



# Fachteil Landwirtschaftliche Bauvorhaben

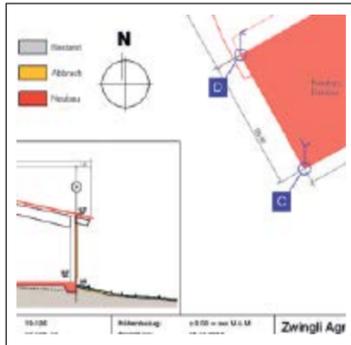
Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ 044 217 77 33 ■ www.zbv.ch

Nur noch Bauen mit Rückbauverpflichtung?

## Wirkung des Revers in der Landwirtschaft



Der ausgewiesene landwirtschaftliche Bedarf ist die Grundlage für eine Baubewilligung. Bild: René Bünter



Mit der differenzierten Prüfung mehrerer Standorte sind möglichst wenig Auflagen und Bedingungen zu erreichen. Bild: René Bünter

**Im Raumplanungsrecht meint man mit Revers allgemein eine «schriftliche Zusage zu einer Verpflichtung». Im Einzelfall ist damit eine Eigentumsbeschränkung mit mehr oder weniger grosser Wirkung verbunden. Das kann grosse Auswirkungen auf die aktuellen und künftigen Investitionen auf dem Betrieb nach sich ziehen. Es wird generell erwartet, dass in Zukunft die rechtlichen Grundlagen verschärft werden und die zuständigen Amtsstellen vermehrt solche Verpflichtungen verhängen.**

### Heutige rechtliche Regelungen

Wie rechtfertigt die zuständige Behörde heute solche Eigentumsbeschränkungen resp. sogar eine Verpflichtung zu einem Rückbau? Mit dem zunehmenden Druck auf die noch unverbauten Landschaftsräume. Intakte Landschaften sollen erhalten und die Zersiedlung vermieden werden. Die heutige rechtliche Regelung findet sich in der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung. Weder im Raumplanungsgesetz (RPG) noch in der Verordnung (RPV) kommt der Begriff «Revers» vor. Die Raumplanungsverordnung nennt aber in Art. 44 Abs. 1 RPV explizit drei «Auslöser», welche einen Grundbucheintrag veranlassen:

- die Existenz eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG)
- auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist
- die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

### Beschränken, befristen, auflösen

Die zuständige kantonale Behörde kann weitere Eigentumsbeschränkungen anmerken lassen. Es sind insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen.

### Der Begriff «Revers»

Revers stammt aus dem französischen und bedeutet «Rückseite». Dies im Gegensatz zum Avers, also der Vorderseite. Verwendet wird der Begriff zum Beispiel bei Spielkarten, Flaggen, Siegeln, Kleidungen, etc. Im übertragenen Sinne ist auch die «Kehrseite» gemeint. ■

kungen gemeint (Art. 44 Abs. 2 RPV). Die Eintragung im Grundbuch bewirkt für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, dass sie nur noch durch das Grundbuchamt gelöscht werden können, wenn das Grundstück eingezont würde. In allen anderen Fällen muss die zuständige Behörde neu verfügen, dass die Voraussetzungen für die Anmerkung dahingefallen sind (Art. 44 Abs. 3 RPV). Zudem sei erwähnt, dass das Raumplanungsrecht neben den Beschränkungen auch das Benutzungsverbot und sogar die Beseitigung kennt (Art. 16b RPG). Bauten und Anlagen, welche nicht mehr zonenkonform genutzt werden können und für die keine Ausnahmegewilligung zulässig ist, dürfen somit so lange nicht mehr benutzt werden, bis eine zonenkonforme Nutzung wieder möglich wird. Wenn jedoch nur eine befristete Bewilligung erteilt oder eine auflösende Bedingung von Anfang formuliert wurde, dann sind solche Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen. Das heisst nichts anderes, als den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### Wirkung einer Eigentumsbeschränkung

Solche öffentlichen Eigentumsbeschränkungen erlangen also mit einem Grundbucheintrag eine «öffentliche Wirkung». Für die Bauherrschaft wirkt allerdings eine Baubewilligung mit solchen Beschränkungen unmittelbar auch ohne Grundbucheintrag. Im Moment der Baubewilligung dürfte die Erleichterung in der Regel gross sein, dass die Absicht verwirklicht werden kann. Je nach Ausgestaltung der Verfügung sind die Auswirkungen aber langfristig zu beurteilen. Was passiert tatsächlich bei einer Nutzungsänderung? Was bei einem leerstehenden Gebäude? Was bedeutet die Beschränkung für die Bewertung der Liegenschaft. Bei einem Beseitigungszwang wäre bereits vor Erteilung der «eingeschränkten» Bewilligung der Finanzierungsnachweis hinsichtlich dieser Bestimmung zu ergänzen. Tragbarkeit und Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens könnten wesentlich davon beeinflusst werden. Denn die Kosten für eine Beseitigung wären vom Gesuchsteller oder seinem Nachfolger zu tragen. Diesbezüglich ist auf den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu verweisen. Damit ist eine objektive Prüfung

gemeint, ob eine andere ordentliche Bewilligung oder auch eine Ausnahmebewilligung für die bestehenden Bauten und Anlagen in Betracht kommt. Wie sich die Praxis im Kanton Zürich weiterentwickelt, wird der ZBV auch weiterhin beobachten. Die Verbandsaufgabe besteht unter anderem darin, Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, um allenfalls mit geeigneten Massnahmen entgegenzutreten.

■ René Bünter, ZBV-Beratungsteam

## Beispiele für Reverse:

- besondere Bauten im Zusammenhang mit Spezial-Betriebszweigen oder spezifischem Zweck (z.B. Gemüse- und Obstanbau, Damhirschhaltung, Silos)
- Bauten und Anlagen, wo aufgrund der Lage erhöhte Anforderungen an den Landschaftsschutz bestehen (z.B. markante Bauten in Landschaftsschutzgebieten)
- Fälle, bei denen die landwirtschaftlichen Voraussetzungen kritisch sind und in Verbindung mit einer befristeten Bewilligung stehen (z.B. Betrieb erreicht die benötigte SAK-Zahl (noch nicht).) ■

## Interview zum Fachteil

**Markus Pfanner**

Mediensprecher der Baudirektion



«Die zonenkonforme landwirtschaftliche Bodennutzung unterstützen.»

Die Baudirektion befasst sich mit der haushalterischen Bodennutzung und der geordneten Besiedlung des Kantons.

Massgebend ist dabei die gewünschte räumliche Entwicklung, welche im kantonalen Raumordnungskonzept verankert ist. Zu den Themen gehört auch das «Bauen ausserhalb Bauzonen».

### Wieviele Reverse werden im Kanton Zürich jährlich verfügt?

Die Baudirektion führt keine Statistik darüber. Reverse werden für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen verfügt, aber auch für nicht-landwirtschaftlich genutzte oder zweckgebundene Bauten und Anlagen, wie z.B. bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnbauten oder hobbymässiger Tierhaltung.

### In welchen Fällen werden Reverse «verhängt»?

- Wie bisher werden in folgenden Fällen Rückbaurevers verfügt:
- temporäre Bauten und Anlagen
  - Neubauten mit heiklem/exponiertem Standort
  - Bauten mit industriell-gewerblichem Charakter
  - besondere Bauten im Zusammenhang mit Spezial-Betriebszweigen oder spezifischem Zweck
  - Anlagen und Ausbauten für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe nach Art. 24b Raumplanungsgesetz

### Wie viele Bauten wurden aufgrund eines Rückbaurevers schon zurückgebaut?

Ein Reverseintrag dient den produzierenden Landwirtschaftsbetrieben, weshalb uns keine Fälle von Rückbauten innerhalb solcher Betriebe bekannt sind.

Hingegen kommt es vereinzelt zu Rückbauten bei zonenfremden Nutzungen. Im Kanton Zürich existiert jedoch keine Statistik, weil der Vollzug in der Kompetenz der jeweiligen Standortgemeinde liegt.

### Wann muss ein Gebäude mit einem Rückbaurevers zurückgebaut werden?

Dies hängt vom Grundbucheintrag ab. Meistens, wenn eine zonenkonform bewilligte Baute oder Anlage nicht mehr einer zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung dienen soll. In anderen Fällen muss die Baute oder Anlage zurückgebaut werden, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung nicht mehr gegeben sind (z.B. aufgegebene hobbymässige Tierhaltung).

### In welche Richtung entwickelt sich die kantonale Praxis?

Die Kantone vollziehen Bundesrecht beim Bauen ausserhalb der Bauzonen. Die kantonale Praxis orientiert sich an den allgemeinen Grundsätzen der Raumplanung und der aktuellen Rechtsprechung. Zu den Grundsätzen gehören die haushalterische Nutzung des Bodens sowie die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Es wird dafür Sorge getragen, dass in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen bestehen bzw. gebaut werden, die dem Zweck der Nutzungszone dienen – d.h. einer landwirtschaftlichen Nutzung. Damit wird die zonenkonforme landwirtschaftliche Bodennutzung unterstützt. ■



## Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

## Zusammenhalten

Am 13.06.2021 stimmen die Schweizer Stimmbürger über zwei radikale, für die Landwirtschaft existenzbedrohende Initiativen ab.

Und es werden nicht die Letzten sein, die aus der «Rot-Grünen»-Ecke der Weltverbesserer kommen! Nur wenn wir Bauern zusammenstehen und an einem Strick ziehen, können wir diese Volksinitiativen obsiegen. Und warum muss man sie bodigen? Solche Argumente wie, dass der Konsument praktisch gezwungen wird, Bio zu kaufen, sind allgemein bekannt. Meiner Meinung nach geht es für uns Bauern aber noch um einiges mehr.

Kaum einer von uns möchte noch verschärfter in seiner unternehmerischen Freiheit eingeschränkt werden. Immer und immer wieder hört man

«Nur gemeinsam sind wir stark.»

von Politikern: «Ihr müsst halt Unternehmern sein» oder «lehred mal so danke wie ein Gwerbler». Und bereits im selben Atemzug erfinden genau diese Leute wieder neue Gesetze und Auflagen, die einen als Unternehmer erneut einschränken. Ich bin der Überzeugung, wenn wir Bauern zusammenhalten und alle miteinander gegen diese «Volksanliegen» kämpfen, haben wir auch eine gute Chance, diese Abstimmungen zu gewinnen. Es braucht aber Jede und Jeden von uns. Egal ob BIO- oder ÖLN-Landwirt, Berg- oder Tal-Betrieb, Acker-

bau oder Milchwirtschaft, Senior oder Junior! Nur gemeinsam sind wir stark! Ich erwarte aber auch, dass ALLE bürgerlichen Parteien sich in diesem Moment klar hinter uns, also ihre Nahungsmittelproduzenten, stellen.

Schlussendlich geht es nicht nur um uns Bauern, sondern auch um das vor und nachgelagerte Gewerbe der Landwirtschaft, welches viele Arbeitsplätze anbietet. ■

Erich Schärer  
Oetwil am See

