷⁴ oder der Einbau weiterer Sanitärbereiche lassen die bauliche Grundstruktur noch im Wesentlichen unverändert.²⁷⁵ In jedem Fall unzulässig sind jedoch Auskernungen des gesamten Gebäudes, Ersatz-, An- und Aufbauten.²⁷⁶

Bundesgericht: Die Fälle vor dem Bundesgericht werden meist bereits mangels Vorliegen der Unumgänglichkeit für eine zeitgemässse Wohnnutzung oder aufgrund des freiwilligen Abbruchs der Baute abgewiesen, weshalb keine Rechtsprechung zur Beurteilung der äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur analysiert werden kann.²⁷⁷

Kantonale Praxis: Auch die kantonalen Gerichtsentscheide befassen sich hauptsächlich mit Beschwerden, die bereits aufgrund anderer fehlenden Voraussetzungen abgewiesen werden müssen.²⁷⁸ Bezuglich der Vorgaben zur äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur im Zusammenhang mit Art. 24d Abs. 1 RPG hat der Kanton Bern Gestaltungsgrundsätze bzgl. des Daches, der Fassade, des Fundamentes, der Wände, Böden und Decken sowie der Umgebung festgelegt.²⁷⁹ Ansonsten bestehen in den Kantonen lediglich allgemeine Leitfäden zur Gestaltung von Bauten ausserhalb der Bauzone, welche für sämtliche Bauvorhaben gelten (vgl. C.II.1.d.).

3. Exkurs: Streusiedlungsgebiet

Gehören Gebiete mit einzelnen verteilten Gebäuden zur traditionellen Bauweise eines Kantons, kann dieser gestützt auf Art. 39 Abs. 1 RPV sogenannte Streusiedlungsgebiete in seinem Richtplan festlegen.²⁸⁰ Der Bundesrat verankert damit eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes in der Verordnung.²⁸¹ Das Bundesrecht erlaubt insb. Umnutzungen von

²⁷¹ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 16.

²⁷² BBI 1996, S. 544; WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24d, N 10.

²⁷³ BBI 1996, S. 545; ALIG, FHB Baurecht, N 3.245.

²⁷⁴ WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24d, N 10.

²⁷⁵ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 16.

²⁷⁶ BBI 1996, S. 545; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24d, N 16.

²⁷⁷ Anstatt vieler: vgl. Urteile des BGer 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023 E. 5.4; 1C_187/2011 vom 15. März 2012 E. 2.2; 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 4.4.

²⁷⁸ Anstatt vieler: vgl. Urteil des Berner Verwaltungsgerichts vom 28. Mai 2021, 100.2020.17 E. 5.1 ff.; Urteil des St. Galler Verwaltungsgerichts vom 16. März 2011, B 2010/193 E. 5.2.3; Urteil des Bündner Verwaltungsgerichts vom 20. Januar 2009, R 08 82 E. 3e.

²⁷⁹ AGR BE, Gestaltungsgrundsätze 2015, S. 1 f.

²⁸⁰ JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 58.

²⁸¹ WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24, N 28.

Bauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken (vgl. Art. 39 Abs. 1 lit. a RPV). Der bestehende Wohnraum kann in den Ökonomieteil erweitert werden, wobei die restriktiven Regelungen gemäss Art. 24c und Art. 24d Abs. 1 RPG nicht zu beachten sind.²⁸² Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes sind in Streusiedlungsgebieten nicht flächenmässig begrenzt.²⁸³ Es muss lediglich das äussere Erscheinungsbild und die bauliche Grundstruktur der Baute gewahrt bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Die Vorschriften von Art. 43a RPV sind wie bei allen Ausnahmen ausserhalb der Bauzone einzuhalten.

Wohnbauerweiterungen in Streusiedlungsgebieten sind lediglich in Form von Umnutzungen möglich, jedoch sind hierbei weitergehende Erweiterungen zugelassen als im Rahmen von Art. 24c und Art. 24d Abs. 1 RPG. Die Gesetzes- und Verfassungskonformität von Art. 39 RPV wird jedoch insb. für Wohnraumerweiterungen angezweifelt, da deren Umnutzungs- und dadurch Erweiterungsmöglichkeiten in Art. 24d RPG abschliessend geregelt seien.²⁸⁴ Bis heute musste sich noch kein Gericht dazu äussern.²⁸⁵

D. Ausblick: RPG-Revision II

Die Bevölkerung wächst, der verfügbare Boden jedoch nicht. Sowohl die Verfassung (Art. 2 Abs. 2, Art. 73 und Art. 75 Abs. 1 BV) als auch das Raumplanungsgesetz (Art. 1 Abs. 1 RPG) verankern das Ziel, die beschränkt verfügbare Ressource «Boden» nachhaltig zu nutzen.²⁸⁶ Das revisionsbedürftige Raumplanungsgesetz sollte daher in Bezug auf die heutigen Gegebenheiten angepasst werden, insb. um das raumplanerische Anliegen der haushälterischen Nutzung des Bodens auch in Zukunft sicherzustellen.²⁸⁷ Die RPG-Revision wurde in zwei Etappen aufgeteilt.²⁸⁸ Die Änderungen der ersten Etappe traten per 1. Mai 2014 in Kraft.²⁸⁹ Die zweite Etappe beschäftigte sich vorwiegend mit der Thematik des Bauens ausserhalb der Bauzone.²⁹⁰

I. Ziel und Entwicklung

Ein Anliegen war es, bessere Möglichkeiten für regionale räumliche Spezialitäten zu schaffen, was durch mehr Freiheit für kantonale Regelungen zu erreichen versucht wurde.²⁹¹ Damit dies jedoch nicht zu einer ausufernden Baukultur ausserhalb der Bauzonen in den Kan-

²⁸² MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 36.

²⁸³ JUD/MARKSTEIN SCHMIDIGER, Raum & Umwelt 3/2020, S. 60; MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 36.

²⁸⁴ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 38.

²⁸⁵ MUGGLI, PraxKomm RPG, Art. 24, N 38; WALDMANN/HÄNNI, SHK RPG, Art. 24, N 27.

²⁸⁶ HÄNNI, S. 70.

²⁸⁷ BBI 2018, S. 7448.

²⁸⁸ Vgl. BBI 2010, S. 1061.

²⁸⁹ BBI 2018, S. 7448, 7458.

²⁹⁰ BBI 2018, S. 7458.

²⁹¹ BBI 2018, S. 7458.

tonen führt, wurden die Freiheiten mit Kompensationsmassnahmen sowie einer Beseitigungspflicht verknüpft.²⁹² Zudem sollten die Artikel übersichtlicher gegliedert werden.²⁹³

Der Bundesrat forderte, dass grössere Gestaltungsspielräume für die Kantone nur bestehen sollten, sofern insgesamt eine verbesserte Gesamtsituation erreicht werden kann.²⁹⁴ Dies müsse durch eine umfassende Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt werden (Planungs- und Kompensationsansatz).²⁹⁵ Damit die Gebäudeanzahl ausserhalb der Bauzonen längerfristig nicht zunimmt, sollten daher vor einem Neubau nicht mehr benötigte, bestehende Gebäude als Kompensationsmassnahme abgebrochen werden.²⁹⁶ In den Räten wurde hierzu kritisch geäussert, dass zur Erfüllung des Kompensationsansatzes womöglich nicht genügend Objekte zum Abbruch zur Verfügung stehen würden.²⁹⁷

Die Referendumsfrist für den Gesetzesentwurf ist am 15. Februar 2024 abgelaufen und die bedingt zurückgezogene Landschaftsinitiative wird nicht zur Volksabstimmung gelangen.²⁹⁸ Die von der Bundesversammlung beschlossenen Änderungen des Raumplanungsgesetzes vom 29. September 2023 umfassen insb. folgende Punkte: Das Stabilisationsziel wird künftig in Art. 1 Abs. 2 lit. b^{ter} RPG n. F. verankert sein. Mit einer Abbruchprämie soll ein Anreiz geschaffen werden, um die Gebäudeanzahl ausserhalb der Bauzonen zu verringern (vgl. Art. 5a RPG n. F.). Den Kantonen wird jedoch mit Art. 8c RPG n. F. die Freiheit gegeben, spezielle Gebiete mit zu kompensierender Nutzung ausserhalb der Bauzonen auszuscheiden. Die ursprünglich angedachte generelle Zweckbindung von Neubauten mit anschliessender Beseitigungspflicht wurde nicht umgesetzt.²⁹⁹

II. Neuerungen bezüglich Wohnbauten und deren Erweiterungen

Spezifische Änderungen in Bezug auf Wohnbauten und Wohnbauerweiterungen werden nur punktuell vorgenommen. Scheiden Kantone in ihrem Richtplan entsprechende Gebiete aus, sind im Rahmen von Art. 8c Abs. 2 RPG n. F. z. B. vermehrt Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten zur Wohnnutzung möglich. Es müssen hierfür jedoch Kompensationsmassnahmen getroffen werden (vgl. Art. 8c Abs. 1 RPG n. F.). Mit der Anpassung der Marginalie von Art. 24c RPG n. F. in «altrechtliche Bauten und Anlagen» wird der Anwendungsbereich der Bestimmung bereits auf Gesetzesstufe klargestellt. Bei Bewilligungen nach Art. 24d RPG n. F. wird in Abs. 3 lit. b zusätzlich zur äusseren Erscheinung und der baulichen Grund-

²⁹² BBI 2018, S. 7458 f.

²⁹³ BBI 2018, S. 7460.

²⁹⁴ BBI 2018, S. 7458.

²⁹⁵ BBI 2018, S. 7463 ff.

²⁹⁶ BBI 2018, S. 7470.

²⁹⁷ Votum Egger Mike, Amtl. Bull. NR 2019, S. 2030.

²⁹⁸ Vgl. BBI 2024, S. 360.

²⁹⁹ Vgl. BBI 2018, S. 7459.

struktur auch die Erhaltung der Umgebung festgehalten. Die bereits bestehende Praxis wird dadurch im Gesetz verankert (vgl. C.II.2.c.). Zudem wurde der Wortlaut der neuen Bestimmung angepasst. Im Gegensatz zum geltenden Recht wird neu eine Erhaltung der wesentlichen Merkmale gefordert, anstatt die Baute im Wesentlichen unverändert lassen zu wollen. Ob hiermit eine Lockerung bzgl. der Veränderungsmöglichkeiten angestrebt wurde, bleibt nach Konsultation der Materialien unklar und wird von den Gerichten zu klären sein.³⁰⁰

Tiefgreifende Neuerungen bzgl. Wohnbauerweiterungen sind folglich nicht umgesetzt worden. Es bleibt abzuwarten, inwiefern die Bestimmungen der RPV revidiert werden und ob sich daraus Änderungen für die Möglichkeiten zur Wohnbauerweiterung in der Landwirtschaftszone ergeben. Das Inkrafttreten des revidierten Gesetzes inkl. Verordnung ist für Sommer 2025 geplant.³⁰¹

E. Fazit und Würdigung

Wohnbauerweiterungen und generell bauliche Massnahmen in der Landwirtschaftszone sind an strenge Voraussetzungen geknüpft. Eine ordentliche Baubewilligung wird nur erteilt, wenn der erweiterte Wohnraum für den Landwirtschaftsbetrieb notwendig ist. Ausserdem kann die Wohnfläche aufgrund des Interesses an der haushälterischen Nutzung des Bodens nicht uneingeschränkt vergrössert werden. Noch bewohnbare zonenwidrige Wohnhäuser können innerhalb der gesetzlich festgelegten Maximalgrenzen erweitert werden, wenn es sich um altrechtliche Bauten handelt. Bei neurechtlichen Bauten ist eine Erweiterung lediglich im Rahmen des für eine zeitgemässen Wohnnutzung Unumgänglichen möglich. Die Wahrung der äusseren Erscheinung und die Einpassung in die Landschaft ist sodann bei sämtlichen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Das Gesetz lässt einen gewissen Spielraum für eine kantonale Praxis offen. Diese fällt zum Teil äusserst unterschiedlich aus, weshalb der mögliche Umfang einer Wohnbauerweiterung je nach Kanton stark variieren kann. Beispielsweise gewähren die Kantone trotz vorhandener Richtwerte des ARE maximal zulässige Wohnflächen für einen Betriebsleiter von knapp unterhalb bis beinahe im doppelten Umfang dieser Vorgaben. Die erlaubte Gesamtfläche von Wohnbauten befindet sich ebenfalls in einer Spannbreite von 300 bis 500 m². Ob ein Betrieb einer dauernden Überwachung bedarf, wird in einigen Kantonen anhand der GVE, in anderen anhand der SAK und in wieder anderen unabhängig von konkreten Werten entschieden. Für eine zeitgemässen Wohnnutzung unumgänglich gilt teilweise lediglich ein Bad und eine

³⁰⁰ Vgl. ARE, Bericht Vernehmlassung RPG 2, S. 30 f.: Hier entsprach der Wortlaut der Bestimmung derjenigen des geltenden Rechts, sollte jedoch in einen neuen Abs. 1^{bis} lit. b überführt werden.

³⁰¹ Vgl. ARE, «RPG2 ist eine gelungene Revision», Bern 2024, www.are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Raumplanungsrecht > Revision des Raumplanungsgesetzes > Revision RPG 2 und Landschaftsinitiative > «RPG2 ist eine gelungene Revision» (besucht am: 15. Juni 2024).

Küche nach heutigem Standard, woanders wird eine gewisse in m² festgelegte Wohnfläche zugesprochen. Auch die Frage, ob ein aktiver Landwirt als Eigentümer einer landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute Anspruch auf eine ausserordentliche Baubewilligung nach Art. 24c RPG für deren Erweiterung hat, wird je nach Kanton unterschiedlich beantwortet. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes und Wahrung der traditionellen Baukultur existieren kantons- oder gar regionsspezifische Bau- und Ästhetikvorschriften.

Aufgrund der zahlreichen verschiedenen Handhabungen in den Kantonen können berechtigterweise Forderungen nach einer einheitlicheren bundesweiten Regelung entstehen. Die Bundesverfassung räumt dem Bund bzgl. der Raumplanung in Art. 75 Abs. 1 BV die Kompetenz zu einer Grundsatzgesetzgebung ein.³⁰² Da insb. das raumplanerische Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens ein gesamtschweizerisches Anliegen ist, rechtfertigt sich eine umfassendere Regelung zum Bauen ausserhalb der Bauzone.³⁰³ Dennoch ist Raum für kantonale und regionale Spezialitäten zu lassen, weshalb detailliertere bundesrechtliche Vorschriften der Verfassung entgegenstehen würden.³⁰⁴ Eine Vereinheitlichung der Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauten ausserhalb der Bauzone durch den Bund ist folglich derzeit aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht möglich. Die RPG-Revision II unterstreicht ausserdem das allgemeine Interesse an der Beibehaltung bzw. Erweiterung von individuellen Gestaltungsmöglichkeiten für die Kantone.

Den Kantonen ihren Freiraum zur Berücksichtigung regionsspezifischer Besonderheiten zu belassen, erscheint sinnvoll. Dennoch herrschen kantonal derart grosse Unterschiede, dass einem Bauherren je nach Kanton erheblich umfangreichere Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden als anderswo. Insbesondere der Kanton Obwalden sticht mit seinen grosszügigeren Handhabungen heraus. Der Umfang der erlaubten baulichen Massnahmen hängt schlussendlich stets vom kantonalen Standort der Baute ab. Es kann festgehalten werden, dass die kantonale Praxis teilweise kaum durchschaubar und zusätzlich von regelmässigen Änderungen geprägt ist.³⁰⁵ Die Grenze der Zulässigkeit von Wohnbauerweiterungen in der Landwirtschaftszone muss daher für jeden Fall und für jeden Kanton einzeln bestimmt werden.

³⁰² RUCH/HETTICH, SG Komm. BV, Art. 75, N 28.

³⁰³ GRIFFEL, BSK BV, Art. 75, N 23; RUCH/HETTICH, SG Komm. BV, Art. 75, N 32.

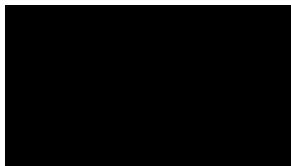
³⁰⁴ Vgl. GRIFFEL, BSK BV, Art. 75, N 27; RUCH/HETTICH, SG Komm. BV, Art. 75, N 32.

³⁰⁵ Vgl. auch SCHERER, BauernZeitung, S. 4.

Selbständigkeitserklärung

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig ohne fachliche Mitarbeit Dritter verfasst habe und in der Arbeit alle verwendeten Quellen angegeben habe. Ich willige ein, dass meine Arbeit mittels Plagiatserkennungssoftware überprüft werden kann, und nehme zur Kenntnis, dass eine Unkorrektheit gemäss § 53 StuPO 2016 Disziplinarsanktionen nach sich ziehen kann.

Frenkendorf, 17. Juni 2024



Michelle Weyermann