

# Man ist rasch einmal in Schwierigkeiten

Lohnunternehmer haben in Bezug auf das Raumplanungsrecht rasch einmal Schwierigkeiten. Viele sind verunsichert, denn die rechtliche Lage ist kompliziert. Hansueli Schaub und Martin Würsch von SBV Treuhand und Schätzungen in Brugg geben einen Überblick über die wichtigsten Fragen rund um das Thema Raumplanung.

## ■ Was gilt im Normalfall bei einem Lohnunternehmer, der seit vielen Jahren einen Teil seiner Maschinen für Lohnarbeiten bei anderen nutzt?

Martin Würsch und Hansueli Schaub: Die Frage ist, wann ein Lohnunternehmer ein Lohnunternehmer im raumplanerischen Sinn ist. Lohnarbeiten, auch landwirtschaftliche, gelten als nichtlandwirtschaftliche gewerbliche Tätigkeiten. Damit sind die Bauten und Anlagen, die dem Lohnunternehmer dienen, in der

Landwirtschaftszone im Grundsatz nicht zonenkonform. Als landwirtschaftlich und damit zonenkonform gelten in der Landwirtschaftszone jene Bauten und Anlagen, die für die bodenabhängige Produktion von Pflanzen und Tieren nötig sind. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt den «Normalbedarf» eines Landwirtschaftsbetriebs entsprechend der ART-Richtlinie 590 «Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschinen». Will ein Betrieb über diesen Normalbedarf hinaus Remise-

raum erstellen, gehen die Behörden von überbetrieblichem Maschineneinsatz aus. Für einen Betrieb ohne Erwei-

entsprechender Gesuche heute zwei raumplanerische Möglichkeiten.

## ■ Welche sind dies?

Es sind dies erstens Art. 37a der Raumplanungsverordnung: Für Betriebe, die bereits vor 1980 Arbeiten für Dritte ausgeführt haben. Bei diesen

---

**«Mit der im Rahmen der im Jahr 2000 erfolgten Gesetzesrevision sind die Erweiterungsperspektiven für bestehende Lohnunternehmerbetriebe praktisch auf Null gesunken.»**

---

terungsabsicht hat dies keine Auswirkungen. Ist allerdings eine Erweiterung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder eine Umnutzung vorgesehen, bestehen für die Beurteilung

Betrieben ist eine Erweiterung um 30 Prozent oder 100 m<sup>2</sup> der 1980 rechtmässig bestehenden (Baubewilligung inkl. so bewilligter Nutzung!), gewerblich genutzten Fläche



Bild: Agrarfoto

In der heute geltenden Praxis ist es für den Lohnunternehmer praktisch unmöglich, in der Landwirtschaftszone neue Remisen zu bauen.

zulässig. Es muss keine landwirtschaftliche Tätigkeit oder Landwirtschaftsbetrieb angegliedert sein.

Und zweitens Art. 24b des Raumplanungsgesetzes: Für Betriebe, die nach 1980 in die Lohnunternehmertätigkeit eingestiegen sind oder neu in diesen Bereich einsteigen wollen. Bei diesen wurde der Betriebszweig «Lohnunternehmung» als so genannter Zu- oder Nebenerwerb beurteilt. Hier gelten die Bedingungen und Auflagen, unter denen die Bewilligung erteilt wurde. Seit dem 1. September 2000 sind diese «Zuerwerbe» detaillierter umschrieben und mit Bewilligungsvoraussetzungen und zwingenden Auflagen versehen worden. Diese nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe setzen das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach bäuerlichem Bodenrecht voraus, dürfen nur durch den Betriebsleiter des Landwirtschaftsbetriebs ausgeführt oder nur in bestehenden Bauten und Anlagen im Bereich der Betriebsgebäude eingerichtet werden, usw. Für einen «richtigen» Lohnunternehmer mit mehreren Ernteketten ist dies also keine gangbare Alternative.

#### ■ Das tönt vorerst recht kompliziert. Was bedeutet das nun für die Praxis?

Ein Lohnbetrieb stellt als Dienstleistungsbetrieb keinen Landwirtschaftsbetrieb per se dar. Landwirtschaftliche Bauten waren auch vor der Gesetzesrevision im Jahr 2000 nur dann zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb standen. Als Dienstleistung, auch wenn sie anderen Landwirtschaftsbetrieben zur unmittelbaren bodenabhängigen Produktion dienen, verfügen Lohnunternehmen nicht über diese funktionale Bezie-

hung zum Landwirtschaftsbetrieb. Da ein Lohnunternehmerbetrieb einen eigenständigen Betrieb und nicht eine Produktionsgemeinschaft oder überbetriebliche Zusammenarbeitsform darstellt, wie dies zum Beispiel eine Betriebsgemeinschaft ist, kann er auch nicht von den «Öffnungen» der Revision 2000 profitieren. Diese Auslegung wurde denn auch in einem Bundesgerichtsentscheid im Jahr 2001 bestätigt (BGE 1A.110/2001). Mit der im Rahmen der Revision erfolgten engeren Umschreibung der Bewilligungsvoraussetzungen für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe sind die Erweiterungsperspektiven für bestehende Lohnunternehmerbetriebe praktisch auf Null gesunken, für Neueinsteiger ohnehin.

#### ■ In welchen Fällen beobachten Sie hier spezielle Probleme?

Alle Betriebe, die grosse Gebäude benötigen und Immissionen verursachen, sind heutzutage «heikle Fälle». Betriebe im Baugebiet müssen aufpassen und Vorsicht wal-

### «Die Erfahrung zeigt, dass jeder «Fall» ein bisschen anders gelagert ist. Entsprechend müssen Lösungen immer betriebsspezifisch gesucht werden.»

ten lassen gegenüber den Nachbarn. Je nach Zone, in der die Betriebsgebäude liegen, gelten unter Umständen einschränkende Grössenvorgaben, Ausnutzungsziffern, Dachneigungen, Fassaden- und Dachmaterialwahl usw. Lohnunternehmerbetriebe in der Landwirtschaftszone haben damit zu kämpfen, dass sie nicht als Landwirtschaft beurteilt werden und die baulichen Möglichkeiten faktisch einem Bauverbot gleichkommen.

#### ■ Gibt es eine heikle Grenze, wenn ein immer grö-



Martin Würsch leitet SBV Treuhand und Schätzungen. Er ist zudem Fachverantwortlicher für den Bereich Betriebswirtschaft und Recht.

#### serer Teil des Einkommens auf Lohnarbeiten fällt?

Jede Arbeit für einen anderen Betrieb gilt als Lohnarbeit. Solange ich meine Maschinen, auch wenn diese grösser und moderner sind, als es für meinen Betrieb erforderlich wäre, überbetrieblich einsetze, ist dies raumplanerisch noch nicht heikel. Rechtlich bewege ich mich als Lohnunternehmer im raumplanungsrechtlichen Bereich des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG und Art. 40 RPV). Eine Bewilli-

nehmer nach getaner Arbeit zu allen Tages- und Nachtzeiten auf den Betrieb heimfährt.

#### ■ Und was gilt, wenn für den Lohnbetrieb bauliche Veränderungen durchgeführt werden müssen?

Sobald ich bauliche Veränderungen, insbesondere eine Remisevergrösserung vorsehe, werden der Betrieb respektive der betriebsspezifische Bedarf und die bisher zur Verfügung stehenden Flächen und Gebäude einander gegenübergestellt. Die Baubewilligungsbehörden vergleichen das Projekt (Neu-/Erweiterungsbau plus bestehende Remiseflächen) mit dem «Normalbedarf» des betreffenden Landwirtschaftsbetriebs entsprechend der ART-Richtlinie 590 «Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschinen». Macht ein Betrieb einen Remiseraum geltend, der diesen Normalbedarf überschreitet, gehen die Behörden von überbetrieblichem Maschineneinsatz und damit von lohnunternehmerischen Tätigkeiten in bedeutsamem Umfang aus. Spätestens ab diesem Punkt ist die raumplanerische Grenze eines Lohnunternehmens erreicht beziehungsweise überschritten.

#### ■ Und letztlich gibt es auch den Fall, dass der

gungsvoraussetzung hier ist, dass es sich um ein Zusatzeinkommen handelt. Daraus ist zu schliessen, dass das Einkommen aus dem eigenen Landwirtschaftsbetrieb überwiegen muss. Wird diese Grenze überschritten, ist von einem eigentlichen Gewerbebetrieb auszugehen. Ein Indiz für den Übergang von einfacher Lohnarbeit zu Lohnunternehmertum ist auch, wenn ich zur Ausübung der Lohnarbeiten einen Dritten anstelle. Gegenüber einem lärmempfindlichen Nachbarn kann es sich schon als zu viel herausstellen, wenn der Lohnunter-



Hansueli Schaub ist dort Fachverantwortlicher Raumplanung.

**Lohnunternehmer Arbeiten ausserhalb der Landwirtschaft ausführt, also zum Beispiel die Gemeinde den Strassendienst erledigt.**

Viele Landwirte führen bereits heute Arbeiten ausserhalb der Landwirtschaft aus, ohne dass sie damit gegen das Gesetz «verstossen»: Schneeräumung, Winterdienst auf Gemeinde- oder Kooperationsstrassen oder Vorplätzen von Gewerbebetrieben, Holzarbeiten ausserhalb seines eigenen Waldes, kleine Transporte für Nachbarn oder Kollegen, um nur einige wenige Beispiele zu nennen. Auch hier ist die Grenze fließend, und es kann nicht gesagt werden, dass jeder, der einen Schneepflug im Schopf hat, ein Lohnunternehmer ist.

**Wie gross sind die Probleme in der Praxis mit nicht ganz konformer Raumplanung?**

Bestehende Lohnunternehmer haben meist keine Probleme. Sobald ein Betrieb allerdings erweitern will – und es geht meist um grössere Gebäudevolumen –, stehen die Bauwilligungen an. Vereinzelt sind nachbarschaftliche Probleme Auslöser von Verfahren bei Lohnunternehmen, bei denen die Lohnunternehmer-tätigkeit die eigene landwirtschaftliche Tätigkeit in

den letzten Jahren ohne entsprechende Baubewilligung immer mehr verdrängt hat. Diese schleichenden Erweiterungen und Umnutzungen gelten bei den Bewilligungsbehörden als sehr verpönt und betreffen nicht nur die Lohnunternehmer. Hier gelten allerdings die Bauern insgesamt als «schwarze Schafe». Dies macht dann Verhandlungen mit Behördenvertretern über einzelne Gesuche oder im Zusammenhang mit Gesetzesänderungen oder -auslegungen besonders schwierig.

**Was empfehlen Sie einem Lohnunternehmer zu tun, wenn er Probleme auf sich zukommen sieht?**

Die Erfahrung zeigt, dass jeder «Fall» ein bisschen anders gelagert ist. Entsprechend müssen die Lösungen immer

betriebsspezifisch gesucht werden. Bei nachbarschaftlichen Problemen kann ein Betriebsreglement die Gemüter manchmal schon besänftigen. Betriebliche Erweiterungsbauten im Baugebiet haben sich nach den jeweiligen Zonenbestimmungen zu richten, in der Landwirtschaftszone sind solche faktisch kaum mehr realisierbar. Unter Umständen besteht hier die Möglichkeit, auf planerischem Weg die Voraussetzungen mittels Teilzonenplanänderung oder Gestaltungsplan (je nach Kanton verschiedene Terminologie, es bedeutet aber dasselbe) so zu ändern, dass die Erweiterung möglich wird. Dieses Verfahren dauert allerdings meist länger als ein Jahr, kostet Geld und Geduld und ist meist auch von der Gemeindeversammlung und dem Kantonsparlament zu genehmigen.

**Gibt es Unterschiede in den Kantonen, wie die Regelung ausgelegt wird?**

Im Gegensatz zur Situation vor zehn Jahren sprechen die kantonalen Behörden heute an so genannten Erfa-Tagungen miteinander. Die Unterschiede in der Auslegung von Kanton zu Kanton werden damit immer geringer. Selbstverständlich gibt es aufgrund von Unterschieden im kantonalen Recht, der kantonalen Rechtsprechung und/oder der «gewachsenen» kantonalen Beurteilungspraxis Unterschiede zwischen den Kantonen, aber diese nehmen ab. Eigentlich beziehen sich fast alle Kantone auf den erwähnten Normalbedarf gemäss ART-Richtlinie 590, um den betriebsnotwendigen landwirtschaftlichen Remisenbedarf festzulegen. Einzelne

**«Selbstverständlich gibt es aufgrund von Unterschieden im kantonalen Recht Unterschiede zwischen den Kantonen, aber diese nehmen ab.»**

Kantone verlangen eine Maschinenliste und beurteilen anhand dieser den erforderlichen Remiseraum. In beiden Fällen ist die Basis die durchschnittliche Mechanisierung eines vergleichbaren Landwirtschaftsbetriebs. Sobald diese Grenze überschritten ist, wird von einer nicht zonenkonformen lohnunternehmerischen Tätigkeit ausgegangen.

**Ist in den laufenden Revisionen des Raumplanungsgesetzes vorgesehen, die gegenwärtige Situation zu ändern?**

Wie gesagt, ist die lohnunternehmerische Tätigkeit im Raumplanungsrecht nicht explizit erwähnt. Dies gilt auch für andere Tätigkeiten, da das Raumplanungsgesetz als übergeordnetes Recht nur die Grundsätze regelt. Aufgrund der Auslegung des Raumpla-

nungsgesetzes (insbesondere seit der engeren Umschreibung des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs mit der Revision 2000) fallen die Lohnunternehmerbetriebe quasi zwischen Stuhl und Bank und haben keine Entwicklungsmöglichkeit in der Landwirtschaftszone. Ein Hemmschuh bei der Argumentation bezüglich Lohnunternehmer in der Landwirtschaftszone stellt die sehr häufig feststellbare, langsame, aber stetige Entwicklung vom landwirtschaftlichen Lohnunternehmen weg, hin zu Kommunalarbeit, Waldpflege und Parkpflege usw. dar. Diese Entwicklung dürfte sich nicht zuletzt aus der Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Aufträge ergeben, ist durchaus verständlich und legitim, hingegen bei der raumplanerischen Diskussion nicht eben hilfreich.

**Welche Haltung vertritt der SBV in dieser Frage?**

Derzeit läuft im Bereich Raumplanung auf verschiedenen Ebenen viel. Das Raumkonzept Schweiz als strategischer Wegweiser der künftigen Raum- und Verkehrsplanung ist bei den interessierten Verbänden in Konsultation, die erste Revisionsetappe des Raumplanungsgesetzes in parlamentarischer Diskussion und die zweite Etappe in Vorbereitung. Gleichzeitig werden weitere Vollzugshilfen und Wegleitungen zum noch geltenden Recht erarbeitet oder angepasst. Der Schweizerische Bauernverband versucht in Zusammenarbeit mit sämtlichen landwirtschaftlichen Organisationen, im Bereich des Bauens ausserhalb der Bauzonen wieder mehr Spielraum zugunsten der Landwirtschaft zu erhalten. Ob dies in allen Punkten gelingen wird, kann allerdings noch nicht abgeschätzt werden.

| Interview: Stefan Kohler