

Michael Ritter

## **Die Zulässigkeit von Wohnraum in der Landwirtschaftszone – die neuste Entwicklung der Rechtsprechung**

---

Seit dem Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007, in welchem das Bundesgericht die Zonenkonformität einer Wohnbaute in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Nussdorf BL verneint hatte, musste in der Praxis angenommen werden, dass Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur unter sehr strengen Voraussetzungen bewilligt wird. In den nun im Entscheid 1C\_647/2012 am 3. September 2014 gemachten Ausführungen scheint das Bundesgericht von dieser strengen Praxis abzukommen und das Bestehen eines Familienbetriebs in den Vordergrund zu stellen.

---

Beitragsarten: Urteilsbesprechungen

Rechtsgebiete: Bau- und Raumplanungsrecht. Bodenrecht; Land- und Forstwirtschaft

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

## Inhaltsübersicht

- A. Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014
  - 1. Sachverhalt
  - 2. Rechtliche Ausführungen des Bundesgerichts
    - a. Voraussetzungen einer zonenkonformen Baute in der Landwirtschaftszone (E. 2–4)
    - b. Feststellungen der Vorinstanz (E. 5)
    - c. Ausführungen des Bundesgerichts zur Zonenkonformität (E. 6 und 7)
    - d. Die Beurteilung des vorliegenden Baugesuches im Konkreten (E. 8 ff.)
    - e. Urteil (E. 12)
  - 3. Zusammenfassung
  - 4. Fazit / rechtliche Würdigung
- B. Weitere Urteile des Bundesgerichts zum Wohnraum in der Landwirtschaftszone
  - 1. Einleitung
  - 2. Urteil des Bundesgerichts 1C\_806/2013 vom 4. Juni 2014
  - 3. Urteil des Bundesgerichts 1C\_408/2012 vom 19. August 2013

### **A. Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014**

#### **1. Sachverhalt**

[Rz 1] Die Ehegatten A.A. und B.A. bewirtschaften seit über 30 Jahren in Kastanienbaum (Gemeinde Horw) das Weingut Rosenau. Bis am 30. September 2012 konnten sie in einem Haus, das sich im Reb Gelände befindet, wohnen. Darin befanden sich auch Büro, Degustationsraum und ein Lager. Infolge der Kündigung dieser Wohnung beabsichtigte das Ehepaar, auf der in der Landwirtschaftszone gelegenen Nachbarsparzelle ein neues Betriebsgebäude mit Wohnung, Büro, Degustationsraum, Kelterei sowie Tank- und Lagerräumen zu errichten. Das entsprechende Baugesuch wurde von der Gemeinde Horw mit Entscheid vom 18. August 2011 bewilligt, die Einsprachen wurden abgewiesen. Zusammen mit diesem Entscheid eröffnete die Gemeinde den Entscheid der kantonalen Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 20./21. Juli 2011, in welchem die Dienststelle rawi ebenfalls die kantonale Zustimmung zum Bauvorhaben erteilte. Die mit ihren Einsprachen unterlegenen Nachbarn erhoben gegen diese Entscheide beim Verwaltungsgericht (heute: Kantonsgericht) des Kantons Luzern Beschwerde, welches insgesamt sechs dieser neun Beschwerden guthiess und die genannte Bewilligung für das Bauvorhaben aufhob. Das Verwaltungsgericht hielt diesbezüglich fest, dass der Wohnraum in der Landwirtschaftszone nicht zulässig sei, da sich der Betrieb auch von einer nahe gelegenen Bauzone aus führen lasse und zudem auch die übrigen genannten Nutzungen zwar zonenkonform wären, jedoch der Bedarf für eine Baute in der geplanten Grösse nicht nachgewiesen sei. Die Ehegatten A.A. und B.A. gelangten gegen diesen Entscheid mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht und begehrten die Aufhebung des Entscheids des Verwaltungsgerichts.

#### **2. Rechtliche Ausführungen des Bundesgerichts**

##### **a. Voraussetzungen einer zonenkonformen Baute in der Landwirtschaftszone (E. 2–4)**

[Rz 2] Das Bundesgericht äusserte sich zunächst zu den allgemeinen Voraussetzungen der Zonenkonformität eines Betriebsgebäudes in der Landwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 1 des Bundes-

gesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 34 der Raumplanungsverordnung (RPV). Dabei ging das Bundesgericht auf die Zulässigkeit einer Wohnbaute in der Landwirtschaftszone ein und hielt in grundsätzlicher Art und Weise fest, dass in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen dann zonenkonform seien, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig seien<sup>1</sup>. Was auch für Bauten zum Wohnen zutrefte, soweit der Bedarf für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sei<sup>2</sup>. Mit Blick auf die im Urteil des Bundesgerichts 1A.19/2001 vom 22. August 2001 wegleitende Rechtsprechung hielt das Bundesgericht weiter fest, dass Wohngebäude in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes unentbehrlich erscheinen müssten. Dies treffe immer dann zu, wenn die zonenkonforme Bewirtschaftung des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderlich mache und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt liege. Dabei würden sich diese Voraussetzungen aufgrund einer objektiven Gesamtbetrachtung beurteilen, die mehr auf qualitative als auf quantitative Kriterien ausgerichtet sei. Zu berücksichtigen seien deshalb die Art und die Grösse des Betriebs, seine topografische Lage, sein wirtschaftliches Umfeld, aber auch die betrieblichen Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise<sup>3</sup>. Von zentraler Bedeutung sei sodann, ob der Landwirtschaftsbetrieb als Haupt- oder Nebenerwerb geführt werde, da ein nicht-hauptberufliches landwirtschaftliches Gewerbe über keine Zonenkonformität verfügen könne<sup>4</sup>.

[Rz 3] In E. 4 äusserte sich das Bundesgericht zur Notwendigkeit der dauernden Präsenz auf dem Landwirtschaftsbetrieb, wobei festgehalten wurde, dass dies bei einem Betrieb mit Tierhaltung offenkundiger sei als bei Betrieben, wie vorliegend der Fall, ohne Tierhaltung. Im BGE112 Ib 270 hat das Bundesgericht im Falle eines hauptberuflich geführten Gartenbaubetriebs mit sechs Treibhäusern die ständige Anwesenheit des Betriebsleiters bejaht, da insbesondere die Heizungsanlagen, die Lüftung sowie die Beschattung und Bewässerung der dauernden Überwachung bedurften<sup>5</sup>. Dagegen verneinte das Bundesgericht die Standortgebundenheit der Wohnbaute in der Landwirtschaftszone in einem anderen Fall, wo die Überwachung des Gartenbaubetriebs auch von einer nur wenige hundert Meter (200 m) entfernten Bauzone wahrgenommen werden konnte<sup>6</sup>. Zum selben Ergebnis kam das Bundesgericht auch in seinem Urteil 1A.73/1991 vom 16. Dezember 1992, E. 2b, in dem das Baugesuch für ein Wohngebäude im Rebgebiet abgelehnt wurde, da der fragliche Betrieb vorwiegend dem Obstbau gewidmet war und sich ohne Weiteres von der weniger als 2 km entfernten Bauzone, in welcher der Betriebsleiter zudem Grundeigentum besass, bewirtschaften liess. Wie das Bundesgericht im vorliegenden Entscheid festhält, hat die Vorinstanz aus diesem Entscheid jedoch fälschlicherweise abgeleitet, Wohnraum für hauptberufliche Weinbauern in der Landwirtschaftszone könne von vornherein nicht zonenkonform sein, da ein Weinbaubetrieb keine ständige Präsenz erfordere.

---

<sup>1</sup> Art. 16a Abs. 1 RPG.

<sup>2</sup> Art. 34 Abs. 3 RPV.

<sup>3</sup> BGE 121 II 67, E. 3a.

<sup>4</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_408/2012 vom 19. August 2013, E. 6.3—6.5.

<sup>5</sup> BGE 112 Ib 270, E. 5.

<sup>6</sup> BGE113 Ib 138, E. 5a.

**b. Feststellungen der Vorinstanz (E. 5)**

[Rz 4] Hinsichtlich des vorliegenden Weinbaubetriebs hielt das Bundesgericht fest, dass gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen 4.15 Standardarbeitskräfte (SAK) beschäftigt würden und der Betrieb auf längere Sicht existenzsichernd sei<sup>7</sup>. Strittig und vorliegend im Vordergrund stehe jedoch die Frage, ob der Wohnraum in der Landwirtschaftszone entbehrlich sei<sup>8</sup>. Die Vorinstanz habe die Voraussetzung der Zonenkonformität anhand der Feststellungen des rawi und des Betriebskonzepts des Weinbaubetriebs beurteilt, welche eine Fläche von 6.3 ha (rawi) und 6.99 ha (Betriebskonzept) Rebland und eine längerfristige Ausweitung auf 10 ha vorsähen. Die Produktion habe demnach jährlich 50'000 Flaschen eigenen Wein sowie die Kelterung weiterer 40'000 Flaschen umfasst, womit das Bundesgericht die Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV als erfüllt erachtete. Zum Betrieb gehöre gemäss den Feststellungen ausserdem der Direktverkauf, welcher 55 % des Absatzes ausmache, wobei weitere 40 % an die Gastronomie geliefert und 5 % über den Handel abgesetzt würden. Insgesamt falle ein Arbeitsaufwand von jährlich 9'000 Stunden an, die vom Betriebsleiter und dessen Ehefrau (150 %), einem Önologen (100 %), einem Lehrling (100 %) und einer Fachkraft (50 %) sowie 15 Personen während der Weinlese (je 5 %) erbracht würden. Die Vorinstanz kam diesbezüglich zum Schluss, dass die einzelnen Arbeiten keine ständige Präsenz und keine dauernde Anwesenheit erfordern, was auch für die Traubenernte sowie den allfälligen erforderlichen Schutz gegen Hagel und Frost und die Kelterei zutreffe. Sodann führte die Vorinstanz aus, dass die Vinifikation technisch umfassend kontrolliert werden könne und keiner dauernden Anwesenheit bedürfe. Gestützt darauf kam die Vorinstanz zum Schluss, der Weinbaubetrieb liesse sich ohne weiteres aus der rund 3—4 km entfernten Wohnzone bewirtschaften.

**c. Ausführungen des Bundesgerichts zur Zonenkonformität (E. 6 und 7)**

[Rz 5] Das Bundesgericht nimmt in E. 6 explizit Stellung zur Anforderung an die ständige Präsenz. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz hält das Bundesgericht fest, dass selbst dann, wenn die Arbeiten je für sich allein keine ständige Präsenz auf dem Betrieb erfordern, nicht der Schluss gezogen werden kann, dass auch sämtliche Verrichtungen gemeinsam keine ständige Präsenz erfordern. Das Bundesgericht prüfte somit nicht nur, ob die einzelnen Arbeiten eine ständige Präsenz erfordern würden, sondern vielmehr auch, ob die sämtlichen Arbeiten zusammen die ständige Präsenz notwendig machen. Dabei hält das Bundesgericht fest, dass landwirtschaftliche Gewerbe als betriebswirtschaftliche Einheit betrachtet werden und dies somit auch für die Beurteilung der betrieblichen Arbeiten gelten muss. Im Hinblick auf den zonenkonformen Wohnbedarf kann die gleichzeitige Verrichtung der auf dem Betrieb anfallenden Arbeiten eine ständige Anwesenheit erfordern. **Es sei dabei nicht entscheidend, dass sich die einzelnen Arbeiten auch von einer Wohnzone aus verrichten liessen, massgeblich sei vielmehr, ob für die Führung des Betriebs als gesamtwirtschaftliche Einheit eine ständige Präsenz erforderlich sei. Zusammenfassend hält das Bundesgericht fest, dass bei Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes hinsichtlich der Beurteilung, ob für die Bewirtschaftung des Betriebs eine ständige Präsenz erforderlich ist, einerseits die einzelnen Arbeiten zu betrachten sind, jedoch andererseits auf**

---

<sup>7</sup> Art. 34 Abs. 4 RPV.

<sup>8</sup> Art. 34 Abs. 3 RPV.

**die sämtlichen Tätigkeiten in ihrer Gesamtheit abzustellen ist.** Sodann hält das Bundesgericht in der genannten Erwägung weiter fest, dass für die Beurteilung nicht alleine die technischen Möglichkeiten zur Automatisierung und Kontrolle der Arbeitsvorgänge ausschlaggebend seien, **sondern ebenfalls die Erfordernisse einer zweckmässigen und kostengünstigen Betriebsorganisation zu beachten sind.**

[Rz 6] Weiter verweist das Bundesgericht auf die früher ergangenen Urteile BGE 121 II 67, E. 3c, und BGE 117 Ib 266, E. 3, in welchen bereits festgehalten worden sei, dass sich die Beurteilung der Zonenkonformität nach betrieblichen Gesichtspunkten richte. Sodann hält das Bundesgericht in Bezug auf den Aspekt der Kosten fest, dass tiefere Kosten oder organisatorische Vereinfachungen in früheren Entscheiden nicht zur Anerkennung von zonenkonformem Wohnraum führten, es sich aber in diesen Entscheiden nicht um Neubauten, sondern um zusätzlich beanspruchten Wohnraum oder um Nebenerwerbsbetriebe handelte. Das Bundesgericht berücksichtigt bei der Beurteilung der betrieblichen Bedürfnisse die Tatsache, **dass in der Schweiz vorwiegend Familienbetriebe vorhanden sind und die Bauernfamilie typischerweise auf dem Hof lebt und dadurch mit dem von ihr bewirtschafteten Land in besonderer Weise verbunden ist**, was gemäss früherer Rechtsprechung auch im Interesse der Raumplanung sei<sup>9</sup>. Somit sind gemäss Bundesgericht die Erfordernisse, die sich aus der Art der Produktion ergeben, objektiver Natur und bei der Bestimmung des Wohnbedarfs mitzuberücksichtigen. Dem Umstand, dass die Arbeiten auf einem Familienbetrieb nur zweckmässig organisiert werden können, wenn das Betriebsleiterpaar auf dem Betrieb wohnt, ist Beachtung zu schenken.

[Rz 7] Insgesamt kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass die Vorinstanz bei der Beurteilung der ständigen Präsenz fälschlicherweise isoliert auf die einzelnen Arbeiten abgestellt habe und vielmehr zu prüfen sei, ob der fragliche Wohnraum bei der gebotenen gesamthaften Betrachtung zonenkonform sei.

[Rz 8] Hinsichtlich des vorliegenden Weinbaubetriebs führt das Bundesgericht aus, dass der Reb- bau sehr arbeitsintensiv sei und eine häufige Anwesenheit notwendig sei, insbesondere während der Weinlese. Sodann erfordere auch die Kelterei einen hohen personellen Aufwand, da die Vinifikation ständig überwacht werden müsse. Auch der Verkauf nehme viel Zeit in Anspruch. Die sämtlichen Arbeiten würden eine lange Anwesenheitspflicht erfordern. Selbst wenn nicht auszuschliessen sei, dass die einzelnen Arbeiten von einem davon getrennten Wohnsitz erledigt werden können, sei doch offenkundig, dass erst das Wohnen auf dem Betrieb die Verrichtung aller Arbeiten nebeneinander in der Form eines Familienbetriebs erlaube. Da somit die Vorinstanz die Zonenkonformität zu Unrecht verneint hat, erachtete das Bundesgericht die Beschwerde in diesem Punkt als begründet.

#### **d. Die Beurteilung des vorliegenden Baugesuches im Konkreten (E. 8 ff.)**

[Rz 9] Im vorliegend beurteilten Fall kam das Bundesgericht zwar, wie vorstehend festgehalten, zum Schluss, die Wohnbaute in der Landwirtschaftszone sei zonenkonform, dennoch verweigerte das Bundesgericht die Erteilung des Baugesuchs aufgrund des konkreten Umfangs der geplanten Baute. In der Landwirtschaftszone sind Wohn- und Betriebsgebäude nur zonenkonform, wenn

---

<sup>9</sup> BGE 121 II 307, E. 5f.

sie nicht grösser sind, als es für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist<sup>10</sup>. **Dabei sei bezüglich der konkreten Bedürfnisse auf die bestehenden Verhältnisse abzustellen, wobei künftige Bedürfnisse im Falle, dass die Realisierung mit einiger Sicherheit feststeht und sie durch ein Betriebskonzept oder eine vergleichbare Grundlage gesichert ist, berücksichtigt werden. Zulässig sei sodann insbesondere auch eine gewisse Betriebsreserve<sup>11</sup>.**

[Rz 10] Das Bundesgericht nimmt Bezug auf frühere Entscheide und hält dabei fest, dass ein geplantes Weinlager eines Betriebes für überdimensioniert erachtet wurde, da auch Wein aus entfernteren Weinregionen gelagert werden sollte<sup>12</sup>. Jedoch wurde die Schaffung eines neuen Abstellplatzes für Fahrzeuge vom Bundesgericht geschützt, da die Fahrzeuge für die Bewirtschaftung des Rebbergs erforderlich waren. Dabei spielte es auch keine Rolle, dass der dadurch frei werdende Raum in einen Kundenparkplatz umgewandelt werden konnte, da dieser als Teil des Verkaufs im Sinne von Art. 34 Abs. 2 RPV ebenfalls zonenkonform ist<sup>13</sup>. Das Bundesgericht hielt weiter fest, dass die **Beurteilung der betrieblich erforderlichen Grösse** einer Wertung bedarf, die nicht völlig unabhängig von einer raumplanerischen Abwägung gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV vorgenommen werden kann. Mitzuberücksichtigen ist, ob der Baute am fraglichen Ort Gründe des Landschaftsschutzes oder des Interesses an genügenden Flächen von geeignetem Kulturland entgegenstehen. Wobei bei Neubauten überdies zu prüfen sei, ob sie anstelle von bisherigen und inskünftig nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können. Wenn dies nicht möglich sei, so muss bereits im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, ob die Beanspruchung der Landschaft durch die Beseitigung bestehender, nicht mehr benötigter Bauten und Anlagen verringert werden kann<sup>14</sup>.

[Rz 11] Da im vorliegenden Fall die geltend gemachte Betriebserweiterung auf 10 ha noch nicht mit Pachtverträgen abgesichert war, durfte die geplante Vergrösserung nur mit einer gewissen Zurückhaltung berücksichtigt werden. Insgesamt kommt das Bundesgericht in Zustimmung zur Vorinstanz zum Schluss, dass das geplante Bauvorhaben überdimensioniert und deshalb nicht zonenkonform ist. Die Bauherren beabsichtigten den folgenden Bau:

- ein Untergeschoss mit Garage (2 Parkplätze, 45,62 m<sup>2</sup>), einem Keller (16,93 m<sup>2</sup>), einem Raum für Kelterung, Abfüllung und Lagerung (319,82 m<sup>2</sup>), zwei Tanklagern (107,21 m<sup>2</sup> und 171,26 m<sup>2</sup>), einem Flaschenlager (236,21 m<sup>2</sup>), einem Barriquelager (124,39 m<sup>2</sup>), einem Labor (18,75 m<sup>2</sup>) und einem Technikraum (19,62 m<sup>2</sup>),
- ein Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von insgesamt 122,27 m<sup>2</sup> (zwei Zimmer mit je 18,35 m<sup>2</sup>, ein Lehrlingszimmer mit 16,55 m<sup>2</sup>, Entrée/Gang von 43,7 m<sup>2</sup>, Garderobe, Wasch-, Keller- und Toilettenräume) sowie **einem Degustations- und Verkaufsraum (199 m<sup>2</sup>)**, einem Empfang (15,5 m<sup>2</sup>), einem Büro (11 m<sup>2</sup>) und einem Materialraum (18 m<sup>2</sup>),
- ein Dachgeschoss mit einer Wohnung von knapp 150 m<sup>2</sup> und einer Terrasse von 58,7 m<sup>2</sup>.

[Rz 12] Für die Beurteilung der Dimension des Bauvorhabens lag ein Bericht der Dienststelle lawa vor, welcher insbesondere den Vergleich mit dem luzernischen Weingut Heidegg beinhaltet. Dieses Weingut wies eine Rebfläche von 6.1 ha und eine jährliche Produktion von 80'000

---

<sup>10</sup> Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV.

<sup>11</sup> Urteil des Bundesgerichts 1A.130/2000 vom 16. November 2000, E. 5b.

<sup>12</sup> BGE 129 II 413, E. 3.6 f.

<sup>13</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_22/2012 vom 30. August 2012, E. 3.3 f.

<sup>14</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_565/2008 vom 19. Juni 2009, E. 5.5.

Flaschen auf. Aufgrund dieses Vergleichs war auf eine Überdimensionierung des betrieblichen Teils des Projekts zu schliessen. Schlussendlich hält das Bundesgericht fest, dass sich die Grösse des Bauvorhabens strikte auf das betrieblich Notwendige — unter Einbezug einer zurückhaltend bemessenen Reserve für die künftige Entwicklung — zu beschränken hat.

**e. Urteil (E. 12)**

[Rz 13] Aufgrund des Gesagten kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Vorinstanz das Baugesuch fälschlicherweise aufgrund fehlender Zonenkonformität abgewiesen habe. Da jedoch im vorliegenden Fall die Zonenkonformität anhand einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen sei und demnach eine Wohnbaute durchaus zonenkonform war, sei die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen. Da jedoch das Bauprojekt als solches überdimensioniert war und sich nicht auf das Nötigste beschränkte, durfte dennoch keine Baubewilligung erteilt werden, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen war.

### **3. Zusammenfassung**

[Rz 14] Das Bundesgericht hat sich im vorliegenden Urteil ausführlich mit der Frage auseinandergesetzt, nach welchen Kriterien die Frage der dauernden Präsenz als Teilaspekt der Unentbehrlichkeit von Wohnraum in der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 34 Abs. 4 RPV zu beurteilen ist. Insbesondere seit dem Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007 betreffend eine Wohnbaute in der Gemeinde Nussdorf BL musste in der Praxis davon ausgegangen werden, dass Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur unter sehr strengen Voraussetzungen bewilligt wird. Im besagten Urteil hatte das Bundesgericht festgehalten, ein Mutterkuhhof lasse sich ohne weiteres vom rund 1 km und 20 bis 30 Minuten Fussmarsch entfernten Wohngebäude in der Bauzone bewirtschaften. Das Bundesgericht hielt weiter fest, dass an die Voraussetzungen der Betriebsnotwendigkeit strenge objektive Massstäbe zu stellen sind<sup>15</sup>. Gemäss Bundesgericht ist eine Wohnbaute in der Landwirtschaftszone weiter nur gerechtfertigt, wenn mit ihrer Erstellung wesentliche betriebliche Vorteile verbunden sind<sup>16</sup>. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass bei einem kurzen Anfahrtsweg, wie es im Fall Nussdorf der Fall war, eine wirksame Überwachung des Betriebes ohne nennenswerten Zeitverlust auch von der Bauzone aus möglich sei<sup>17</sup>. In diesem Urteil ging das Bundesgericht weder auf die Thematik des Familienbetriebes noch auf die Erledigung der sämtlichen Arbeiten als Gesamtheit ein.

[Rz 15] Erfreulicherweise und in Abweichung zum Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007 hat sich das Bundesgericht im vorliegenden Urteil 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 ausführlich mit der Frage befasst, ob das landwirtschaftliche Gewerbe als betriebswirtschaftliche Einheit nur aus der Landwirtschaftszone geführt werden kann und für die Beurteilung der ständigen Präsenz zwingend auf die Gesamtheit der Arbeiten abgestellt werden muss. Das Bundesgericht hielt dabei fest, dass auch ein Betrieb ohne Tierhaltung eine ständige Präsenz erfordern kann und somit auch bei einem Weinbaubetrieb Wohnraum in der Landwirtschaftszone

---

<sup>15</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007, E. 3.3.

<sup>16</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007, E. 3.4; Urteil des Bundesgerichts 1A.120/1998 vom 21. Juni 1999 E. 2d.

<sup>17</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007, E. 3.4.

ne ohne weiteres zonenkonform sein kann. Interessant ist insbesondere die Ausführung des Bundesgerichts, dass die gleichzeitige Verrichtung vieler auf einem Hof anfallenden Arbeiten eine ständige Anwesenheit von Personen erfordern kann, selbst wenn dies für die einzelnen Tätigkeiten alleine nicht zutrifft und somit die Führung des Betriebs insgesamt massgeblich ist<sup>18</sup>. Ebenso äussert sich das Bundesgericht zur Tatsache, dass die Führung eines Landwirtschaftsbetriebs typischerweise ein Familienunternehmen darstellt und eine zentrale Führung dieser Bewirtschaftung auch im raumplanerischen Interesse liege<sup>19</sup>. Im vorliegenden Urteil kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die gesamten Arbeiten offenkundig erst durch das Wohnen auf dem Betrieb nebeneinander in Form eines Familienbetriebs erledigt werden können<sup>20</sup>.

#### 4. Fazit / rechtliche Würdigung

[Rz 16] Im vorliegenden Urteil hat sich das Bundesgericht tiefgründig mit der Arbeitsweise eines von einer Familie betriebenen Landwirtschaftsbetriebs auseinandergesetzt und stellte in Bezug auf die Beurteilung der Zonenkonformität grundsätzlich auf die Gesamtzahl der anfallenden Arbeiten ab. Dabei zog das Bundesgericht in Erwägung, ob die Gesamtzahl der Arbeiten in ihrer Gesamtheit nur bei der ständigen Präsenz durch ein Familienunternehmen erledigt werden kann. Im Gegensatz zum Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007 nahm das Bundesgericht somit eine Gesamtbeurteilung des Betriebs vor und stellte das landwirtschaftliche Gewerbe als Familienbetrieb ins Zentrum.

[Rz 17] Diese Ausführungen sind aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Aufgrund des Urteils des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007 musste befürchtet werden, dass Wohnraum in der Landwirtschaftszone nur unter strengen Voraussetzungen bewilligt wird. Mit dem nun veröffentlichten Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 hat das Bundesgericht diese Kriterien relativiert und erfreulicherweise den Landwirtschaftsbetrieb als Familienunternehmen ins Zentrum gestellt. Insbesondere hielt das Bundesgericht fest, dass auch Betriebe ohne Tierhaltung auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone angewiesen sein können. Sodann darf in Bezug auf die ständige Präsenz auf dem Betrieb nicht auf die einzelnen Arbeiten, sondern auf die Arbeiten gesamthaft respektive auf das Gewerbe als Einheit abgestellt werden. Mit diesen Erwägungen scheint das Bundesgericht den tatsächlichen Gegebenheiten in der Landwirtschaft nachzukommen. Denn es kann von einem Familienbetrieb nicht verlangt werden, einen grossen Betrieb mit erheblichem Arbeitsaufwand von der Bauzone aus zu bewirtschaften. Aufgrund des Urteils des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007 musste man davon ausgehen, dass auch ein beliebig grosser Betrieb keine ständige Präsenz erfordert, sofern die einzelnen Arbeiten von der Bauzone aus bewältigt werden können.

[Rz 18] Mit dieser Entscheidung wurden die Anforderungen an die Entbehrlichkeit von Wohnraum in der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 34 Abs. 4 RPV relativiert. Meines Erachtens ist dieser Entscheid zu begrüßen.

[Rz 19] In Bezug auf die Anforderungen an die Schaffung von Wohnraum in der Landwirtschaftszone ist zu beachten, dass der Umfang des Anspruchs auf Wohnfläche davon abhängt, wie gross

---

<sup>18</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014, E. 6.

<sup>19</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014, E. 6.

<sup>20</sup> Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014, E. 7.

der Landwirtschaftsbetrieb ist. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Kantone unterschiedliche Regelungen vorsehen.<sup>21</sup>

## **B. Weitere Urteile des Bundesgerichts zum Wohnraum in der Landwirtschaftszone**

### **1. Einleitung**

[Rz 20] Neben dem vorstehend beschriebenen und in Bezug auf die Beurteilung der Entbehrlichkeit der Erstellung von Wohnraum in der Landwirtschaftszone bedeutenden Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 hat sich das Bundesgericht kürzlich in weiteren aktuellen Entscheiden zum Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone geäussert.

### **2. Urteil des Bundesgerichts 1C\_806/2013 vom 4. Juni 2014**

[Rz 21] Wie bereits im vorstehenden Entscheid betreffend die Entbehrlichkeit von Wohnraum eines Weinbaubetriebs ging es im Urteil des Bundesgerichts 1C\_774/2013 vom 16. Juli 2014 um eine Angelegenheit auf Boden der Gemeinde Horw und ebenfalls stand dabei die Frage der Entbehrlichkeit von Wohnraum in der Landwirtschaftszone im Mittelpunkt. Im Zentrum stand dabei der Betrieb einer Biogärtnerei in der Landwirtschaftszone. Neben der Gärtnerei befand sich auch ein Einfamilienhaus in der Landwirtschaftszone. Der Eigentümer wollte dieses Wohnhaus um eine Wohnung für einen Betriebsangestellten erweitern, was von sämtlichen Instanzen und letztendlich auch vom Bundesgericht abgewiesen wurde. Der Eigentümer argumentierte in Bezug auf die Zonenkonformität im Sinne von Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV dahingehend, dass der Betrieb von Februar bis November sieben Tage in der Woche betreut werden müsse, weshalb eine ständige Präsenz insbesondere seit der Erweiterung von 3 auf 11 ha sowohl des Betriebsleiters als auch eines Angestellten notwendig sei.<sup>22</sup> Das Bundesgericht hielt diesbezüglich fest, dass Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform seien, wenn sie unentbehrlich sind, was dann der Fall ist, wenn die ständige Präsenz der bewirtschaftenden Personen notwendig ist und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Das Bundesgericht stützte sich dabei unter anderem auch auf das bereits vorstehend beschriebene Urteil des Bundesgerichts 1C\_67/2007 vom 20. September 2007. Gesamthaft kam das Bundesgericht im vorliegenden Fall zum Schluss, dass keine ständige Präsenz eines zusätzlichen Angestellten er-

---

<sup>21</sup> Im Kanton Zürich steht der Anspruch auf Wohnfläche im direkten Zusammenhang mit der Betriebsgrösse, bei einer Betriebsgrösse von einer Standardarbeitskraft (SAK) besteht Anspruch auf eine Betriebsleiterwohnung von 220 m<sup>2</sup> sowie Wohnraum von 120 m<sup>2</sup> für die abtretende Generation, ab 2.5 SAK besteht sodann Anspruch auf eine neue Betriebsleiterwohnung (vgl. Merkblatt des Amts für Raumentwicklung des Kantons Zürich «Landwirtschaftliches Wohnen» vom 1. Oktober 2011). Im Kanton Luzern besteht bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe mit bis zu 3 SAK ein Anspruch auf maximal 300 m<sup>2</sup> bei Neubauprojekten bzw. auf 350 m<sup>2</sup> bei Ausbauprojekten und insgesamt auf höchstens 3 Wohneinheiten. Bei mehr als 4 SAK besteht ein Anspruch auf 4 Wohneinheiten mit 350 m<sup>2</sup> bei Neu- und 400 m<sup>2</sup> bei Ausbauprojekten (Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, der Dienststelle rawi vom Mai 2014). Die im Kanton Bern massgebenden Richtwerte legen fest, dass die Betriebsleiterwohnung 180 m<sup>2</sup>, die Angestelltenwohnung 140 m<sup>2</sup> und die Altenteilwohnung 100 m<sup>2</sup> gross sein darf (Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Februar 2008).

<sup>22</sup> Das Bundesgericht hat im Jahr 1999 in Bezug auf die besagte Biogärtnerei, welche zu diesem Zeitpunkt rund 3 ha umfasste, festgehalten, dass der Betrieb die dauernde Anwesenheit des Betriebsleiters erfordere (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_806/2013 vom 4. Juni 2014, E. 2.1).

forderlich ist, da viele Tätigkeiten im Voraus festgelegt und auch Überwachungsmassnahmen aus der nahe gelegenen Wohnzone vorgenommen werden können. Das Bundesgericht hat in diesem Urteil vom 4. Juni 2014 seine strenge Handhabung in Bezug auf die Bewilligung von Wohnraum in der Landwirtschaftszone bestätigt. Im Sinne des Urteils des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 darf gehofft werden, dass das Bundesgericht von dieser früheren strengen Praxis abkommt.

### **3. Urteil des Bundesgerichts 1C\_408/2012 vom 19. August 2013**

[Rz 22] Im Urteil des Bundesgerichts 1C\_408/2012 vom 19. August 2013 ging es um die Frage, ob den Betreibern (nachfolgend Gesuchsteller) einer Damhirschzucht in der Landwirtschaftszone die Erstellung von Wohnraum zu bewilligen sei. Der Betrieb wies rund 1 SAK auf und lag auf 1180 m ü.M., ca. 2.1 km von der damaligen Wohnung der Betriebsleiter entfernt. Die Gesuchsteller machten geltend, die im Zusammenhang mit der Damhirschzucht anfallenden Arbeiten, insbesondere die Fütterung der Tiere, das Heuen, die Wartung der Tränke, die Überwachung und Pflege der Tiere, das Eingreifen bei Fütterung durch Touristen und bei bellenden Hunden, das Ausmisten, die Zaunkontrolle, das Töten und Verbringen zur Schlachthanlage, die Vermarktung und die Schneeräumung würden eine ständige Präsenz erfordern. Dem entgegnete das Verwaltungsgericht Schwyz, dass die Damhirschzucht mit der Schafhaltung gleichzusetzen sei, welche keine ständige Präsenz erfordere. Auch würden die aufgeführten Arbeiten aus der Wohnzone vorgenommen werden können, betrage doch die Entfernung zur jetzigen Wohnung ca. 2.1 km und der Betrieb sei in wenigen Minuten per Auto erreichbar. Selbst bei Schnee würde der Fussmarsch nicht länger als 20 Minuten dauern, weshalb rechtsprechungsgemäss keine ständige Präsenz erforderlich sei.

[Rz 23] Das Bundesgericht stützte die Ausführungen der Vorinstanzen und hielt fest, dass die ständige Präsenz nicht von der Anzahl SAK abhängig sei. Das Bundesgericht hielt weiter fest, dass die sämtlichen von den Gesuchstellern geltend gemachten Tätigkeiten ohne Weiteres aus der Wohnzone ausgeführt werden können und ihnen ein Fussmarsch von 20—25 Minuten zuzumuten ist, weshalb gesamthaft betrachtet die dauernde Anwesenheit der Betriebsleiter nicht unentbehrlich sei.

[Rz 24] In diesem Urteil hat das Bundesgericht in Anlehnung an die frühere Rechtsprechung keine Gesamtwürdigung der sämtlichen anfallenden Arbeiten vorgenommen. Wäre im Sinne der vorstehenden Ausführungen betreffend das Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 auf den Landwirtschaftsbetrieb und die konkret anfallenden Arbeiten insgesamt abgestellt worden, so wäre meines Erachtens das Baugesuch zu bewilligen gewesen. In den wenigen diesbezüglichen Erwägungen geht hinsichtlich des vorliegenden Sachverhalts hervor, dass die Gesuchsteller detailliert dargelegt haben, welche Arbeiten konkret anfallen. Auch deshalb ist die im Urteil des Bundesgerichts 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 vorgenommene Änderung der Rechtsprechung zu begrüssen, so ist es meiner Meinung nach den Betreibern eines Landwirtschaftsbetriebs nicht zuzumuten, ihren Betrieb aus einer Entfernung von 2.1 km zu bewirtschaften.