

# TG\_GERICHTE TVR-2014-20 vom 1. Januar 2014

TG Obergericht, 2014-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg\\_gerichte\\_TVR-2014-20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2014-20)

FR: TG\_GERICHTE TVR-2014-20 du 1 janvier 2014

IT: TG\_GERICHTE TVR-2014-20 del 1 gennaio 2014

## Volltext

Längerfristiger Bestand eines Betriebes als Voraussetzung für die Zonenkonformität eines Mutterkuhstalls in der Landwirtschaftszone Art. 16 a RPG, Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV Voraussetzung für die Zonenkonformität eines neuen Mutterkuhstalls in der Landwirtschaftszone ist gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV der längerfristige Bestand des Landwirtschaftsbetriebes. Massgebend ist eine Prognose für einen Zeitraum von mindestens einer Generation, das heisst von 15 bis 25 Jahren. Als Kriterien sind insbesondere die Sicherstellung der Betriebsnachfolge, die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse, die Parzellenstruktur und die Sicherstellung von ausreichendem Weideland zu berücksichtigen. Massgebend ist eine Gesamtbeurteilung. A, geboren 1951, und sein Bruder B, geboren 1955, betreiben in der Politische Gemeinde T einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung und Ackerbau. Zum Betrieb gehören einige Zuchtpferde mit Fohlen; als Nebenerwerb werden Kutschenfahrten angeboten. Zurzeit wird eine Fläche von rund 38 ha bewirtschaftet, wovon ein Drittel im Eigentum von A und B steht und zwei Drittel dazu gepachtet sind. Die zentralen Betriebsgebäude liegen am südlichen Ortsrand in der Dorfzone. A und B planen eine Umstellung des Betriebes von Milchkuh- auf Mutterkuhhaltung. Einer Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes auf die unmittelbar westlich von T in der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen Nrn. XX und YY stimmte das Amt für Raumplanung (ARP) im Rahmen einer Bauanfrage mit Stellungnahme vom 27. September 2011 - unter Vorbehalt - grundsätzlich zu. Am 23. Januar 2012 reichten A und B ein Baugesuch für den Neubau eines Mutterkuhstalles auf ihren Liegenschaften Nrn. XX und YY - für die Haltung von 50 Mutterkühen zusätzlich Jungvieh - ein. Dagegen erhoben Nachbarn Einsprache. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erklärte das ARP zuhanden der Gemeinde mit Entscheid vom 27. Juli 2012 - unter Verweis auf eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes - das Projekt in der Landwirtschaftszone als nicht zonenkonform, dies insbesondere weil mangels geregelter Betriebsnachfolge und einer für einen ausgeprägten Weidebetrieb ungenügenden Betriebsstruktur voraussichtlich nicht von einem längerfristigen Bestand des Betriebes ausgegangen werden könne. Entsprechend hiess die Politische Gemeinde T die erhobenen Einsprachen teilweise gut, soweit sie auf diese eintrat, und verweigerte unter Verweis auf den Entscheid des ARP die Baubewilligung. Dagegen erhoben A und B Rekurs. Dieser wurde vom DBU unter Aufhebung der angefochtenen Bauverweigerung gutgeheissen und die Sache zur Erteilung einer Baubewilligung bzw. zum Entscheid betreffend Zonenkonformität an die Politische Gemeinde T und das ARP zurückgewiesen. Eine dagegen von den Nachbarn erhobene Beschwerde heisst das Verwaltungsgericht seinerseits gut. Aus den Erwägungen: 5. 5.1 Als zentral erweist sich vorliegend (â) die Frage der Zonenkonformität des streitbetreffenden Mutterkuhstalles in der Landwirtschaftszone. Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie zur

landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind. Eine Bewilligung für die Erstellung einer Baute in der Landwirtschaftszone darf nach Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn (lit. a) die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung notwendig ist, (lit. b) der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, und (lit. c) der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Raumplanungsrechtlich soll mit Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone - die von Überbauungen weitestgehend freigehalten werden sollte (vgl. Art. 16 Abs. 1 RPG) - nicht unnötig neue Bauten und Anlagen bewilligt werden, die - infolge Betriebsaufgabe - schon nach kurzer Zeit wieder leer stehen (BGE 133 II 370 E. 5). Das in dieser Bestimmung verankerte Erfordernis der wirtschaftlichen Rentabilität und Überlebensfähigkeit des Betriebs gilt für die Bewilligung von Wohn- und Konomiebauten. Ob die Voraussetzung erfüllt ist, muss im konkreten Einzelfall genau überprüft werden. Dabei sind Betriebsstruktur und Grösse wie auch die lokalen Verhältnisse zu berücksichtigen. Bei grösseren Bauvorhaben kann es sich als sinnvoll erweisen, ein Betriebskonzept einzuverlangen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 5.1). Mit der Überlebensfähigkeit bzw. der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs ist grundsätzlich ein Zeitraum von mindestens einer Generation gemeint, das heisst, es ist an sich eine Prognose für einen Zeitraum von rund 15 bis 25 Jahren zu machen (vgl. Urteil des Zürcher Kassationsgerichts vom 11. Mai 2005, in: BEZ 2005 Nr. 39, E. 7).

5.2 Strittig ist vorliegend die Frage, inwiefern beim Betrieb der Verfahrensbeteiligten (A und B) von einem voraussichtlich längerfristigen Bestand im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV ausgegangen werden kann.

5.3 Das Landwirtschaftsamt erachtete in seiner Stellungnahme vom 22. Mai 2013 die negativen Aspekte als überwiegend. Nachdem von den Beschwerdeführern ein möglicher (familienexterner) Betriebsnachfolger präsentiert worden war, gelangte das Landwirtschaftsamt zum Ergebnis, dass auch aufgrund der zusätzlichen Informationen die kritischen Punkte nicht vollständig aus dem Weg geräumt werden könnten. Es beurteilte die Voraussetzungen für den Neubau des geplanten Mutterkuhstalls nach wie vor als nicht ideal. Trotz der vorgängig negativen Stellungnahme des ARP vom 10. Oktober 2012 bejahte die Vorinstanz im angefochtenen Rekursentscheid die Zonenkonformität und stellte fest, dass hierfür nicht ideale Verhältnisse verlangt werden könnten. Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins hielt die Vertreterin des ARP jedoch daran fest, dass das Bauvorhaben deshalb nicht bewilligungsfähig sei, weil eine Betriebsübernahme und somit die betriebliche Zukunft des Gewerbes aus Sicht des ARP bzw. des Landwirtschaftsamtes nicht gesichert sei. Die vom Landwirtschaftsamt bzw. vom ARP aufgeworfenen kritischen Punkte sind nachfolgend näher zu präzisieren.

5.3.1 Zwar ist davon auszugehen, dass der Betrieb heute aufgrund der Betriebsgrösse und -ausrichtung gut aufgestellt ist und längerfristig Bestand haben kann, wie auch das Landwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 8. Juli 2013 bestätigte. Allerdings erweist sich die Betriebsnachfolge nicht als geregelt. Im Betriebskonzept, welches den Baugesuchsunterlagen beiliegt, wurde noch die Tochter des Verfahrensbeteiligten A angeführt, welche nach einer landwirtschaftlichen Zusatzausbildung den Betrieb voraussichtlich 2021 übernehmen sollte. Davon sind die Verfahrensbeteiligten jedoch offensichtlich abgekommen. Dem Landwirtschaftsamt wurde am 3. Juni 2013 ein möglicher familienexterner Betriebsnachfolger in der Person von W präsentiert. Zwar anerkannte das

Landwirtschaftsamt, dass mit W ein motivierter und fähiger Betriebsnachfolger bereit stehen würde. Allerdings sei der Zeitraum bis zur konkreten Betriebsnachfolge im Jahr 2020/2021 mit sieben Jahren noch lange und entsprechend mit hohen Unsicherheiten verbunden. Die Vorinstanz stellte demgegenüber fest, dass trotz der Wartezeit bis zur Übernahme bei einer Realisierung des Projekts der Betrieb selbst für Dritte bereits heute „interessant“ sei. Dies werde voraussichtlich auch bis zum Zeitpunkt der geplanten Betriebsübergabe im Jahr 2020 nicht geändert haben, da der Betrieb mit der Mutterkuhhaltung und dem neuen Stall konkurrenzfähig und existenzsichernd aufgestellt sei. Der relativ lange Zeitraum bis zur allfälligen Übernahme von sechs bzw. sieben Jahren birgt, wie das Landwirtschaftsamt zu Recht feststellte, erhebliche Unsicherheiten. Eine schriftliche und konkrete Bestätigung seitens des möglichen familienexternen Betriebsnachfolgers W liegt nicht vor (was aufgrund der erwähnten Wartezeit und den damit verbundenen Unsicherheiten - auch für den möglichen Betriebsnachfolger - verständlich ist). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die längerfristige Existenzfähigkeit aufgrund gesicherter Fakten und einer vertieften Prüfung der Wirtschaftlichkeit bejaht werden können muss. Reine Absichtserklärungen - im Sinne etwa der vom möglichen Betriebsnachfolger gegenüber dem Landwirtschaftsamt am 3. Juni 2013 getätigten Stellungnahme - genügen klarerweise nicht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3.3 sowie Entscheid des St. Galler Verwaltungsgerichts vom 9. Mai 2007, publiziert in GVP 2007 Nr. 25, E. 3.1.3). Abgesehen davon erscheint eine künftige Betriebsübernahme auch aufgrund der nachfolgend dargestellten Faktoren mit zusätzlichen Unsicherheiten behaftet.

5.3.2 Auch wenn der Betrieb insgesamt als „interessant“ für eine mögliche Übernahme anzusehen ist, weist das Landwirtschaftsamt zu Recht darauf hin, dass der Pachtlandanteil mit rund zwei Dritteln der landwirtschaftlichen Nutzfläche überdurchschnittlich hoch ist. Zu beachten ist ausserdem, dass pachtrechtlich ein Verpächter die Möglichkeit hat, einen Betriebsnachfolger als neuen Pächter abzulehnen. Dies bedeutet, dass von rund 24 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht sicher ist, ob die Betriebsnachfolgerin oder der Betriebsnachfolger diese wird pachten können. In dieser Hinsicht besteht, so auch gemäss dem Landwirtschaftsamt, ein nicht zu unterschätzendes Risiko bezüglich der Existenzfähigkeit des Betriebes. Der „Landhunger“ in der Gegend wird ebenfalls als „gross“ bezeichnet, so dass bei einem Pächterwechsel auch mit einem Verkauf gerechnet werden muss. Dies wird seitens der Verfahrensbeteiligten nicht substantiiert bestritten. Im Betriebskonzept wird zwar angeführt, dass das zugepachtete Land „recht sicher“ sei. Eine konkrete Beurteilung, inwiefern im Falle einer Übernahme des Betriebs durch einen familienexternen Nachfolger mit der Weiterführung der Pachtverhältnisse gerechnet werden kann, erfolgt im Betriebskonzept allerdings nicht. Gerade in Fällen, in denen ein Pächter das Pensionsalter erreicht oder ein Betriebsnachfolger einsteigt, muss mit einer Nichtverlängerung des Pachtverhältnisses durch den Verpächter gerechnet werden (vgl. TVR 1988 Nr. 27, E. 2).

5.3.3 Ebenso zu berücksichtigen ist der Umstand, dass die zahlreichen Pachtverhältnisse über Kleingrundstücke verteilt sind. Die Verfahrensbeteiligten werten dies zwar als positiv (im Sinne einer guten Verteilung des Risikos). An der angesichts des „Landhungers“ durchaus realistischen Kündigung der Pachtverhältnisse ändert dies allerdings nichts. Das Landwirtschaftsamt stellte sodann fest, dass auch bei einem Zusammenschluss der zahlreichen Kleinparzellen zu Bewirtschaftungseinheiten noch immer mindestens 26 voneinander unabhängige Bewirtschaftungsflächen beständen.

Ausserdem befindet sich ein erheblicher Teil der zum Betrieb der Verfahrensbeteiligten gehörenden Landflächchen in relativ weiter Entfernung und verteilt auf verschiedene Gemeindegebiete (so etwa der Gemeinden/Ortschaften H, I, K und L). Anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins vom 20. Februar 2013 erklärte A, dass die Kähe nicht nur die Flächchen in der Umgebung des projektierten Stalles, sondern auch andere Parzellen beweidet würden. Man könne die Kähe mit einem Anhänger transportieren; er besitze einen solchen Anhänger für zehn Kähe. Diese Darstellung ist in Frage zu stellen. Das Umhertransportieren von Kähen zur Beweidung von einzelnen Landflächchen, die entfernt von der geplanten Stallung in anderen Gemeinden/Ortschaften liegen, erscheint beim System der Mutterkuhhaltung sinnwidrig, wenn nicht gar realitätsfremd. Zumindest lässt sich dies kaum mit einem wirtschaftlich geführten Betrieb vereinbaren. Diesen Punkt vermochten die Verfahrensbeteiligten auch gegenüber dem Landwirtschaftsamt nicht vollständig zu bereinigen, wie sich den Ausführungen in der Stellungnahme vom 8. Juli 2013 entnehmen lässt. Der projektierte Stall ist für immerhin 50 Mutterkühe konzipiert und weist ein erhebliches Bauvolumen auf; die Erstellungskosten werden auf Fr. 1 Mio. geschätzt. Die vorgesehene Dimensionierung ist angesichts der erwähnten ungewöhnlichen Eigentums-/ Pacht- bzw. Weidelandverhältnisse zumindest in Frage zu stellen.

5.3.4 Weiter wies das Landwirtschaftsamt darauf hin, dass der projektierte Stall in Westwindlage zu T und nahe am Dorfrand zu stehen komme. Damit dürften trotz eingehaltener Abstandsvorschriften unerwünschte Immissionen auf das Dorf nicht zu vermeiden sein (Insekten, Lärm während der Abkalbesaison). Entsprechend seien auch Konflikte mit der nicht landwirtschaftlichen Bevölkerung absehbar. Ungeachtet dessen, dass das Projekt in immissionsrechtlicher Hinsicht - wie dargelegt - grundsätzlich als rechtmässig anzusehen ist, sind diese Faktoren bei der Beurteilung der Frage nach einer künftigen möglichen Betriebsnachfolge ebenfalls zu berücksichtigen.

5.3.5 Das Risiko, dass das Einsetzen einer familienexternen Betriebsnachfolge scheitern könnte, muss aufgrund der dargestellten Faktoren insgesamt als erheblich gewertet werden. Von einer gesicherten Betriebsnachfolge kann mit anderen Worten auch unter diesem Gesichtspunkt nicht die Rede sein.

5.4 Damit stellt sich aber die Frage nach der Situation für den Fall, dass eine Betriebsnachfolge scheitern sollte. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere, dass mit dem Eintritt des jüngeren der beiden Verfahrensbeteiligten in das Pensionsalter (B, Jahrgang 1955) die landwirtschaftlichen Direktzahlungen wegfallen würden (vgl. Art. 19 DZV). Dies wäre spätestens im Jahre 2020 der Fall. Eine familieninterne Betriebsnachfolge durch die Tochter von A, die ein Studium der Rechtswissenschaften absolviert hat, steht offensichtlich nicht mehr zur Diskussion. Dem Betriebskonzept ist zu entnehmen, dass die Haupteinnahmen des Betriebs aktuell aus der Mutterkuhhaltung und den Direktzahlungen stammen. Gemäss den Berechnungen der Firma Q in den beiden Betriebsvorschlägen wird mit (flächenbezogenen und tierbezogenen) Direktzahlungen sowie Anbau- und Agro-Beiträgen von über Fr. 110'000.-- gerechnet. Im Finanzplan werden die Direktzahlungen zwar nicht miteinberechnet, jedoch ist aufgrund der dortigen Zahlen davon auszugehen, dass nicht mehr mit einem existenzfähigen Betrieb gerechnet werden kann, wenn die Direktzahlungen wegfallen. Dies wäre somit ab dem Jahre 2020 der Fall. Auch mit dem Nebenerwerb aus Kutschenfahrten von netto ca. Fr. 13'300.-- und dem Ertrag aus betrieblichen Liegenschaften von Fr. 10'928.--, total Fr. 24'228.-- ergäbe sich kein existenzsicherndes Einkommen. Dass der Betrieb nach dem Wegfall der Direktzahlungen für die Verfahrensbeteiligten eine Existenzgrundlage

darstellen würde, wird auch von ihnen nicht geltend gemacht. Diesfalls müsste somit ebenfalls mit einer Betriebsaufgabe gerechnet werden. 5.5 Für die Frage der langfristigen Existenzfähigkeit des Betriebes im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV ist eine Prognose für den Zeitraum von mindestens einer Generation, das heisst von rund 15 bis 25 Jahren, vorzunehmen (BEZ 2005 Nr. 39, E. 7). Aufgrund der erheblichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der möglichen Betriebsnachfolge sowie den übrigen dargestellten nachteiligen Faktoren, kann insgesamt nicht von einem voraussichtlich langfristigen Bestehen des Betriebs der Verfahrensbeteiligten im Sinne dieser Bestimmung ausgegangen werden. Zwar ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass keine idealen Verhältnisse gefordert werden können. Zu beachten ist jedoch der Sinn und Zweck von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV: Die Landwirtschaftszone soll von Überbauungen grundsätzlich weitestgehend freigehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG); entsprechend sollen nicht unnötig neue Bauten und Anlagen bewilligt werden, die - infolge Betriebsaufgabe - schon nach relativ kurzer Zeit wieder leer stehen (BGE 133 II 370 E. 5, Urteil des Bundesgerichts 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 5.1 sowie 1C\_535/2008 vom 26. März 2009 E. 4.1). Insbesondere bei einem Bauvorhaben in der Grössenordnung des geplanten Mutterkuhstalls ist diesem raumplanungsrechtlichen Grundsatz die nötige Nachachtung zu verschaffen und sind die anwendbaren Kriterien entsprechend sorgfältig zu prüfen. Sind, wie vorliegend, zahlreiche negative Faktoren gegeben und ist die Betriebsnachfolge nicht in rechtsgemässiger Weise geregelt, weshalb mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass innert sechs bis sieben Jahren der Betrieb eingestellt wird, muss die in Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV formulierte Voraussetzung der langfristigen Existenzfähigkeit des Betriebes verneint werden, dies ungeachtet dessen, dass er aktuell durchaus als Existenzgrundlage dient. (Anmerkung)

5.6 Somit ergibt sich, dass unter den gegebenen Umständen bei einer gesamtheitlichen Betrachtung nicht von einem voraussichtlich langfristigen Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs der Verfahrensbeteiligten im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV ausgegangen werden kann. Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität des projektierten Mutterkuhstalles zu Unrecht bejaht. Entsprechend sind auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung nicht gegeben. Dasselbe gilt für eine allfällige Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. So stimmt bei Landwirtschaftsbetrieben gemäss bundesgerichtlicher Praxis der Begriff der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16 RPG im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 RPG überein (Urteil des Bundesgerichts 1A.226/2003 vom 27. Mai 2004 E. 3 mit Verweis auf BGE 123 II 499 E. 3b/cc). Nachdem die Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV nicht erfüllt sind, kann der geplante Mutterkuhstall auch nicht als standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a RPG qualifiziert werden. Dass sich das streitbetroffene Projekt allenfalls auf einen anderen Ausnahmetatbestand stützen liesse, ist nicht ersichtlich und wird nicht geltend gemacht. Somit fällt auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG ausser Betracht. Insgesamt erweist sich die Beschwerde somit als begründet und ist - unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids - gutzuheissen. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2013.144/E vom 19. Februar 2014 ×