

## Das Bauen ausserhalb der Bauzone – geeignet für die Pferdehaltung?



**Isabelle Häner**  
Prof. Dr. iur., Rechtsanwältin  
Telefon +41 58 258 10 00  
isabelle.haener@bratschi-law.ch

Eine Baubewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone kann nur in Ausnahmefällen erlangt werden. Die Bestimmungen um die Ausnahmegewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzonen sind mittlerweile ausnehmend unübersichtlich geworden (Art. 24 ff. RPG). Wegen der Umstrukturierungen in der Landwirtschaft wurden sie immer wieder angepasst. Zwar wurde das grundlegende Prinzip des Raumplanungsrechts der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugelände damit nicht aufgegeben. Einschränkungen hat es aber gleichwohl erfahren.

In diesem Beitrag geht es neben der allgemeinen Frage nach den Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung insbesondere um das Errichten oder Ändern von Anlagen zur hobby-mässigen Haltung von Pferden. Die Gerichte sahen sich aufgrund der legislatorisch unbefriedigenden Situation oft vor Herausforderungen, für die Tierhalter – und insbesondere Pferdehalter – adäquate und praktikable Lösungen zu finden. Die erneute Revision des RPG soll hier gewisse Abhilfe schaffen.

### 1. Geltendes Recht

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Erteilung einer Bewilligung setzt von Gesetzes wegen voraus, dass diese dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 RPG), d.h. insbesondere, dass eine Baute im Landwirtschaftsgebiet landwirtschaftlichen Zwecken dienen muss.

In Abweichung von diesem Grundsatz hat der Gesetzgeber in Art. 24 RPG Ausnahmen statuiert, wonach trotz Fehlen der Zonenkonformität eine Bewilligung ausserhalb der Bauzone erteilt werden kann. Dies ist der Fall, wenn einerseits der Zweck

der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, die sog. Standortgebundenheit, und andererseits keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Zweck der Bauten und Anlagen erfordert dann einen Standort ausserhalb der Bauzone, wenn sich das Objekt aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit nur an einem bestimmten Ort ausserhalb der Bauzone erstellen lässt (sog. positive Standortgebundenheit) oder weil das geplante Bauvorhaben wegen seiner Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen ist oder nicht sinnvoll betrieben werden kann (sog. negative Standortgebundenheit). Die Prüfung erfolgt unter rein objektiven Gesichtspunkten, subjektive Wünsche und Vorstellungen werden nicht mitberücksichtigt. Das Bundesgericht legt zudem in konstanter Rechtsprechung nahe, die Beurteilung jeweils unter strengen Anforderungen durchzuführen, um der Landschaftszersiedelung entgegenzuwirken und den Grundzweck des Raumplanungsgesetzes der Trennung von Baugelände und Nichtbaugelände nicht zu untergraben. Dem standortgebundenen Bauvorhaben dürfen zudem keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG). Hierfür müssen alle sich widerstreitenden räumlichen Interessen ermittelt und gegeneinander abgewogen werden. Die Interessenabwägung geht indes so weit, dass selbst bei positiv standortgebundenen Vorhaben nicht der erstbeste Standort oder die erstbeste Ausführungsart gewählt wird. Vielmehr müssen die Alternativen geprüft worden sein.

Dieser Grundtatbestand der Ausnahmegewilligung kommt dann zur Anwendung, wenn es sich beim konkreten Vorhaben nicht um einen Fall handelt, der unter die vom Gesetzgeber im Nachhinein eingeführten Spezialregelungen von Art. 24a-d und

Art. 37a RPG fällt. Die Spezialregelungen umfassen Ausnahmen für Vorhaben ausserhalb der Bauzone, welche die Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG), nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG), bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG), landwirtschafts-fremde Wohnnutzung, hobby-mässige Tierhaltung, schützenswerte Bauten und Anlagen (Art. 24d RPG) sowie zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG) betreffen. Kommt man nach gehöriger Prüfung zum Schluss, dass eine der genannten Spezialbestimmungen einschlägig ist, kann eine Baute oder Anlage errichtet oder geändert werden, ohne dass die Voraussetzungen von Art. 24 RPG erfüllt sein müssen.

## **2. Hobby-mässige Pferdehaltung in der Bauzone**

Hobby-mässig ist eine Tierhaltung dann, wenn nicht die Erzielung eines Erwerbseinkommens im Vordergrund steht.

Unter geltendem Recht besteht hinsichtlich Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen zur Haltung von Tieren eine umfangreiche Praxis, wobei sich das Bundesgericht eingehend mit der Frage der hobby-mässigen Pferdehaltung auseinandergesetzt und entschieden hat, dass diese als nicht standortgebunden einzustufen sind. Dies bedeutet, dass eine hobby-mässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht zulässig ist. In einem der zahlreichen Fälle ging es um ein villenartiges Landgut mit vier Pferden. Laut Bundesgericht ist die Nutzung mittels Wohnen und hobby-mässiger Pferdehaltung ohne weiteres auch in der Bauzone denkbar.

## **3. Erstens: Hobby-mässige Pferdehaltung in einem Landwirtschaftsbetrieb**

Bei der hobby-mässigen Pferdehaltung in einem Landwirtschaftsbetrieb wendet das Bundesgericht einen milderen Massstab an und beurteilt diese Fälle differenzierter als die hobby-mässige Pferdehaltung in der Bauzone.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss bei der Prüfung der Standortgebundenheit von Pferdeställen in der Landwirtschaftszone grundsätzlich

unterschieden werden, ob das Pferd dem persönlichen Gebrauch des Betriebsinhabers dient oder ob der Stall einem fremden Tierhalter zur Verfügung gestellt wurde. Laut Bundesgericht könne vom Landwirt nicht verlangt werden, dass er einzelne Tiere, die er zu Hobbyzwecken hält, in einem Stall in der Bauzone (d.h. ausserhalb der Landwirtschaftszone) unterbringe. Im Übrigen können Pferdepensionen nur entweder als Nebeneinkommen betrieben werden, soweit die eigene Futterbasis ausreicht, oder aber als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb geführt werden.

Reine Pferdepensionen sind in der Landwirtschaftszone hingegen nicht zonenkonform und auch nicht über den Ausnahmetatbestand von Art. 24 RPG bewilligungsfähig. Zu prüfen wäre für einen solchen Fall, ob der planerische Weg beschritten und eine Sondernutzungszone geschaffen werden könnte. Dies setzt aber vorbestehende Gebäude und ein gewisse Grösse des Planungssperimeters voraus (gilt sinngemäss auch für Pferdesportanlagen).

## **4. Zweitens: Hobby-mässige Pferdehaltung bei Umnutzung von bestehenden Gebäude in der Landwirtschaftszone**

Der Gesetzgeber hat mit Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG (i.V.m. Art. 42b RPV) zudem eine explizite Regelung für die hobby-mässige Tierhaltung ausserhalb der Bauzone, das heisst in der Landwirtschaftszone, geschaffen. Gemäss dieser Bestimmung können bestehende unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile für die hobby-mässige Tierhaltung genutzt werden, sofern die Hobbytierhalter Bewohner oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute sind und der Umbau eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleistet. Die Gebäude dürfen dabei aber äusserlich und in der Grundstruktur nicht geändert werden. Geringe Erweiterungen sind zwar denkbar, aber gesondert zu prüfen.

## **5. Revision des RPG**

Die Problematik rund um die hobby-mässige Pferdehaltung in Landwirtschaftszonen blieb auch vom parlamentarischen Diskurs nicht unberücksichtigt. Im Jahre 2004 wurde von Nationalrat Darbellay eine parlamentarische Initiative eingereicht, wonach die

Haltung von Sport- und Freizeitpferden in der Landwirtschaftszone erleichtert werden soll. Die eidgenössischen Räte haben dieser Initiative Folge gegeben.

Neu soll nicht mehr zwischen der Haltung eigener und fremder Pferde unterschieden werden. Es sollen reine Pferdehaltungsbetriebe möglich sein, wobei jedoch nur bestehende Betriebe, welche zudem die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe i.S.d. BGGG erfüllen, in den Genuss einer Bewilligung kommen. Mit dieser Beschränkung soll verhindert werden, dass Nichtlandwirte Landwirtschaftsbetriebe gründen, bloss um ein Wohnhaus ausserhalb der Bauzone mit Stallungen zu bauen.

Ob diese Bestimmung tatsächlich die gewünschte Wirkung haben wird, wird sich weisen.

## 6. Die Ausnahmegewilligung ist Glückssache

Gerade die geplante Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes im Hinblick auf die Haltung von Sport- und Freizeitpferden in der Landwirtschaftszone zeigt erneut, dass der Gesetzgeber den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet zwar nicht aufgeben will (und aufgrund der Bundesverfassung auch nicht aufgeben kann), aber erneut einen Kompromiss herbeizuführen versucht, der die Übersichtlichkeit weiter erschwert.

Da die Ausnahmetatbestände für Bauten ausserhalb der Bauzonen mittlerweile sehr zahlreich geworden sind, wäre es insbesondere für die Rechtsanwen-

dung und Praxis wichtig und dringend, wenn sich der Gesetzgeber Leitlinien setzen würde. Alsdann würde auch das Ziel der Ausnahmetatbestände wieder klarer. Zur Zeit ist der Gesetzgeber geneigt, je nach aktuellem Bedürfnis immer wieder neue Ausnahmen, unter doch wieder sehr restriktiven Bedingungen zuzulassen, die einerseits schwer verständlich und andererseits aber auch nicht sehr zielführend sind. Für ein Vorhaben wie z.B. die hobby-mässige Pferdehaltung ausserhalb der Bauzonen braucht es eine rechte Portion Glück, dass genau die treffende Ausnahmebestimmung des RPG erfüllt werden kann. Jedenfalls notwendig ist Ausdauer und eine gute Beratung bereits bei der Projektarbeit.

---

### Bratschi Wiederkehr & Buob in Kürze

Bratschi Wiederkehr & Buob, eine führende Schweizer Anwaltskanzlei mit über 60 Anwältinnen und Anwälten in den Wirtschaftszentren der Schweiz, bietet schweizerischen und ausländischen Unternehmen und Privatpersonen professionelle Beratung und Vertretung in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts, im Steuerrecht und im öffentlichen Recht sowie in notariellen Angelegenheiten.

**Zürich** Bahnhofstrasse 70, Postfach 1130, CH-8021 Zürich  
Telefon +41 58 258 10 00, Fax +41 58 258 10 99  
zuerich@bratschi-law.ch

**Bern** Bollwerk 15, Postfach 5576, CH-3001 Bern  
Telefon +41 58 258 16 00, Fax +41 58 258 16 99  
bern@bratschi-law.ch

**St.Gallen** Vadianstrasse 44, Postfach 262, CH-9001 St.Gallen  
Telefon +41 58 258 14 00, Fax +41 58 258 14 99  
stgallen@bratschi-law.ch

**Basel** Lange Gasse 15, CH-4052 Basel  
Telefon +41 58 258 19 00, Fax +41 58 258 19 99  
basel@bratschi-law.ch

**Zug** Industriestrasse 24, CH-6300 Zug  
Telefon +41 58 258 18 00, Fax +41 58 258 18 99  
zug@bratschi-law.ch

[www.bratschi-law.ch](http://www.bratschi-law.ch)