

KAMMER DER FACHANWÄLTE SAV FÜR BAU- UND IMMOBILIENRECHT: GV VOM 30. AUGUST 2022

# BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONE (BAB) – EINE EWIGE BAUSTELLE

RUDOLF MUGGLI, DR. H. C., RECHTSANWALT, FACHANWALT SAV FÜR BAU- UND IMMOBILIENRECHT, BERN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## VORBEMERKUNGEN

- Das Thema BaB ist unübersichtlich: Was müsste eine FachanwältIn überhaupt darüber wissen?
- Laufende Weiterentwicklung: zuletzt geänderte RPV vom 1.7.2022 (u.a. Agrophotovoltaik)
- Überwiegend mangelhafte Systematik in RPG und RPV: PraktikerInnen halten sich am besten an die „Begriffe“ (Systematik nach Stichworten)
- Im Folgenden: sehr punktuelle, persönliche Darstellung

JERJEN, KISSLING (2020): Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, in Raum&Umwelt 2020  
MUGGLI, Praxiskommentar RPG (2017), Bauen ausserhalb der Bauzone

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## GLIEDERUNG DES REFERATS

1. Eine ewige Baustelle - ja, aber warum?
2. Die Entwicklung der Gesetzgebung
3. Die Entwicklung im einzelnen (nach RPG-Artikeln)
4. Für anhaltenden Streit ist gesorgt ...

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---











16

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

kanzlei **konstruktiv**

### 3. ENTWICKLUNG IM EINZELNEN: ART. 24E

- Hobbymässige Tierhaltung
  - eng umschriebene Voraussetzungen: RPV 42b
  - nur für die BewohnerInnen einer nahe gelegenen Wohnbaute
  - keine Reit- und Übungsplätze
- BGer 1C\_79/2020 du 22 octobre 2020 (Misery-Courtion, RPG 24e, räumliche Nähe): Die Wohnung in der Bauzone ist rund 250 m Luftlinie vom Ökonomiegebäude entfernt und nicht „angrenzend“, was die räumliche Nähe nach RPG 24e fraglich erscheinen lässt
- BGer 1C\_347/2017 vom 23.3.2018 (Gontenschwil): gewerbliche Pferdehaltung fällt nicht unter RPG 24e

17

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

kanzlei **konstruktiv**

### 3. ENTWICKLUNG IM EINZELNEN: BAUPOLIZEI

- Kann mühsam sein:
  - BGer 1C\_224/2021 vom 28.10.2021 (Concise): unendliches Wiederherstellungsverfahren: Abbruchverfügung 2006 ... mehrfach vor Bundesgericht und auch vor dem Menschenrechtsgerichtshof. Die Gemeinde widersetzt sich der Wiederherstellung.
- Neuerdings: keine Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs:
  - BGE 147 II 309 vom 28.4.2021 (Neuenkirch). Ein Bauunternehmen betreibt auf einem Grundstück in der Landwirtschaftszone einer Luzerner Gemeinde seit langem einen Werkhof mit zahlreichen Bauten und Anlagen, die grösstenteils nie bewilligt wurden. Die Luzerner Behörden ordneten den Rückbau bestimmter Teile an, verzichteten aber darauf, dies auch für Gebäude und Anlagen zu verlangen, die vor Januar 1983 erstellt wurden.
  - verbreitete Kritik: was schadet der Rechtssicherheit mehr?
  - wird rückgängig gemacht: Motion UREK-N 21.4334 (17.3.2022)

18

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. FÜR ANHALTENDEN STREIT IST GESORGT ...

- PETER KARLEN: Für einen neuen Blick auf das Raumplanungsrecht jenseits des gängigen Narrativs - in: ZBl 2022 229
  - Die Fixierung auf die Siedlungsbegrenzung ist bedauerlich - das RPG will die räumliche Entwicklung insgesamt steuern. Im Zentrum steht deshalb die Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten. Die verbreitete doktrinaire Überhöhung des Trennungsprinzips und das dazu inzwischen entstandene unübersichtliche Regelwerk erschweren oft die gebotene raumplanerische Feinabstimmung. Das hat zur Folge, dass ausserhalb der Bauzonen einerseits zuviel (etwa bei Bauten für die Landwirtschaft und bei gewissen Infrastrukturanlagen) und andererseits zu wenig (etwa bei der Umnutzung bestehender Bausubstanz) bewilligt wird.
  - „doktrinär überhöht“: gemeint ist wohl v.a. der BGE Neuenkirch?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

#### 4. FÜR ANHALTENDEN STREIT IST GESORGT ...

- MOTION NATIONALRAT CANDINAS 20.4234: Das Bauen ausserhalb der Bauzone darf nicht länger verteufelt werden!
  - Der Bundesrat wird beauftragt, das Raumplanungsgesetz dahingehend anzupassen, dass das Bauen ausserhalb der Bauzone, vor allem in Zusammenhang mit bestehenden Bauten und Anlagen, vereinfacht wird. Die Kantone sollen zudem die Kompetenz erhalten, spezifisch definierte touristische Zonen zu bestimmen, in denen ein vereinfachtes Bewilligungs- und Realisierungsverfahren kantonal ermöglicht wird.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---