

# **BGE 117 IA 302 vom 5. Juni 1991**

Bundesgericht (BGE), 1991-06-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_117 IA 302](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_117_IA_302)

FR: BGE 117 IA 302 du 5 juin 1991

IT: BGE 117 IA 302 del 5 giugno 1991

## **Regeste**

Regeste Art. 88 OG, Art. 4 und Art. 22ter BV; Ortsplanungsrevision; Beschwerdelegitimation; Einzonung in die Bauzone. 1. Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde, allgemeine Grundsätze (E. 1). 2. Ein Landwirt, dessen Land der Bauzone zugewiesen wird, ist zur Erhebung einer staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (E. 2). 3. Ebenso ist er in seiner Eigenschaft als Pächter legitimiert, gegen die Einzonung des von ihm gepachteten Landes staatsrechtliche Beschwerde zu erheben (E. 3). 4. Im vorliegenden Fall ist die umstrittene Einzonung mit sachlichen Gründen nicht vertretbar (E. 4).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob auf die staatsrechtliche Beschwerde eingetreten werden kann ( BGE 116 Ia 79 mit Hinweis). BGE 117 Ia 302 S. 304 Der Beschwerdeführer ficht die Zuweisung der in seinem Eigentum stehenden Parzelle Nr. 3891 und des seinem Vater gehörenden Grundstücks Nr. 1585 zur Bauzone A an. Es ist daher zu prüfen, inwieweit er legitimiert ist, die Einzonung dieser beiden Grundstücke mit staatsrechtlicher Beschwerde anzufechten. Das Recht zur Erhebung einer staatsrechtlichen Beschwerde richtet sich unabhängig davon, ob dem Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren Parteistellung zukam, ausschliesslich nach Art. 88 OG . Danach steht die Beschwerdebefugnis Bürgern (Privaten) und Korporationen bezüglich solcher Rechtsverletzungen zu, die sie durch allgemein verbindliche oder sie persönlich treffende Erlasse oder Verfügungen erlitten haben. Zur staatsrechtlichen Beschwerde ist demnach nur legitimiert, wer durch den angefochtenen Hoheitsakt in rechtlich geschützten eigenen Interessen beeinträchtigt wird ( BGE 113 Ia 428 mit Hinweisen).

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Nr. 3891. Es fragt sich, ob er durch den Umstand, dass diese Parzelle in die Bauzone A eingezont werden soll, in welcher nur freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser (Art. 40 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Flims vom 4. Dezember 1988, BauG) zulässig sind, in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen wird. Grundsätzlich kann er seine Liegenschaft trotz der Einzonung - zumindest vorläufig - weiterhin landwirtschaftlich nutzen. In der Bauzone A sind jedoch nur nichtstörende Betriebe gestattet, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen (Art. 40 Abs. 3 in Verbindung mit 95 Abs. 1 lit. a BauG). Bereits diese gesetzlichen Vorschriften, die entsprechende Berücksichtigung der künftigen Lärmempfindlichkeitsstufen (Lärmstufen II bzw. III) und die Tatsache, dass Landwirtschaftsbetriebe ganz allgemein nicht in eine reine Wohnzone gehören, machen

deutlich, dass der Betrieb des Beschwerdeführers in der Bauzone A zonenwidrig wäre. Im Falle eines Umbaus oder einer baulichen Vergrößerung der - zonenwidrigen - Liegenschaft wäre eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 23 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und Art. 5 BauG notwendig, auf deren Erteilung der Beschwerdeführer keinen Anspruch hat (Art. 5 Abs. 2 BauG). Eine allfällige Bewilligung könnte zudem mit einem Beseitigungsrevers versehen werden (Art. 116 BauG). Durch die Einzonung würde überdies die bestimmungsgemässe Nutzung des Landwirtschaftsbetriebes zum BGE 117 Ia 302 S. 305 Teil erheblich erschwert. Es liegt auf der Hand, dass ein Landwirtschaftsbetrieb gewisse Immissionen verursacht, die in einer reinen Wohnzone, wie sie hier geschaffen werden soll, nicht mehr zulässig sind. Der Beschwerdeführer wäre daher gezwungen, seinen Betrieb den in der Bauzone A geltenden Vorschriften anzupassen und zu sanieren. Unter diesen Umständen wird der Beschwerdeführer durch die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 3891 in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt eingetreten werden kann.

### **E. 3**

Weiter ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführer zur staatsrechtlichen Beschwerde auch legitimiert ist, soweit er die teilweise Einzonung des Grundstücks Nr. 1585, das seinem Vater gehört, anfecht. Der Beschwerdeführer, der hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig ist, hat die Parzelle Nr. 1585, die unmittelbar an sein eigenes Grundstück angrenzt, von seinem Vater gepachtet. a) Wie dargelegt, ist zur staatsrechtlichen Beschwerde nur legitimiert, wer durch den angefochtenen Hoheitsakt in seinen rechtlich geschützten Interessen beeinträchtigt wird. Hoheitsakte können nicht nur ihren Adressaten benachteiligen, sondern zugleich weitere Personen, die zum direkt Betroffenen in einer besonderen Beziehung stehen. Solch mittelbar Betroffene sind zur Anfechtung befugt, wenn sie sich bezüglich des beanstandeten Eingriffs nicht nur im Schutzbereich des angerufenen Grundrechts befinden, sondern sich zugleich auf eine Gesetzesnorm berufen können, die gerade ihre eigenen Interessen im fraglichen Bereich schützt (WALTER KÄLIN, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, Bern 1984, S. 242 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Unabhängig davon, welches verfassungsmässige Recht der Beschwerdeführer anruft, muss er dartun, dass eine Gesetzesnorm besteht, die ihm im beeinträchtigten Interessenbereich einen Rechtsanspruch einräumt oder die dem Schutz seiner Interessen dient (WALTER KÄLIN, a.a.O., S. 231). b) Der Pachtvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und seinem Vater für die Parzelle Nr. 1585 ist mündlich und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Gemäss Art. 16 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 (LPG; SR 221.213.2) kann er daher im Rahmen von Art. 7, 8 und 16 Abs. 3 LPG unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt werden. Indessen steht jeder Vertragspartei gestützt auf Art. 26 LPG das Recht auf BGE 117 Ia 302 S. 306 Pächterstreckung zu. Hat jedoch der Verpächter gekündigt, so gilt die Fortsetzung der Pacht u.a. als unzumutbar oder nicht gerechtfertigt, wenn das Gewerbe oder das Grundstück ganz oder teilweise in einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegt und in naher Zukunft überbaut werden soll ( Art. 27 Abs. 2 lit. e LPG ). Diese Voraussetzungen von Art. 27 Abs. 2 lit. e LPG , die kumulativ erfüllt sein müssen (STUDER/HOFER, Das Landwirtschaftliche Pachtrecht, Brugg 1987, S. 179) und die eine Pächterstreckung verunmöglichen würden, sind heute nicht erfüllt. Daran ändert nichts, dass die Parzelle Nr. 1585 gemäss altem Zonenplan von 1977 bereits der Bauzone zugeteilt war; bei dieser Bauzone handelte es sich klarerweise nicht um eine

solche nach Art. 15 RPG, da das eidgenössische Raumplanungsgesetz erst seit dem 1. Januar 1980 in Kraft ist. Hinzu kommt, dass alte Zonenpläne mit ihren häufig überdimensionierten Bauzonen an der Nutzungsart eines Grundstücks oft nichts geändert haben (vgl. dazu BGE 113 II 138, 488), so dass nicht unbedingt mit einer Überbauung der Parzelle Nr. 1585 in naher Zukunft gerechnet werden musste. Der Beschwerdeführer hatte somit bisher grundsätzlich einen Anspruch auf Erstreckung des Pachtvertrages. Demgegenüber würde durch die umstrittene Einzonung der Parzelle Nr. 1585 zweifellos eine Bauzone nach Art. 15 RPG geschaffen. Die Gemeinde Flims hat ihre Bauzonen trotz der herrschenden regen Bautätigkeit erheblich redimensioniert. Daraus folgt, dass der Baudruck auf das verbleibende eingezonte Land zunehmen wird; im Falle einer Einzonung von Parzelle Nr. 1585 ist daher mit deren Überbauung in naher Zukunft zu rechnen. Die umstrittene Planungsmassnahme würde somit dazu führen, dass die beiden Voraussetzungen von Art. 27 Abs. 2 lit. e LPG erfüllt wären und das Pachtverhältnis bei einer Kündigung durch den Verpächter nicht mehr erstreckt werden könnte. Damit würde der Beschwerdeführer das ihm gestützt auf Art. 26 LPG grundsätzlich zustehende Recht auf Pächterstreckung verlieren. c)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.