



Kommentar zu: Urteil [1C\\_567/2015](#) vom 29. August 2016  
Sachgebiet: Raumplanung und öffentliches Baurecht  
Gericht: Bundesgericht  
Spruchkörper: I. öffentlich-rechtliche Abteilung  
dRSK-Rechtsgebiet: Bau- und Immobilienrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

## Baubewilligung einer Remise

Autor / Autorin

Pius Koller

rechtsanwälte.

RITTER  
KOLLER

Redaktor / Redaktorin

Florence Michèle Robert

WENGER PLATTNER

Das Bundesgericht befasst sich in dieser Entscheidung mit den Bewilligungsvoraussetzungen für eine landwirtschaftliche Remise ausserhalb der Bauzone. Es hält fest, dass für die Beurteilung der Grösse der Remise eine betriebliche Gesamtbetrachtung vorzunehmen ist. Für den Raumbedarf kann auf die Richtmasse gemäss FAT-Bericht Nr. 590/2002 abgestellt werden, welche jedoch der Verfeinerung durch betriebsspezifische Gegebenheiten bedürfen.

### Zusammenfassung

[1] Dieses Urteil betrifft eine Baubewilligung für eine landwirtschaftliche Remise im Ausmass von 925 m<sup>2</sup> auf einem Landwirtschaftsbetrieb im Kanton Thurgau mit einer bewirtschafteten Fläche von 42.79 ha. Das Projekt sah innerhalb der Remise eine Werkstatt mit einer Fläche von 486 m<sup>2</sup> vor. Kanton und Gemeinde bewilligten das Bauvorhaben. Die von den Einsprechern dagegen erhobenen Rechtsmittel (Rekurs und Beschwerde) lehnten das Departement Bau und Umwelt sowie das Verwaltungsgericht ab. Das Bundesgericht heisst die von den Einsprechern dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten teilweise gut, hebt die Baubewilligung auf und weist die Sache zu ergänzender Abklärung und neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurück mit der Feststellung, dass auf der Grundlage der bestehenden Unterlagen das Bauvorhaben nicht bewilligt werden könne.

[2] Die Frage der Notwendigkeit der Erstellung oder Veränderung einer landwirtschaftlichen Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nach objektiven Kriterien zu beantworten. Dabei ist namentlich eine Zersiedelung zu vermeiden und primär auf die bestehenden Verhältnisse abzustellen. Letztlich ist eine betriebliche Gesamtbetrachtung erforderlich um sicherzustellen, dass insgesamt nicht mehr Bauvolumen geschaffen wird, als die für die konkrete Bewirtschaftung tatsächlich nötig ist. Die Vorinstanzen hatten den Neubau gestützt auf die Richtmasse gemäss FAT-Bericht Nr. 590/2002 [FAT], Raumbedarf für Remisen und Einzelflächen, bewilligt. Aufgrund der bewirtschafteten Fläche von 42.79 ha errechnete die Baubehörde einen Flächenbedarf für Remise inkl. Werkstatt von 925 m<sup>2</sup>. Das Bundesgericht erachtet den Vergleich mit den Richtmassen gemäss FAT als grundsätzlich zulässig. Allerdings handle es sich dabei nur um Ausgangswerte, die regelmässig der Verfeinerung unter Berücksichtigung der betriebsspezifischen Gegebenheiten bedürften. In der Regel sei daher ein detailliertes Maschinenverzeichnis zu verlangen. Darauf könne ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Behörde vor Ort unter Beizug von Fachleuten die betrieblichen Bedürfnisse überprüft hätte. Gleichzeitig sei abzuklären, ob der vorhandene Fahrzeug- und Maschinenbestand für den die Baubewilligung ersuchenden Landwirtschaftsbetrieb objektiv notwendig sei. Bei der Bedürfnisabklärung könnten künftige Bedürfnisse insoweit berücksichtigt werden, als sie mit einiger Sicherheit feststünden und durch ein Betriebskonzept ausgewiesen seien. Ein genereller Bonus in der Form einer Reserve von 25% auf die Standardwerte gemäss FAT sei nicht zulässig. Zulässig sei indessen eine gewisse Betriebsreserve, um sicherzustellen, dass bei einer leichten Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebs die Bewirtschaftung mit der bestehenden Infrastruktur bewältigt werden könne. Weiter seien konkrete Angaben über die Verwendung der Maschinen nötig um abzuklären, ob diese auf dem Landwirtschaftsbetrieb selber oder für Lohnarbeiten verwendet würden. Es fehle namentlich an der unmittelbaren funktionalen Beziehung einer Baute zum Landwirtschaftsbetrieb, wenn die darin untergestellten Maschinen nicht für den eigenen Betrieb eingesetzt, sondern damit landwirtschaftliche Arbeiten für Dritte gegen Entgelt ausgeführt würden. Solche Lohnunternehmen könnten allenfalls als nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe in bestehenden Bauten und Anlagen gemäss Art. 24b [RPG](#) und Art.

40 [RPV](#) bewilligt werden.

#### Kommentar

[3] Zu begrüßen ist die Praxis des Bundesgerichts, wonach der Flächenbedarf gemäss FAT-Bericht Nr. 590/2002 anhand eines detaillierten Maschinenverzeichnisses zu verfeinern ist. Unklar ist die Haltung des Bundesgerichts im vorliegenden Urteil hinsichtlich der für Lohnarbeiten bestimmten Maschinen. Aus den Urteilen [1A.110/2001](#) und [1C 482/2014](#) ist zu schliessen, dass bei der Beurteilung der Baubewilligung jene Maschinen kritisch sind, die ausnahmslos für Dritte eingesetzt werden. Im Urteil [1C 482/2014](#) wurde entschieden, dass drei Mähdrescher, die zu 80% bei Erntearbeiten für andere Betriebe eingesetzt werden, nicht problematisch seien und gesamtbetrieblich gesehen eine untergeordnete Rolle spielen würden, und das Einkommen aus überbetrieblicher Arbeit nicht massgeblich ins Gewicht falle. Die Remise wurde in jenem Fall zonenkonform baurechtlich bewilligt. Als unkritisch zu betrachten sind demgemäss jene Maschinen, die sowohl auf dem eigenen Landwirtschaftsbetrieb als auch für Lohnarbeiten bei Drittbetrieben eingesetzt werden (Dualnutzung). Gemäss der Richtlinie Remisenfläche des Kantons Aargau (rev. August 2015) liegt ein eigenständiges landwirtschaftliches Lohnunternehmen dann vor, wenn mehr als die Hälfte des Gesamteinkommens aus überbetrieblicher landwirtschaftlicher Lohnarbeit resultiert. Massgebend für den Einkommensvergleich sind die Einkommen inkl. die jeweiligen Angestelltenkosten. Ein solches Lohnunternehmen gilt gemäss vorgenannter Richtlinie in der Landwirtschaftszone als zonenfremd. Dafür benötigte Bauten und Anlagen sind daher in einer geeigneten Bauzone anzusiedeln.

**Zitervorschlag:** Pius Koller, Baubewilligung einer Remise, in: dRSK, publiziert am 30. November 2016

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

**EDITIONS WEBLAW**

**Weblaw AG** | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern  
T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | [info@weblaw.ch](mailto:info@weblaw.ch)

[www.weblaw.ch](http://www.weblaw.ch)