

# **BGer 1C\_470/2024 vom 7. November 2025**

Bundesgericht, 2025-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_470\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_470_2024)

FR: TF 1C\_470/2024 du 7 novembre 2025

IT: TF 1C\_470/2024 del 7 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Näher zu prüfen ist die Beschwerdebefugnis der Baudirektion bzw. des durch sie vertretenen Kantons Zürich.

#### **E. 1.1**

Gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. b RPG (SR 700) sind Kantone und Gemeinden zur Beschwerde berechtigt gegen Entscheide letzter kantonomer Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Die Baudirektion beruft sich auf diese Bestimmung und macht geltend, der Beseitigungsrevers diene der langfristigen Sicherung der Zonenkonformität der Baute und stehe jedenfalls in untrennbarem Zusammenhang mit der Beurteilung der Zonenkonformität des Vorhabens. Ob dies zutrifft, erscheint zweifelhaft, denn die Zonenkonformität von Remise und Futterzone, insbesondere die Existenz eines entsprechenden betrieblichen Bedarfs und eine positive Bestandesprognose (Art. 34 Abs. 4 lit. a und c der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]), waren vorliegend unbestritten; streitig ist einzig, ob die Bewilligung dennoch mit einem Beseitigungsrevers verknüpft werden darf.

#### **E. 1.2**

Die Frage kann (ebenso wie die ebenfalls zweifelhafte Beschwerdebefugnis nach Art. 89 Abs. 1 BGG) offenbleiben, wenn die Beschwerde sich in der Sache als unbegründet erweist.

### **E. 2**

Das Verwaltungsgericht erwog, die Verknüpfung einer Bewilligung mit Nebenbestimmungen müsse gesetzmässig und verhältnismässig sein. Eine Baubewilligung dürfe insbesondere dann mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen auch verweigert werden könnte. Nebenbestimmungen zu Baubewilligungen könnten aber auch präventiv zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden. Im Einklang mit diesen Grundsätzen setze § 321 Abs. 1 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG/ZH) für die Anordnung von Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung alternativ voraus, dass das Bauvorhaben an einem inhaltlichen oder formalen Mangel leide, welcher damit behoben werden solle, oder dass die ergänzenden Anordnungen aus sonstigen Gründen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands nötig seien. In Lehre und Praxis werde es unter gewissen Umständen als zulässig erachtet, Bewilligungen für zonenkonforme Neubauten in der

Landwirtschaftszone gestützt auf Art. 16b Abs. 2 RPG nur unter der auflösenden Bedingung einer fortwährenden zonenkonformen Nutzung bzw. mit der Verpflichtung zur Eintragung eines Beseitigungsrevers zu erteilen. Als mögliche Gründe hierfür würden beispielsweise Zweifel am längerfristigen Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebs ( Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV ) oder sonstige Gründe genannt, die für ein erhöhtes Risiko einer baldigen raumplanerisch unerwünschten Umnutzung der zu erstellenden Neubaute für nicht zonenkonforme Zwecke sprächen (CHRISTOPH JÄGER, Beseitigungsrevers bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden, ZBl 3/2014 115 ff., insbes. S. 124 und 129 ff.). Jedenfalls aber müssten besondere Gründe für die Anordnung einer Resolutivbedingung vorliegen. Daran fehle es vorliegend:

In Bezug auf die Futterzone bringe die Baudirektion lediglich vor, die Anordnung eines Beseitigungsrevers bei Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung entspreche ihrer Praxis. In Bezug auf die Remise sei festzuhalten, dass im alleinigen Umstand, dass der Führer des in rund 2,6 km Fahrdistanz gelegenen Partnerbetriebs auch ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe betreibe, noch kein hinreichend konkretes Indiz für die Gefahr einer baldigen zonenwidrigen Umnutzung der Neubaute zu erblicken sei. Mit vergleichbaren Argumenten liesse sich ansonsten etwa bei jeder neuen Ökonomiebaute in Strassennähe die Anordnung eines Beseitigungsreverses mit dem abstrakten Risiko begründen, dass diese anstelle der bewilligten landwirtschaftlichen Nutzung zum Einstellen von Fahrzeugen verwendet werden könnte. Auch im Übrigen seien den Akten keine Indizien dafür zu entnehmen, dass die streitigen Bauten nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, sondern mit dem vorrangigen Ziel einer späteren Verwendung für zonenwidrige Zwecke erstellt werden sollen.

### **E. 3**

Der Kanton bestreitet in erster Linie, dass besondere Gründe für die Anordnung eines Beseitigungsrevers erforderlich seien. Zu Unrecht:

Wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat, wird die Rechtsstellung eines Gesuchstellers mit der Auferlegung einer Beseitigungspflicht verschlechtert. Denn grundsätzlich dürfen funktionslos gewordene landwirtschaftliche Bauten erhalten bleiben und müssen nicht beseitigt werden (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG und dazu RUDOLF MUGGLI/ALEXANDER RUCH in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16b RPG N. 3 und 6). Zudem können sie unter gewissen Voraussetzungen zu landwirtschaftsfremden Zwecken umgenutzt werden (z.B. gemäss Art. 24a RPG ). Bei Anordnung einer Resolutivbedingung muss die Baute oder Anlage dagegen beseitigt werden, sobald die landwirtschaftliche Nutzung definitiv wegfällt; eine Umnutzung gestützt auf den Besitzstand ist ausgeschlossen (JÄGER, a.a.O., S. 132 f.). Der Vorschlag des Bundesrats in der Botschaft zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 31. Oktober 2018 (BBl 2018 7475 zu E-Art. 23d), Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone künftig nur noch auflösend bedingt zu erteilen, wurde von den Räten nicht umgesetzt. Die Kantone haben im Übrigen auch nicht die Möglichkeit, Umnutzungen bestehender Ökonomiebauten gemäss Art. 24a RPG generell auszuschliessen, wird diese Bestimmung doch in Art. 27a RPG nicht erwähnt.

Die Anordnung eines Beseitigungsrevers bedarf daher einer besonderen Begründung; das allgemeine Interesse an der Freihaltung der Landwirtschaftszone bzw. der Trennung von

Bau- und Nichtbauzone genügt für sich alleine nicht (so schon Urteil 1C\_14/2008 vom 25. Februar 2009 E. 5.4, in: URP 2009 180 und RDAF 2010 I 401). In der Literatur wird verlangt, dass im Einzelfall Anhaltspunkte für eine baldige, raumplanerisch unerwünschte Umnutzung der Baute zu nicht zonenkonformen Nutzungen bestehen oder besonders gewichtige Interessen für den Rückbau des Gebäudes nach Wegfall der bewilligten Nutzung sprechen (JÄGER, a.a.O., S. 130 f.; MUGGLI/RUCH, a.a.O., N. 10). Davon ging auch das Bundesgericht in den Urteilen 1C\_553/2022 vom 28. November 2023 E. 4.2 und 1C\_587/2018 vom 18. September 2019 E. 3.4 aus: In beiden Fällen war der längerfristige Bestand des Landwirtschaftsbetriebs mit Unsicherheiten behaftet und sprachen besondere Gründe des Landschafts-, Umwelt- oder Naturschutzes für den Rückbau des Gebäudes nach Wegfall der Nutzung (landschaftlich sensible Lage der Baute bzw. Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen).

Inwiefern sich aus § 321 Abs. 1 PBG /ZH etwas anderes ergeben soll, ist weder dargelegt noch ersichtlich; erst recht zeigt die Baudirektion nicht auf, inwiefern das Verwaltungsgericht diese Bestimmung willkürlich ausgelegt und angewendet habe.

#### **E. 4**

Die Baudirektion macht subsidiär geltend, es bestünden im vorliegenden Fall besondere Gründe für die Anordnung eines Beseitigungsrevers. Sie wiederholt jedoch lediglich ihre vorinstanzlichen Vorbringen, ohne sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, inwiefern im konkreten Fall eine erhöhte Gefahr einer landwirtschaftsfremden Nutzung oder ein besonderes (über das Trennungsgebot hinausgehendes) Interesse am Rückbau bestehe.

#### **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Gerichtskosten zu erheben ( Art. 66 Abs. 4 BGG ). Der Kanton hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen ( Art. 68 BGG ).

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