

# **BGer 1C 376/2009 vom 30. Juli 2010**

Bundesgericht, 2010-07-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_376\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_376_2009)

FR: TF 1C 376/2009 du 30 juillet 2010

IT: TF 1C 376/2009 del 30 luglio 2010

## **Regeste**

Umnutzung und Teilausbau der Heubühne | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz ( Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren zu einer bewilligungspflichtigen Anlage ausserhalb der Bauzone und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zugrunde. Das Bundesgerichtsgesetz enthält auf dem Gebiet des Bau- und Planungsrechts keinen Ausschlussgrund von der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ( Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG ). Als Eigentümer und Betreiber des vom Verwaltungsgericht nicht bewilligten Nebenbetriebs "Heubüni" ist der Beschwerdeführer durch das angefochtene Urteil besonders berührt und hat ein schützenswertes Interesse an dessen Aufhebung. Entsprechend ist er grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung einzutreten ist.

### **E. 1.2**

Ein Entscheid über das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen wird mit dem Vorliegen des bundesgerichtlichen Urteils hinfällig.

### **E. 2.1**

Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 lit. a muss nicht erfüllt sein ( Art. 24b Abs. 1 RPG ). Art. 40 Abs. 1 RPV präzisiert, unter welchen zusätzlichen Voraussetzungen ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b RPG bewilligungsfähig ist, nämlich wenn dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt ( lit. a ), dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet ist ( lit. b ), der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt ( lit. c ) und es sich um ein Gewerbe im Sinne von Art. 7 oder 5 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht handelt ( lit. d ). Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist, ( Art. 24b Abs. 1 RPG ), ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen ( Art. 40 Abs. 2 RPV ). Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren

zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann ( Art. 40 Abs. 5 RPV ).

### **E. 2.2**

In einem ersten Schritt hat die Vorinstanz geprüft, ob der Betrieb des Beschwerdeführers überhaupt als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGG zu qualifizieren ist. Dabei stellten sich insbesondere intertemporalrechtliche Fragen, da sowohl das RPG wie auch das BGG in den letzten Jahren einige Änderungen erfahren haben. Wie es sich damit verhält, kann letztlich dahingestellt bleiben, da die nachfolgenden Erwägungen zeigen, dass der Nebenbetrieb in keinem Fall bewilligt werden kann, unabhängig davon, ob der Hauptbetrieb des Beschwerdeführers nun als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne einer der BGG-Fassungen gilt oder nicht.

### **E. 3**

Das Verwaltungsgericht hat die Bewilligung in erster Linie verweigert, weil der Beschwerdeführer seiner Meinung nach für das Überleben seines Betriebs nicht auf das entsprechende Zusatzeinkommen aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb angewiesen ist.

#### **E. 3.1**

Im Urteil 1A.126/2005 vom 2. August 2005 hat das Bundesgericht in E. 3.4 festgehalten, die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs stelle eine Durchbrechung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Landwirtschaftszone dar, welche nach geltendem Recht vom Nachweis abhängt, dass die zusätzlichen Einnahmen aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erforderlich sind, um den landwirtschaftlichen Betrieb längerfristig, d.h. während der nächsten 15 bis 25 Jahre, zu erhalten (vgl. Botschaft des Bundesrats vom 22. Mai 1996 zu einer Teilrevision des RPG, BBl 1996 III S. 538 Ziff. 207.1). Dies setzt voraus, dass der geplante Nebenbetrieb selbst längerfristig bestehen kann und ein Einkommen generiert, das für die Existenzfähigkeit des Landwirtschaftsbetriebs ins Gewicht fällt. Dies muss vom Baugesuchsteller mit dem Betriebskonzept dargelegt werden. Deshalb muss mindestens verlangt werden, dass sich das Betriebskonzept, ausgehend von der aktuellen wirtschaftlichen Situation des Hofes, mit den zu erwartenden Einnahmen und dem hierfür erforderlichen Aufwand (Investitionen, Arbeitszeit, usw.) auseinandersetzt, die zugrunde gelegten Zahlen begründet und, wenn möglich, mit Vergleichsfällen belegt. Dabei ist einzuräumen, dass die Prognose der künftigen Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs - mit und ohne den geplanten Nebenbetrieb - schwierig und mit zahlreichen Unwägbarkeiten behaftet ist.

#### **E. 3.2**

Zur Frage, ab welchem Betrag ein landwirtschaftliches Gewerbe auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist, geben die Materialien und Kommentare Auskunft. Bei der Beratung von Art. 24b RPG nahmen die eidgenössischen Räte an, ein Betrieb sei überlebensfähig, wenn ihm nach Abzug der betriebsnotwendigen Sachausgaben (Amortisation, Verzinsung, Rückstellungen) und vor dem Abzug der Lebenshaltungskosten noch mindestens Fr. 70'000.-- Arbeitslohn für eine Familie verblieben (RUDOLF MUGGLI, Kurzkomentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, VLP, N. 2 zu Art. 24b mit Hinweisen; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, N. 9 zu Art. 24b; Amtliches Bulletin SR 1997 S. 212 Votum Plattner und S. 214 Votum Frick). Selbstredend ist der Betrag als Richtwert zu verstehen (Waldmann/Hänni,

a.a.O., N. 9 zu Art. 24b). Nicht klar ist, wie gross die Familie ist, für welche der Betrag genügen soll. Dies kann vorliegend dahingestellt bleiben, wie E. 4.3 hiernach zeigen wird.

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall zusätzlich ein Gutachten eingeholt, sämtliche ihr schliesslich vorliegenden Zahlen verglichen und detailliert geprüft. Dabei hat sie nicht nur auf das landwirtschaftliche Einkommen abgestellt, sondern eine Gesamtbetrachtung der Einkommensverhältnisse vorgenommen; dies schien ihr geboten, weil der Beschwerdeführer nebst dem landwirtschaftlichen Einkommen namhafte Einkünfte aus der Vermietung verschiedener Räumlichkeiten erzielt, die er für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs nicht mehr benötigt (Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 170 und Getränkelager in der angebauten Scheune; Wohnung, Einstellräume und Werkstatt im Stöckli mit Schopf; diverse Lager- und Einstellräume in der Lagerhalle sowie diverse Aussenflächen - siehe dazu das Gutachten vom 27. Januar 2009, act. 19a, S. 15, im Folgenden: Gutachten). Unter Bezugnahme auf die Entstehungsgeschichte von Art. 24b Abs. 1 RPG und die unterschiedlichen Anforderungen in Art. 24a und Art. 24c RPG gelangt die Vorinstanz zum Schluss, die Nettoerträge aus den verschiedenen Vermietungen seien ebenfalls zu berücksichtigen. Die Vermietung des landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Raums führe nicht dazu, dass einzelne Gebäudeteile nicht mehr Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes bildeten. Solange aus einem landwirtschaftlichen Gewerbe insgesamt - aus landwirtschaftlicher und zulässiger nichtlandwirtschaftlicher Nebennutzung - Einkünfte erzielt werden könnten, welche die Bedürfnisse der Bewirtschafterfamilie zu decken vermöchten, bestehe nach der Konzeption des geltenden Rechts kein Bedarf an zusätzlichem Einkommen und damit kein Raum für eine Bewilligung nach Art. 24b Abs. 1 RPG.

### **E. 3.4**

Der Beschwerdeführer hält dieser Argumentation nach wie vor entgegen, bei der Beurteilung der finanziellen Ausgangslage sei einzig das landwirtschaftliche Einkommen zu berücksichtigen. Erstmals macht er zudem vor Bundesgericht geltend, die Mietzinseinnahmen seien nicht gesichert, weil die für die Vermietungen bzw. Umnutzungen notwendigen Bewilligungen nicht eingeholt worden seien. Hierbei handelt es sich um ein unzulässiges Novum ( Art. 99 Abs. 1 BGG ), gab doch nicht erst der angefochtene Entscheid Anlass zu diesem Vorbringen. Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer wusste sehr wohl um die Relevanz der von ihm gelieferten Daten und hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren deren Rechtmässigkeit nie bezweifelt. Wie das ARE richtig zu bedenken gibt, kann jedenfalls eine gewisse Unsicherheit darüber, ob die heutigen Einkommensbestandteile in Zukunft aufgrund etwaiger Rechtswidrigkeit der entsprechenden Nutzung wegfallen könnten, nicht dazu führen, das heute massgebliche Gesuch so zu beurteilen, als ob diese Einkünfte nicht vorhanden wären.

### **E. 3.5**

Das ARE folgt im Übrigen der Sichtweise des Verwaltungsgerichts. Die Erträge aus den Vermietungen würden "auf Kosten der Raumplanung" erzielt, weil das Vorhandensein und die Nutzung der Räumlichkeiten Auswirkungen auf Raum und Umwelt hätten. Ist ein Landwirt in der Situation, landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Bauten zu vermieten und daraus Einkommen zu erzielen, Einkommen, welches das finanzielle Überleben des Betriebs ermögliche, dann ist es nach Meinung des ARE mit dem Zweck des

Einkommenskriteriums nicht vereinbar, diese Einkünfte bei der Beurteilung, ob ein Zusatzeinkommen nötig sei oder nicht, unberücksichtigt zu lassen. Neben Einkommen aus der Vermietung von temporär oder definitiv landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen (Art. 24a, 24c, 24d und 37a RPG) seien insbesondere auch Einkommen zu berücksichtigen, die aus der Gewinnung von Energie aus Biomasse ( Art. 16a Abs. 1bis RPG ), aus Solaranlagen ( Art. 18a RPG ), der inneren Aufstockung ( Art. 16a Abs. 2 RPG ), aus Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher Produkte ( Art. 34 Abs. 2 RPV ) oder ausnahmsweise aus als standortgebunden bewilligten Nutzungen generiert würden.

### **E. 3.6**

Den Erwägungen der Vorinstanz und des Bundesamtes ist zuzustimmen. Demgegenüber erscheinen die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht überzeugend. Absicht des Gesetzgebers war es, mit der Möglichkeit kleingewerblicher Aufstockungen denjenigen Bauernbetrieben zu helfen, welche als Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft ohne Zusatzeinkommen existenziell gefährdet sind (Amtl. Bulletin NR 1997 S. 1859, Votum Durrer). Das Schaffen von nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben auf Vorrat sollte gerade vermieden werden (Muggli, a.a.O., N. 4 zu Art. 24b mit Hinweis). Im Unterschied zu den Ausnahmeregelungen in Art. 24a, 24c, 24d und 24b Abs. 1bis RPG kommt den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben nach Art. 24b Abs. 1 RPG subsidiärer Charakter zu. Erst wenn sich ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr anders halten lässt, sollen derartige Nutzungen möglich sein. Unbehelflich ist die Bezugnahme auf weitere parlamentarische Voten durch den Beschwerdeführer, mit welcher er aufzeigen will, dass einzig das landwirtschaftliche Einkommen massgeblich sein soll. In den national- und ständerätlichen Diskussionen ging man von einem herkömmlichen Landwirtschaftsbetrieb aus, dessen Existenz mit traditioneller Bewirtschaftung nicht mehr gesichert ist. Wenn aber bereits von vornherein zusätzlich anderweitige Einkommensquellen bestehen, sind diese in die Gesamtsicht mit einzubeziehen. Es kann nicht angehen, dass der Beschwerdeführer Teile seines Landwirtschaftsbetriebs zweckentfremdet, daraus Profit zieht, diesen aber dann bei der Prüfung allfälliger Erweiterungsprojekte nicht berücksichtigt wissen will.

### **E. 3.7**

In einem Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass das Verwaltungsgericht die Mieteinnahmen zu Recht bei seinen Berechnungen berücksichtigt hat.

### **E. 4**

In der Folge bemängelt der Beschwerdeführer einerseits das vom Verwaltungsgericht eingeholte Gutachten, andererseits die von der Vorinstanz vorgenommenen Anpassungen.

#### **E. 4.1.1**

Zunächst zieht der Beschwerdeführer die vom Gutachter gemachten Einkommensprognosen in Zweifel, weil diese nicht in Übereinstimmung ständen mit diversen anstehenden Veränderungen. So macht er geltend, für die Pensionspferde seien neue Stallungen nötig, was zur Folge habe, dass bisher vermietete Räumlichkeiten wieder landwirtschaftlich genutzt werden müssten. Auch die Stöckliwohnung werde künftig wieder landwirtschaftlich genutzt, da eines der drei Kinder voraussichtlich dereinst den Betrieb übernehmen und weiterführen werde.

#### **E. 4.1.2**

Diese Ausführungen sind sehr vage und zeigen Möglichkeiten künftiger Szenarien auf, die nicht durch konkrete Projekte belegt sind. Auch eine weitere Wirtschaftskrise ist momentan nicht absehbar. Zwar haftet Prognosen immer ein gewisser Unsicherheitsfaktor an. Das von der Vorinstanz eingeholte Gutachten aber wurde aufgrund eines Augenscheins auf dem Betrieb, gestützt auf Erläuterungen und Auskünfte des Beschwerdeführers sowie unter Bezugnahme auf Unterlagen über betriebsspezifische Buchhaltungszahlen zum Betrieb erstellt. Weiter wurden das Betriebskonzept des Beschwerdeführers, Unterlagen über Mietbedingungen, Ansätze, Mietvertrag und die Preisliste der "Heubüni", die vollständigen Gerichtsakten und diverse einschlägige Materialien verwendet (Gutachten S. 7 f.). Im vorinstanzlichen Verfahren hat der Beschwerdeführer kein Wort über die nun plötzlich bevorstehenden Änderungen verloren. Im Gegenteil, am 18. März 2009 (Schlussbemerkungen ans Verwaltungsgericht, act. 25, S. 7 Ziff. 3.5.2) war er noch der Meinung, die Einkommensprognosen für das Jahr 2015 seien zu pessimistisch. Nun nimmt er an all jenen Zahlen Korrekturen vor, welche massgeblich ins Gewicht fallen bei der Einkommensberechnung. Ein solches Vorgehen ist stossend und vermag keine Bundesrechtswidrigkeit durch das Verwaltungsgericht darzutun.

#### **E. 4.2.1**

Sodann wirft der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht vor, es habe den vom Gutachter gemachten Zuschlag von 25 % auf dem Abschreibungs-, Reparatur- und Unterhaltsaufwand ohne nähere Begründung einfach weggelassen.

#### **E. 4.2.2**

Mit Gutachten wird gestützt auf besondere Sachkenntnis Bericht über die Sachverhaltsprüfung und -würdigung erstattet (Urteil des Bundesgerichts 2A.315/2001 vom 26. November 2001, E. 2c/aa). Dem Sachverständigen sind bloss Sach- und keine Rechtsfragen zu unterbreiten; die Beantwortung Letzterer obliegt zwingend dem Gericht (BGE 130 I 337 E. 5.4.1 S. 345). Auch in Fachfragen darf das Gericht nicht ohne triftige Gründe von Gutachten abweichen und muss Abweichungen begründen. Weicht das Gericht von einem Gutachten ab, kann ihm keine Willkür vorgeworfen werden, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist (vgl. BGE 130 I 337 E. 5.4.2 S. 345 f.).

#### **E. 4.2.3**

Das Verwaltungsgericht hat entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers sehr wohl aufgezeigt, weshalb es den vom Gutachter gemachten Abzug als nicht gerechtfertigt erachtet hat. In E. 5.5.6 des angefochtenen Urteils gelangt es zum Schluss, der für das laufende Jahr 2009 gemachte Zuschlag auf den im Durchschnitt der letzten Jahre entstandenen Abschreibungs-, Reparatur- und Unterhaltskosten sei sachlich nicht begründet. Weder der Beschwerdeführer noch der Gutachter hätten dargelegt, weshalb diese Kosten innerhalb kurzer Zeit derart stark ansteigen sollten. Dem setzt der Beschwerdeführer keine stichhaltigen Argumente entgegen. In der Tat ist nicht ersichtlich und auch nicht rechtsgenügend dargetan, was im Jahr 2009 zu einer derartigen Kostenexplosion in den genannten Bereichen geführt haben soll. Der pauschale Zuschlag ist umso weniger nachvollziehbar, als die restliche gutachterliche Prognose auf effektiven Werten der Jahre 2004-2007 beruht.

#### **E. 4.3**

In einem weiteren Zwischenergebnis ist festzustellen, dass die Würdigung des Gutachtens in Bezug auf die Einkommenssituation durch das Verwaltungsgericht nicht zu beanstanden ist und dass die Vorinstanz zu Recht von Einkünften ausgehen durfte, die auch ohne den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erheblich über dem standardisierten Mindesteinkommen von Fr. 70'000.-- liegen. Zwar ist nicht ganz klar, wie gross die durchschnittliche Familie sein soll, für welche dieses Einkommen festgesetzt wurde. Im Parlament war die Rede von zwei Erwachsenen und zwei (Amtl. Bulletin SR 1997 S. 212 Votum Plattner) resp. zwei bis drei Kindern (Amtl. Bulletin SR 1997 S. 214 Votum Frick). Zur Familie des Beschwerdeführers gehören neben den Eltern drei Kinder (wovon 2 über 16 Jahre alt sind). Da das prognostizierte Einkommen die Fr. 70'000.-- bei Weitem übersteigt, kann diese Frage offen bleiben. Nicht gerechtfertigt ist der Vorwurf der rechtsungleichen Behandlung: Mit dem Hinweis auf die Homepages anderer in der Landwirtschaftszone gelegener Betriebe tut der Beschwerdeführer in keiner Weise dar, dass diese in Umfang und Struktur direkt mit dem streitbetroffenen Betrieb zu vergleichen wären. Ergänzend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz in mannigfacher Hinsicht Prognosen zugunsten des Beschwerdeführers vorgenommen hat und etliche Male von für ihn günstigeren Zahlen ausgegangen ist, als es geboten gewesen wäre.

## **E. 5**

Nachdem der Beschwerdeführer für das Überleben des Hauptbetriebs nicht auf das Zusatzeinkommen angewiesen ist, kann eine nachträgliche Bewilligung für den Nebenbetrieb schon aus diesem Grund nicht erteilt werden. Das Verwaltungsgericht hat die betriebliche Situation indes auch unter dem Gesichtspunkt des Personalaufwands beleuchtet. Damit ist der Beschwerdeführer ebenfalls nicht einverstanden. Seiner Meinung nach lässt das Gesetz zeitlich befristete Arbeitseinsätze Dritter im Anstellungsverhältnis zu.

### **E. 5.1**

Gemäss Art. 24b Abs. 2 RPG darf der Nebenbetrieb nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1bis angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden. Der Gesetzestext legt nahe, dass nur der Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum Hauptbetrieb ( Art. 24b Abs. 1bis RPG ) von der Privilegierung profitieren sollte, Personal eigens zur Bewältigung dieser Nebenaufgaben anzustellen. Das Verwaltungsgericht hat zugunsten des Beschwerdeführers aber berücksichtigt, dass nach Art. 40 Abs. 4 RPV in der bis am 30. August 2007 geltenden Fassung (nachfolgend aRPV) Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum Hauptbetrieb Anstellungen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze vornehmen durften. Mit der Revision 2007 wurde diese Bestimmung gestrichen. In der Botschaft zu den Neuerungen hat der Bundesrat festgehalten, Ziel der Revision sei es vor allem, bei den nichtlandwirtschaftlichen Zusatzaktivitäten diejenigen Tätigkeiten, die einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen, gegenüber dem geltenden Recht in dreifacher Hinsicht zu privilegieren (Botschaft vom 2. Dezember 2005 zu einer Teilrevision des RPG, BBl 2005 7097 ff., 7100 und 7112). Ausdrücklich wird an der Stelle aber auch erwähnt, bezüglich der übrigen Nebenbetriebe solle am bisherigen Recht festgehalten werden. Berechtigterweise hat darum das Verwaltungsgericht die Frage aufgeworfen, ob das Anstellen von Personen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze nach

neuem Recht tatsächlich bei den Nebenbetrieben ohne engen sachlichen Bezug zum Hauptbetrieb nicht mehr zulässig sei (zu den Gründen für den Wegfall dieser Möglichkeit siehe Stephan Scheidegger, Teilrevision des Raumplanungsgesetzes [RPG] - Neue Möglichkeiten für Paralandwirtschaft und Energieproduktion in: Blätter für Agrarrecht 2007, S. 213 ff., S. 223 Fn. 41). Vorliegend braucht dies nicht abschliessend geklärt zu werden. In beiden Fällen - Abs. 1 wie Abs. 1bis - muss nämlich die auf den Nebenbetrieb entfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden. Und dies trifft auf den beschwerdeführerischen Betrieb nicht zu: Das Gutachten hat für die Jahre 2004 bis 2007 einen Personalaufwand von Fr. 81'431.-- allein für die Heubühne ausgewiesen. Ausgehend von einem Stundenansatz von Fr. 25.-- ergeben sich daraus rund 3'250 Arbeitsstunden. Der Beschwerdeführer macht geltend, in diesem Betrag sei auch der Lohn des Bewirtschafterehepaars enthalten, der mit Fr. 36'250.-- veranschlagt wurde (Gutachten S. 18). Selbst wenn man diesen von den Fr. 81'431.-- in Abzug bringt, verbleibt eine Summe von Fr. 45'181.-- (entspricht 1'807 Arbeitsstunden). Damit liegt der Personalaufwand für Drittpersonen immer noch höher als derjenige des Bewirtschafterehepaars (1'450 Arbeitsstunden). Hinzu kommt, dass diese Arbeit nicht mehr im Rahmen bloss gelegentlicher Aushilfseinsätze zu bewältigen ist. Der französische Verordnungstext, der im Rahmen der Auslegung herangezogen werden kann (zum Methodenpluralismus bei der Auslegung siehe BGE 133 III 175 E. 3.3.1 S. 178), erlaubte dagegen in Art. 40 Abs. 4 aRPV ausdrücklich nur die Anstellung von Personen "pour des activités ponctuelles de durée limitée". Diesen Rahmen sprengt der Arbeitsaufwand Dritter auf dem Hof des Beschwerdeführers bei Weitem, selbst falls mit der Gesetzesrevision 2007 keine Verschlechterung für die Errichtung nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe nach Art. 24b Abs. 1 RPG beabsichtigt gewesen sein sollte.

## **E. 5.2**

Folglich hat das Verwaltungsgericht eine Bewilligung zu Recht auch wegen des übermässigen Personalaufwands verweigert, den der Nebenbetrieb generiert.

## **E. 6**

Die Fragen, ob die Voraussetzungen von Art. 40 Abs. 1 lit. a-c RPV erfüllt wären, durfte das Verwaltungsgericht darum offen lassen. Die Bedenken des ARE, ob der Hofcharakter in der jetzigen Situation tatsächlich noch gewahrt bleibe, scheinen mit Blick auf die bereits heute unterschiedlichsten Aktivitäten auf dem Hofareal allerdings gerechtfertigt. Insgesamt hat sich das Verwaltungsgericht sorgfältig mit der betrieblichen Situation des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Bei Unklarheiten ist es zumeist von der für den Beschwerdeführer günstigeren Variante ausgegangen. Dass es dennoch zu einer Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung gelangt ist, hält sowohl vor der Verfassung wie auch vor dem übrigen Bundesrecht stand.

## **E. 7**

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Entsprechend sind die Kosten für das bundesgerichtliche Verfahren dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Zudem hat er die privaten Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).