



**Bundesamt für Raumentwicklung**  
**Office fédéral du développement territorial**  
**Ufficio federale dello sviluppo territoriale**  
**Federal Office for Spatial Development**

## **Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung<sup>1</sup>**

### **Geltungsbereich und Bedeutung von Art. 42a RPV**

Thema von Art. 42a der Raumplanungsverordnung (RPV) ist die Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung. Es handelt sich hierbei um eine Ausführungsbestimmung zu Art. 24d Abs. 1 RPG.

Ausserhalb des Geltungsbereichs dieser neuen Bestimmung liegen demzufolge all jene Bauten, die von der so genannt erweiterten Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG profitieren können.

Art. 42a RPV handelt somit von zwei Kategorien landwirtschaftlicher Wohnbauten:

- *Altrechtliche* Wohnbauten<sup>2</sup>, die im Zeitpunkt der massgeblichen Erlass- oder Planänderung<sup>3</sup> noch landwirtschaftlich genutzt wurden;
- *Neurechtliche* Wohnbauten<sup>4</sup>, die infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr für landwirtschaftliche Wohnzwecke benötigt werden.

Mit Art. 42a RPV werden verschiedene Unklarheiten beseitigt, mit denen sich die Vollzugsbehörden seit Inkrafttreten der revidierten Raumplanungsgesetzgebung am 1. September 2000 konfrontiert sahen:

---

<sup>1</sup> Version 2\_d, 23. August 2004.

<sup>2</sup> Als altrechtlich gelten Wohnbauten, wenn sie am 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden, oder wenn sie später rechtmässig auf einem Grundstück errichtet wurden, das in diesem Moment zu einer Bauzone gehörte, hinterher aber einer Nichtbauzone zugewiesen wurde. Beim 1. Juli 1972 handelt es sich um das Datum des Inkrafttretens des revidierten Gewässerschutzgesetzes, mit dem erstmals von Bundesrechts wegen eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gesetzlich verankert wurde.

<sup>3</sup> Am 1. Juli 1972 oder im Zeitpunkt der Zuweisung zu einer Nichtbauzone.

<sup>4</sup> Als neurechtlich gelten Wohnbauten, welche nicht unter die Definition der altrechtlichen fallen (vgl. Fussnote 2).

- Zum einen wird mit Bezug auf die neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten klargestellt, dass diese insoweit erweitert werden können, als dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV).
- Zum anderen gelten für altrechtliche landwirtschaftliche Wohngebäude mit Bezug auf die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens künftig die gleichen Grenzwerte wie für die nichtlandwirtschaftlichen (Verweis in Art. 42a Abs. 2 RPV auf Art. 42 Abs. 3 RPV). Dies führt dazu, dass künftig in all jenen Fällen, in denen ausschliesslich innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden soll, im Vollzug nicht mehr geklärt werden muss, ob eine Wohnbaute 1972 noch landwirtschaftlich genutzt war.

**Schematische Darstellung**

Die nachfolgende Darstellung zeigt schematisch die Grenzwerte für die Erweiterung von Wohnbauten gestützt auf Art. 24c bzw. Art. 24d Abs. 1 RPG. Das Schema macht zudem sichtbar, wie es sich mit der Zulässigkeit eines Wiederaufbaus nach freiwilligem Abbruch („Wiederaufbau freiwillig“), bzw. nach Zerstörung der Baute durch höhere Gewalt („Wiederaufbau unfreiwillig“) verhält:

	Art. 24c RPG	Art. 24d Abs. 1 RPG	
	1972 bestehend, <b>nicht landw. genutzt</b>	<b>1972 bestehend</b> , landw. genutzte Wohnbaute	<b>Nach 1972</b> erstellte landw. Wohnbaute
Erweiterung <b>innerhalb</b>	Bis 60%, max. 100 m <sup>2</sup>		Soweit für eine zeitgemässe
Erweiterung <b>ausserhalb</b> <sup>5</sup>	Bis 30%, max. 100 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung unumgänglich	
Wiederaufbau <b>freiwillig</b>	Zulässig	Unzulässig	
Wiederaufbau <b>unfreiwillig</b>	Zulässig		
Einfluss kant. Recht	Kein Einfluss	Soweit kant. Recht dies vorsieht	

**Umsetzung im kantonalen Recht**

Art. 24d Abs. 1 RPG ist nicht direkt anwendbares Bundesrecht, sondern eine *Kompetenznorm*. Es bleibt dem kantonalen Recht überlassen, zu bestimmen, ob davon Gebrauch ge-

---

<sup>5</sup> Soweit nicht innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens möglich bzw. zumutbar

macht werden soll. Dies muss folglich auch für *Art. 42a RPV* gelten, der sich auf *Art. 24d RPG* stützt. Das kantonale Recht kann auch bloss teilweise von der Ermächtigung von *Art. 24d RPG* Gebrauch machen, also beispielsweise die in *Art. 42a RPV* vorgesehenen Grenzen enger stecken. Hingegen ist es ihm verwehrt, über die in *Art. 42a RPV* vorgesehenen Grenzen hinaus zu gehen.

Kantone, welche im kantonalen Recht *Art. 24d RPG* für anwendbar erklärt haben, können auch *Art. 42a RPV* anwenden, ohne erneut legiferieren zu müssen.

### **Detailbemerkungen zu Art. 42a RPV**

#### *Absatz 1*

*Art. 24d Abs. 1 RPG* bezweckt in erster Linie, *Zweckänderungen* von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zuzulassen. Absatz 1 von *Art. 42a RPV* bestimmt nun, dass neben solchen Zweckänderungen generell auch all jene *Erweiterungen* zulässig sind, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

Mit *Erweiterungen* sind nicht nur solche ausserhalb, sondern auch diejenigen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gemeint.

Erweiterungen der Wohnnutzung *innerhalb* des bestehenden Gebäudevolumens sind nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Vorbehalten bleiben die grosszügigeren Erweiterungsmöglichkeiten nach Absatz 2.

Erweiterungen *ausserhalb* des bestehenden Gebäudevolumens setzen voraus, dass die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgängliche Erweiterung nicht *innerhalb* des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden kann.

Was unter "*für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich*" zu verstehen ist, wird in der Praxis zu konkretisieren sein. Bewusst wurde ein offener Rechtsbegriff gewählt, dessen Interpretation von den Entscheidbehörden konkretisiert werden, und dessen Auslegung sich im Laufe der Zeit auch wandeln kann. Die Frage, ob sich eine zeitgemässe Wohnnutzung nur mittels einer Erweiterung realisieren lässt, soll in der Praxis nicht leichthin bejaht werden. Dies wird mit dem Wort "unumgänglich" zum Ausdruck gebracht. Für eine zeitgemässe Wohnnutzung ist eine Erweiterung nur dann unumgänglich, wenn und soweit der aktuelle Zustand der Wohnbaute deren Vermietung oder Verkauf nicht zulassen würde und die Voraussetzungen für ein zeitgemässes Wohnen nicht durch bauliche Vorkehren innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens geschaffen werden können.

Absatz 1 soll nur auf Bauten angewendet werden, die ursprünglich ganzjährig bewohnt waren. Auf ursprünglich bloss temporär bewohnte landwirtschaftliche Wohnbauten kann er demnach nicht zur Anwendung kommen (vgl. unten, "Anwendbarkeit von *Art. 24d Abs. 1 RPG* auf ursprünglich bloss temporär bewohnte landwirtschaftliche Gebäude").

## Absatz 2

Mit Absatz 2 sollen die grosszügigen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, wie sie für altrechtliche *nichtlandwirtschaftliche* Wohnbauten gelten, auch für altrechtliche *landwirtschaftliche* Wohnbauten zur Anwendung gebracht werden. Für die Berechnung und die Grenzen der Erweiterung kann daher auf Praxis und Literatur zu Art. 42 Abs. 3 RPV verwiesen werden [so insbesondere *Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen* in "Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01): Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug. Bern"].

*Massgebender Vergleichszustand* für die Erweiterung ist auch im Anwendungsbereich von Art. 42a Abs. 2 RPV der Zustand im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung, in der Regel also am 1. Juli 1972<sup>6</sup>. Wurden seither (landwirtschaftlich bedingte) Wohnraumerweiterungen bewilligt, so sind diese an die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42a Abs. 2 RPV anzurechnen.

Wurde *nach* 1972 hingegen einem altrechtlichen landwirtschaftlichen Wohnhaus ein *Ökonomiegebäude angebaut*, so gilt dieses als *bestehendes* Gebäudevolumen, in das eine Erweiterung gemäss Art. 42a Abs. 2 RPV erfolgen kann.

Mit den Erweiterungsmöglichkeiten nach Absatz 2 sind auch die Bedürfnisse einer zeitgemässen Wohnnutzung abzudecken. Sind die entsprechenden Möglichkeiten ausgeschöpft, so können gestützt auf Absatz 1 keine zusätzlichen Erweiterungen mehr bewilligt werden.

Selbstverständlich müssen Erweiterungen nach Art. 42a Abs. 2 RPV die *weiteren Bewilligungsvoraussetzungen* nach Art. 24d Abs. 1 ("die in ihrer Substanz erhalten sind") und insbesondere Art. 24d Abs. 3 RPG erfüllen. In der Praxis kann davon ausgegangen werden, dass sich die Beurteilung nach dieser Bestimmung im Wesentlichen mit jener gemäss Art. 24c RPG und Art. 42 RPV deckt.

## Absatz 3

Art. 24d Abs. 1 RPG sieht einen Wiederaufbau eigentlich nicht vor. Im Gegenteil wird dort vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten ist, also die bisherige Bausubstanz weiter genutzt wird. Wenn nun in Fällen der Zerstörung durch höhere Gewalt trotzdem ein Wiederaufbau zugelassen wird, so steht dahinter die Absicht, zahlenmässig nicht ins Gewicht fallende Härtefälle zu lösen.

Musterbeispiele der Zerstörung durch höhere Gewalt sind Zerstörungen durch Naturgewalten, so insbesondere das Abbrennen infolge Blitzschlags oder die Zerstörung durch Sturmwinde. Lawinen, Erdbewegungen und Überschwemmungen können zwar ebenfalls zu einer Zerstörung durch höhere Gewalt führen, doch wird ein Wiederaufbau in der Regel nicht

---

<sup>6</sup> Oder im Moment einer später erfolgten Zuweisung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone.

zulässig sein, da angenommen werden muss, dass der Standort in einem Gefahrengebiet liegt.

Keine Zerstörung durch höhere Gewalt liegt jedenfalls dann vor, wenn das Gebäude vorsätzlich oder eventualvorsätzlich durch den Eigentümer oder mit dessen ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung zerstört wird. Wie in Fällen der Fahrlässigkeit – insbesondere grober Fahrlässigkeit – zu verfahren ist, wird sich bei Bedarf aus der Praxis ergeben müssen<sup>7</sup>.

Eine Zerstörung durch höhere Gewalt liegt auch dann nicht vor, wenn der Unterhalt der Baute vernachlässigt wurde und sie deswegen den Naturgewalten nicht Stand gehalten hat.

### **Hinweise zu weiteren offenen Fragen im Zusammenhang mit Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG**

#### *Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 1 RPG auf ursprünglich bloss temporär bewohnte landwirtschaftliche Gebäude*

Bauten, welche ursprünglich zu Zwecken der Landwirtschaft temporär bewohnt wurden (z.B. Wohngebäude in Maiensässen), gelten zwar grundsätzlich als landwirtschaftliche Wohnbauten im Sinne von Art. 24d Abs. 1 RPG. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie künftig ganzjährig nichtlandwirtschaftlich bewohnt werden dürften. Als Faustregel kann gelten, dass die nichtlandwirtschaftliche Nutzung höchstens eine ähnliche Qualität und Intensität haben darf wie die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung. In diesem Rahmen können bei altrechtlichen Gebäuden auch Erweiterungen nach Art. 42a Abs. 2 RPV innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen. Nicht zur Anwendung kommen kann hingegen Art. 42a Abs. 1 RPV: Einen Mindeststandard bezüglich "zeitgemässer Wohnnutzung", der im Sinne von Art. 42a Abs. 1 RPV Anspruch auf Erweiterung geben könnte, gibt es bei temporär bewohnten Gebäuden nicht.

#### *Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 1 RPG, wenn der Wohnraum noch zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, aber für die Bewirtschaftung nicht mehr benötigt wird*

Es ist theoretisch denkbar, dass Wohnraum für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt wird, obwohl der Betrieb noch weiter existiert. Zweckänderungen nach Art. 24d Abs. 1 RPG und Art. 42a RPV setzen voraus, dass die Baute *insgesamt* für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird. Dies legt nicht nur der Wortlaut von Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG nahe, sondern auch die Schwierigkeiten, die sich im Vollzug ergäben, wenn das gleiche Gebäude zum einen Teil Art. 16a und zum anderen Art. 24d Abs. 1 RPG unterstünde.

---

<sup>7</sup> Als Anhaltspunkt könnte gelten, dass jedes Verhalten, das strafrechtlich relevant ist oder zu einer Kürzung der Versicherungsleistungen führt, auch zu einer Verweigerung der Bewilligung für einen Wiederaufbau führen müsste.

Die Anwendung von Art. 24d Abs. 1 bedingt somit, dass die ganze Baute für die Landwirtschaft definitiv nicht mehr benötigt wird. Dies ist seriös abzuklären und insbesondere bei Bauten im Betriebszentrum oder in dessen Nähe nicht leichthin anzunehmen.

## Wortlaut der massgeblichen normativen Texte

### Bundesgesetz über die Raumplanung

#### Art. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

<sup>2</sup> Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

#### Art. 24d Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Das kantonale Recht kann in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschafts-fremde Wohnnutzungen zulassen.

<sup>2</sup> ...

<sup>3</sup> Bewilligungen nach den Absätzen 1 und 2 dürfen nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben;
- c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;
- d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;
- e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Raumplanungsverordnung

#### Art. 41 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nach-

trägliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

#### Art. 42 Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

<sup>2</sup> Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

<sup>3</sup> Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:

- a. die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder
- b. die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird.

<sup>4</sup> Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

#### Art. 42a Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 RPG)

<sup>1</sup> Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 Buchstaben a und b zugelassen werden.

<sup>3</sup> In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.