

Illegales Bauen?!

Liegenschaft sucht Käufer – Käufer sucht Liegenschaft. Nach jahrelanger Suche einer finanzierbaren Liegenschaft ist er endlich gefunden, der lang ersehnte Hof mit Umschwung. Aber kann der Traum vom Neuanfang auch umgesetzt werden? Nicht jede Liegenschaft hat dasselbe Potenzial.



Hansueli Schaub

Der Käufer einer Liegenschaft muss vor dem Kauf wissen, ob er das Kaufobjekt zukünftig so nutzen kann, wie er sich das wünscht. Es lohnt sich deshalb, sich ausführlich über die Bewilligungspflicht und das Vorhandensein respektive das Fehlen von Baubewilli-

gungen zu informieren. Dabei ist zu prüfen, ob bestimmte Schutzbestimmungen vorliegen. Je nach Erschliessung, Topografie, Zonenüberlagerung (z. B. Gewässerschutzzone, Landschaftsschutzzone), Abstand zu Bauzone oder Wald sind spätere Bauvorhaben erschwert oder gar

nicht möglich. Für die Entwicklung eines produzierenden Betriebes sind die Standorteigenschaften und die Frage, ob landwirtschaftlich begründete Bauten möglich sind, von wesentlicher Bedeutung. Gegebenenfalls ist es ratsam, eine Fachperson beizuziehen.

Wird der Stall für Hochzeitsfeiern umgenutzt, so ist dafür vorher eine Baubewilligung einzuholen.

Bild: istockphoto.com

Vorsicht baubewilligungspflichtig!

Häufige Beispiele, die über keine Baubewilligung verfügen:

- Folienhallen als Weideunterstände, Maschineneinstellraum, Futter-/Strohlager
- Kälberiglus
- Pultdachanbauten an Scheunen
- zusätzliche Liegeboxen unter Vordächern
- Teile von Schöpfen und Remisen, genutzt als Stallungen (Kälber, Jungvieh, Schweine, Schafe, Pferde etc.)
- Umnutzung von Milchvieh- zu Mutterkuhstall (meist mit gebäudeinternen Umbaumaassnahmen)
- Einbau Pferdeboxen
- Einbau Hofladen
- Umnutzung eines oder mehrerer Zimmer für nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten wie Nail-Studio, Kinderkrippe und dergleichen
- Umnutzung für passiven Lagerraum (z. B. Gerüstlager für Maurerbetrieb, Pneulager für Garagisten, Einstellen von Booten oder Wohnwagen)
- Veranstalten von Brunch auf dem Bauernhof, Firmenfesten etc.

Baubewilligung fehlt – was tun?

Wenn eine Baute, eine Anlage oder eine Nutzung nicht bewilligt ist, von Gesetzes wegen aber eine Bewilligung notwendig wäre, bedeutet das nicht, dass die Baute oder Anlage gleich abzuräumen oder die Nutzung aufzugeben ist. Meist erfolgte die Erstellung oder die Nutzung aus einem Bedürfnis heraus und nicht aus böser Absicht.

Vielmehr stellt sich dem Käufer, aber auch einem neuen Pächter oder bei der Hofübergabe dem Hofübernehmer, die Frage, ob auch er mit seinem Betriebskonzept auf diese Baute oder Anlage respektive Nutzung angewiesen ist. Falls ja, sind allfällig vorhandene, zusätzliche Bedürfnisse an Neu-, Anbauten oder Umnutzungen zu prüfen. In dem Fall sollen die nicht bewilligten Teile und die neuen Bedürfnisse zusammen im Rahmen eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens als Baugesuch eingereicht werden, im Sinne eines Gesamtkonzeptes des künftigen Betriebes.

Darum prüfe, wer sich bindet

Gemäss Art. 201 OR hat der Käufer die Pflicht, die Kaufsache «sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist», zu prüfen und Mängel sofort zu beanstanden. Unterlässt der Käufer die sofortige Rüge, so gelten diese Mängel als genehmigt. Auch später entdeckte Mängel müssen unverzüglich gerügt werden. Die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufobjekt verjährt bei Grundstücken nach fünf Jahren seit dem Eigentumsübergang (Art. 219 Abs. 3 OR).

Baubewilligungspflicht – wann?

Grundsätzlich unterstehen sämtliche bauliche Massnahmen oder Nutzungsänderungen der Baubewilligungspflicht. Dazu gehören auch bauliche Anpassungen in Gebäuden, die von aussen nicht erkennbar oder ersichtlich sind. Ja, selbst für eine

Zweckänderung an Gebäuden und Grundstücken muss teilweise einer Baubewilligung beantragt werden. Insbesondere dann, wenn die neue Nutzung Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt mit sich bringt (mehr Verkehr, Lärm, Geruch, verändertes Landschaftsbild).

Raumplanungsgesetz: Auf was bei Bauten in der Landwirtschaft auch zu achten ist

Zweckänderungen

Zweckänderungen von Bauten oder Anlagen, auch wenn keine baulichen Massnahmen erforderlich sind (Nutzung einer Scheune als Lager- oder Einstellraum für nichtlandwirtschaftliche Waren oder Fahrzeuge), sind ebenfalls baubewilligungspflichtig und nur als Ausnahme bewilligungsfähig. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn durch die Zweckänderung keine negativen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (also z. B. nicht Gewässerschutzauflagen zuwiderläuft). Die Kantone wenden diese Ausnahme äusserst zurückhaltend an.

Nebenbetriebe

Die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe sind aufgeteilt in Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft (z. B.: kleine Schreinerei, kleine mechanische Werkstätte für Landmaschinen) und solche mit engem sachlichem Bezug (Paralandwirtschaft wie Agrotourismus oder sozialtherapeutische Angebote). Um eine solche Ausnahmebewilligung für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu erhalten,

muss es sich um ein Gewerbe gemäss BGGB handeln. Kleinstbetriebe sind von dieser Möglichkeit ausgeschlossen. Nebenbetriebe dürfen nur in jenen Bauten und Anlagen eingerichtet werden, die nicht mehr für den bisherigen landwirtschaftlichen Zweck benötigt werden (Neu- und/oder Ersatzbauten sind nicht möglich). Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegen und so beschaffen sein, dass die Bewirtschaftung des Gewerbes gewährleistet bleibt (die landwirtschaftliche Tätigkeit muss im Vordergrund bleiben). Auch muss der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleiben und die gleichen gewerbe- polizeilichen, umweltschutzrechtlichen oder gesundheitspolizeilichen Vorschriften erfüllen, wie ein entsprechender Gewerbebetrieb in der Bauzone. Bei Ersteren muss das landwirtschaftliche Gewerbe zu seinem Weiterbestand auf das Zusatzeinkommen, das aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erzielt wird, angewiesen sein (Nachweismittel Betriebskonzept). Er darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden (Betriebsleiter oder Ehefrau müssen die notwendigen fachlichen Qualifikationen

haben). Es dürfen keine Personen angestellt werden, die überwiegend für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb tätig sind (ausser Anstellungen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze). Für die Errichtung ist höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung möglich. Der Errichtung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Sonderfall Paralandwirtschaft

Bei der Paralandwirtschaft dürfen die Gebäude umgenutzt und auch erweitert werden (max. 100 m²). Die Bedingung des «Wirtschaftlich-Angewiesenseins» gilt für diese Art Nebenbetrieb nicht. Auch bei den Arbeitskräften gilt, dass der Betriebsleiter und seine Familie den überwiegenden Teil der Arbeit erledigen müssen. Um diese beiden letzten Punkte prüfen zu können, verlangen die Behörden regelmässig ein Konzept über die paralandwirtschaftliche Tätigkeit. Die Bewilligung fällt für den Nebenbetrieb dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind (Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit, Nebenbetrieb nicht mehr durch Bewirtschafter geführt).

Wann werden Bewilligungen erteilt?

Ökonomiegebäude zonenkonform

Als landwirtschaftlich und damit zonenkonform gelten grundsätzlich sämtliche Bauten und Anlagen, die für die Erzeugung, die Aufbereitung/Verarbeitung, die Lagerung oder den Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte erforderlich sind. Bei Letzteren gilt, dass die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb erzeugt werden.

Ebenfalls landwirtschaftlich zonenkonform sind Bauten und Anlagen für die Energieproduktion aus Biomasse (mit Einschränkungen bei verholzter Biomasse). Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone konform (vor und nach der Umstellung auf Pferdehaltung landwirtschaftliches Gewerbe nach BGGB, genügend Raufutterbasis und Weiden).

Von innerer Aufstockung wird bei einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb, dem Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert werden, gesprochen (Art. 36 und 37 RPV). Dabei kann es sich um Tierhaltungen, in denen die Tiere vor allem mit zugekauftem Futter ernährt werden, oder um Hors-sol-Gewächshäuser handeln.

Was sind die Voraussetzungen?

Bewilligungen werden nur erteilt, wenn die Baute für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist, am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Bauten und Anlagen, die der Freizeitlandwirtschaft dienen, gelten nicht als zonenkonform. Die Kriterien Arbeitsbedarf, Bewirtschaftungsumfang, Eignung der bestehenden Bauten und Einkommen aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit (meist: mehr als Fr. 10'000.– landwirtschaftliches Einkommen pro Jahr) werden regelmässig zur Beurteilung hinzugezogen, ob eine Freizeit- oder eine Nebenerwerbslandwirtschaft vorliegt.

Allerdings wird die Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel in den Kaufverträgen regelmässig soweit gesetzlich zulässig wegbedungen. Obwohl das Gesetz an und für sich eine andere Risikoverteilung vorsieht, ist es allgemeine Usanz, dass diese Gewährleistungspflicht des Verkäufers ausgeschlossen wird – ausser bei neu erstellten Liegenschaften. Das Risiko der Mangelhaftigkeit des Kaufgegenstandes trägt in der Folge der Käufer und nicht mehr der Verkäufer. Der Käufer ist deshalb gut beraten, den

Übersicht Anwendungsbereiche des Raumplanungsgesetzes

Wohnen		Arbeiten			Übriges
landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	Energieerzeugung	
zonenkonform	zonenfremd (Ausnahmebewilligung)	zonenkonform	zonenfremd (Ausnahmebewilligung)	zonenkonform	zonenfremd (Ausnahmebewilligung)
Wohnbauten	Neu-, Um-, An- und Aufbauten von bestehenden altrechtlichen Wohnbauten (vor 1.7.1972 erstellt)	Bauten/Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung, Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte	Zweckänderung von Bauten/Anlagen ohne bauliche Massnahme	Bauten/Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomassen	Bauten/Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit
Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 34 Abs. 3 RPV	Art. 24c RPG Art. 41, 42+43a RPV	Art. 16a Abs. 1+2 RPG Art. 34 Abs. 1+2 RPV Art. 35 RPV	Art. 24a RPG	Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 34a RPV	Art. 24 RPG
	Umbauten und Umnutzungen von bestehenden neurechtlichen zonenfremden Bauten (nach dem 1.7.1972 erstellte Bauten, deren landwirtschaftliche Nutzung nach der Erstellung weggefallen ist)	Bauten/Anlagen für die innere Aufstockung mit bodenunabhängiger Tierhaltung und bodenunabhängigem Gemüse- oder Gartenbau	Umbauten für Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft	Solar- und Photovoltaikanlagen	Bauten/Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung
	Art. 24d Abs. 1+3 RPG Art. 42a +43a RPV	Art. 16a Abs. 2 RPG Art. 36+37 RPV	Art. 24b RPG Art. 40 Abs. 1, 2+5 sowie Art. 43a RPV	Art. 18a RPG Art. 32a+32b RPV	Art. 24e RPG Art. 42b +43a RPV
		Bauten/Anlagen für bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone)	Umbauten für Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zur Landwirtschaft	Windenergieanlagen für Eigenbedarf des Landwirtschaftsbetriebes	Zweckänderung von anerkannten schützenswerten Bauten/Anlagen
		Art. 16a Abs. 3 RPG Art. 38 RPV	Art. 24b RPG Art. 40 Abs. 1.3.4+5 sowie Art. 43a RPV	Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 34 Abs. 1 RPV	Art. 24d Abs. 2 RPG Art. 39 Abs. 2+3 RPV
		Bauten/Anlagen für Haltung und Nutzung von Pferden	Um-, An- und Aufbauten von bestehenden zonenfremden Gewerbebauten (vor 1.1.1980 rechtmässig erstellt, geändert oder seither ausgebaut)		Bauten/Anlagen in Streusiedlungsgebieten
		Art. 16abis RPG Art. 34b RPV	Art. 37a RPG Art. 43 +43a RPV		Art. 24 lit. a RPG Art. 39 Abs. 1+3 RPG

Quelle: Wegleitung/Arbeitshilfe für das Bauen ausserhalb der Bauzonen des Kanton Luzern (ergänzt, Stand: RPG/RPV vom 01. Mai 2014)

Kaufgegenstand sorgfältig zu prüfen, wenn er eine Freizeichnungspflicht akzeptiert und den Verkäufer aus seiner Gewährleistungspflicht entlässt. Es empfiehlt sich, vom Verkäufer alte Baubewilligungsunterlagen zur Einsicht zu verlangen. Ebenso empfiehlt sich ein Blick in den aktuell gültigen Zonenplan und ins Inventar für schützenswerte Bauten. Der Verkäufer seinerseits kann sich nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen, wenn er ihm bekannte nennenswerte Mängel arglistig ver-

schweigt. Der Nachweis der Arglist ist aber nicht einfach zu erbringen. Entsprechende Prozesse sind risikoreich und sehr kostenintensiv.

In tauglichem Zustand übergeben

Als Pächter oder Mieter eines Gebäudes kann davon ausgegangen werden, dass die Pachtsache den gesetzlichen Normen entspricht, also bewilligt ist. Der Verpächter hat nämlich die Pflicht, die Pachtsache in einem für die vertragsgemässe Nutzung tauglichen Zustand dem Pächter

zu übergeben. Die baulichen Massnahmen im Stall, wie sie im Pachtvertrag beschrieben werden (z. B. Anzahl Tierplätze), müssen deshalb auch bewilligt sein. Falls sich später herausstellt, dass nicht alle Tierplätze bewilligt sind, kann der Pächter eine Anpassung des Pachtvertrages verlangen (z. B. Pachtzinsreduktion). Ob der Pächter einseitig eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages verlangen kann, hängt vom Ausmass der Auswirkungen des Rückbaus der nicht bewilligten Massnahmen ab. ■

Autor
Hansueli Schaub ist Fachverantwortlicher Raumplanung beim Schweizer Bauernverband, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Auskunftstelefon Agriexpert
056 462 52 71