

Baubewilligung auf Zeit

Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone sind oft komplex. Umso erleichterter ist der Bauherr, wenn die Baubewilligung vorliegt und das Bauprojekt verwirklicht werden kann. Allfällige Auflagen, die mit der Bewilligung verknüpft sind, geraten sehr schnell in Vergessenheit. Das kann unangenehme Folgen haben.

Bewilligung auf Zeit

Bewilligungen für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe wie beispielsweise Gästebewirtung, Ferien auf dem Bauernhof, Kinderspielgruppen oder eine Landmaschinenwerkstatt setzen ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts voraus. Das heisst, der Betrieb muss mindestens 1.0 SAK aufweisen. Eine solche Baubewilligung wird nur 'auf Zeit' erteilt, d.h. sie fällt dahin, sobald der Landwirtschaftsbetrieb die Gewerbeeigenschaft verliert. Das kann unter Umständen viele Jahre später sein.

Böses erwachen

Landwirtinnen und Landwirte handeln unternehmerisch und passen ihre Betriebe laufend den sich verändernden politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen an. Nicht selten wird dabei die landwirtschaftliche Tätigkeit zugunsten des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes reduziert. Betriebe spezialisieren sich beispielsweise auf die Gästebewirtung und geben im Zuge der Umstrukturierung die Milchviehhaltung auf. Ökonomisch dürfte in den meisten Fällen die Rechnung aufgehen. Durch die Extensivierung der landwirtschaftlichen Produktion kann der Betrieb aber den Gewerbestatus verlieren und der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb wird dadurch zonenfremd. Vielen Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern ist dieses Abgleiten in die Illegalität nicht bewusst. Früher oder später, meistens im Rahmen eines neuen Baubewilligungsverfahrens, wird die zonenfremde Tätigkeit von der Behörde festgestellt. In der Folge wird die Betriebsleiterin bzw. der Betriebsleiter vor die Wahl gestellt, entweder die betrieblichen Voraussetzungen (Gewerbegrenze!) wieder zu erreichen oder die zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen zurückzubauen.

Beseitigungsrevers

Seit gut 10 Jahren hat die Bewilligungsbehörde die Möglichkeit, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone mit einer Entfernungsaufgabe (Beseitigungsrevers) zu versehen. Diese Auflage wird situativ bei Bauten ausserhalb der Bauzone verfügt wie beispielsweise bei freistehenden Ökonomiebauten oder Anbauten über 100 m². Sie hat zur Folge, dass solche Gebäude wieder zu entfernen sind, wenn sie nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Bestimmung, die zeitlich nicht befristet ist, dürfte vor allem bei Betriebsaufgaben Konsequenzen haben. Nehmen wir an, ein Betriebsleiter hat einige Jahre vor der Pensionierung eine Remise erstellt. Die Bewilligung wurde damals mit einer Entfernungsaufgabe gemäss §44 BauG erteilt. Gibt der Betriebsleiter später die Landwirtschaft altershalber auf und verkauft sein Land an umliegende Landwirtschaftsbetriebe, ist er nicht mehr in der Lage, die Remise ihrem Zweck entsprechend, nämlich landwirtschaftlich, zu nutzen. In diesem Fall muss die Remise zurückgebaut werden. Allenfalls kann der Rückbau verhindert werden, indem die Remise einem anderen Landwirtschaftsbetrieb, der einen zusätzlichen Bedarf an Remisenfläche nachweisen kann, vermietet, verpachtet oder im Baurecht abgetreten wird.

Diese Gesetzgebung ist noch relativ jung. Die Erfahrungen beschränken sich deshalb erst auf wenige Fälle, in denen von der Bewilligungsbehörde eine Beseitigung verfügt worden ist. Die Zukunft wird zeigen, wie konsequent diese Gesetzesbestimmung von den kantonalen Behörden umgesetzt wird. Eine Bestimmung, die notabene nur in wenigen Kantonen zur Anwendung kommt.