

keitsgründen zu erlassen. Da die nutzlose Disposition auf die Auskunft der Bodenrechtskommission zurückzuführen ist, sind die Nachvermessungskosten durch die Staatskasse (Bodenrechtskommission) zu tragen.

4. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Grundsatz des Vertrauensschutzes eine Weiterverrechnung der Vermessungskosten an den Rekurrenten in diesem Einzelfall ausschliesst. Die Verfügung der Gemeinde X. ist somit aufzuheben und die Kosten der Nachvermessung sind der Gemeinde X. durch die Staatskasse (Bodenrechtskommission) zu vergüten.

Departement Bau und Umwelt, 09.03.2015

1543

Zonenkonformität. Zweckänderung. Umnutzung eines Betriebsgebäudes ausserhalb der Bauzone. Anforderungen an die objektive Betriebsnotwendigkeit. Eine vorbehaltlose Umnutzung und die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht lassen sich erst rechtfertigen, wenn die nichtlandwirtschaftliche Nutzung über einen längeren Zeitraum andauert und sich gleichzeitig zeigt, dass der Betrieb zur Bewirtschaftung nicht mehr auf das Gebäude angewiesen ist.

Aus den Erwägungen:

4a) Strittig ist im vorliegenden Fall die geplante landwirtschaftsfremde Wohnnutzung des Gebäudes Assek. Nr. X, welches aus zwei eigenständigen Wohnhäusern besteht, die vom früheren Betriebsleiter der Rekurrentin, seiner Ehefrau sowie seinen Eltern bewohnt werden. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich die bisher für den Rebbaubetrieb benötigten Betriebsräume, welche eine Trotte, einen Degustationsraum, zwei Weinkeller, zwei Toiletten und zwei Büros beinhalten. Das Gebäude Assek. Nr. X wurde im Jahr 1995 zusammen mit der auf dem Grundstück Nr. Y gelegenen Remise Assek. Nr. Z als zonenkonforme Rebbausiedlung bewilligt. Mit der Bewilligung wurde im Grundbuch ein Zweckänderungsverbot angemerkt. Nach Angabe der Rekurrentin sei der Betriebsinhaber gezwungen gewesen, den Weinbaubetrieb gänzlich aufzugeben, nachdem er einen schweren Berufsunfall erlitten hatte. Zudem seien die zum Betrieb gehörenden Rebflächen im Verlauf des Jahres 2013 an die als spätere Pächterin für 30 Jahre vorgesehene S. AG übergeben worden. Diese verfüge gemäss Rekurseingabe über eigene Betriebsräume in B., wobei die umliegenden, in L. gelegenen Rebbaugrundstücke künftig unter Inanspruchnahme des Gebäudes Assek. Nr. Z bewirtschaftet werden sollen. Deshalb werde das Gebäude Assek. Nr. X nicht mehr für den Rebbaubetrieb benötigt.

b) Nach neuster Rechtsprechung hat die angerufene Raumplanungsbehörde im Verfahren nach Art. 4a Abs. 2 der Verordnung über das bauerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110) zu prüfen, ob die Bauten und Anlagen nach Art. 16a RPG zonenkonform sind oder ob eine Ausnahme von der Zonenkonformität nach Art. 24 bis 24d RPG bewilligt werden kann. Bei fehlender Zonenkonformität muss sie nach Art. 43a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vorgehen (BGE 139 III 327 E. 5.2; *Franz A. Wolf*, in: *Successio* 4/2014, S. 314). Demzufolge dürfen Bewilligungen nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (Art. 43a lit. a RPV), die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. b.), höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist (lit. c), die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist (lit. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. e).

c) Die Rekurrentin beabsichtigt, das bestehende Gebäude Assek. Nr. X zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken zu nutzen, was offenbar seit der faktischen Betriebsaufgabe im Jahr 2013 durch die Bewohner bereits der Fall ist. Bei dieser Zweckänderung handelt es sich im Vergleich zum ursprünglichen bewilligten Wohn- und Ökonomiegebäude nicht um eine Nutzungsart, welche von der ursprünglichen Nutzungsart grundlegend abweicht. Mit der Nutzungsänderung sind keine baulichen Massnahmen verbunden und es ist auch keine Erweiterung der bestehenden Erschliessung geplant (Art. 43a lit. b und c RPV). Die beabsichtigte Betriebsübergabe an die als Pächterin vorgesehene S. AG würde verhindern, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke gefährdet wird (Art. 43a lit. d RPV).

d) Für die nach Art. 43a lit. a RPV zu beurteilende Notwendigkeit des bestehenden Gebäudes ist allerdings eine objektive Betrachtungsweise gefordert, welche sich losgelöst von der momentanen Situation an den Bedürfnissen eines normalen Familienbetriebs zu orientieren hat (BGE 115 Ib 209 E. 3). Dabei stellt sich die Frage, ob das Gebäude Assek. Nr. X objektiv betriebsnotwendig ist. Die bestehende Bausubstanz darf nur zur Umnutzung freigegeben werden, wenn feststeht, dass die verbleibenden Raumkapazitäten zur Befriedigung der gegenwärtigen und künftigen Bedürfnisse ausreichen. Dabei darf nicht allein auf die Angaben oder Einschätzungen des Grundeigentümers abgestellt werden. Eine vollständige Zweckänderung ist nur dann zulässig, wenn feststeht, dass die Bedürfnisse der Landwirtschaft im fraglichen Gebiet auch ohne die umzunutzende Baute sinnvoll befriedigt werden können (BBJ 1996 III, S. 543). Es handelt sich dabei um eine Voraussetzung, welche über den subjektiven Wirtschaftlichkeits- und Zweckmässigkeitsüberlegungen der Rekurrentin steht. Eine langjährige nichtlandwirtschaftliche Nutzung kann als Indiz dienen, dass die Baute auch weiterhin nicht für Landwirtschaftszwecke benötigt wird. Damit wäre auch eine künftige nicht-

landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich (BGE 139 III 327 E. 3.2). Nur Wohnraum, der nicht betriebsnotwendig ist, kann im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 60 BGG vom Gewerbe abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des BGG entlassen werden (*Herrenschwand/Bandli*, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. A., Brugg 2011, N 7a zu Art. 60).

Im vorliegenden Fall ist zwar davon auszugehen, dass die Rekurrentin gegenwärtig und in absehbarer Zeit das Gebäude aufgrund der Betriebsaufgabe nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt. Gegen eine vollständige Freigabe zur Umnutzung spricht jedoch, dass die bestehende nichtlandwirtschaftliche Nutzung keineswegs als „langjährig“ bezeichnet werden kann, wurde doch der Betrieb erst im Jahr 2013 aufgrund des Unfalls des Betriebsleiters aufgegeben (vgl. dazu BGE 139 III 327 E. 3.1; Urteil BGer 5A.4/2000, E. 2b, wo eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung unter 10 Jahren als ungenügend angesehen wird). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest die Betriebsräume mit Trotte, Degustationsraum und Weinkeller, welche spezifisch auf den Rebbau ausgerichtet sind, in absehbarer Zeit für die Bewirtschaftung des Reblands wieder benötigt werden, zumal sich die Rebanlagen in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes befinden und bis dato noch kein genehmigter Pachtvertrag mit der S. AG vorliegt. Es ist zudem nicht ersichtlich, wie genau die Remise Assek. Nr. Z bei der künftigen Bewirtschaftung durch die vorgesehene Pächterin für den Rebbaubetrieb beansprucht werden soll. Um die Frage der Notwendigkeit des Gebäudes Assek. Nr. X beurteilen zu können, fehlt ein diesbezügliches Betriebskonzept, welches mittels Bodenrechtsgesuch i.S.v. Art. 4a VBB oder mit einem Baugesuch einzureichen wäre und vom Planungsamt überprüft werden müsste. Ohne Betriebskonzept lässt sich nicht beurteilen, ob die Raumkapazitäten der künftigen Pächterin zur Befriedigung der gegenwärtigen und künftigen Bedürfnisse ausreichen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass es anders als bei Milchwirtschaftsbetrieben beim vorliegenden Rebbaubetrieb keinen Hof in der unmittelbaren Umgebung gibt, der ohne bauliche Massnahmen die Aufgaben des Rebbaubetriebs übernehmen könnte. Für eine objektive Betriebsnotwendigkeit spricht zudem die Tatsache, dass das bewilligte Gebäude klar auf die Bedürfnisse des Rebbaubetriebs ausgerichtet ist. So wurde die Erstellung von zwei Wohneinheiten nur unter dem Gesichtspunkt der engen betrieblichen und baulichen Beziehung der Traubenerzeugung und -verarbeitung und des daraus resultierenden Arbeitsaufwands bewilligt (Stellungnahme der eidgenössischen Forschungsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau vom 7. Mai 1993). Insofern mutet es seltsam an, wenn die damalige Baugesuchstellerin und jetzige Rekurrentin in der abschliessenden Stellungnahme vom 4. Juni 2015 geltend macht, dass der eigentliche Weinbau gar keinen Standort in der Landwirtschaftszone erfordere.

Beim Umstand, dass der jetzige Betriebsinhaber betriebsunfähig ist, handelt es sich zwar um einen objektiven Faktor, der jedoch mit dem jetzigen Betriebsinhaber und nicht mit dem Betrieb zusammenhängt. Angesichts des grossen öffentlichen Interesses an der Trennung vom Bau- und Nichtbaugebiet und an der Verhinderung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die von der Landwirtschaft nicht benötigt werden, sind strenge objektive Massstäbe an die Voraussetzung der Betriebsnotwendigkeit zu stellen (Urteil BGer 1A.78/2006, E. 3.4). Aus denselben Gründen rechtfertigt es sich, solche strengen Massstäbe auch bei der Überprüfung der Erforderlichkeit von als zonenkonform bewilligten Betriebsgebäuden zu stellen, da ansonsten der Zweck der Landwirtschaftszone jeweils durch die kurzfristige Aufgabe des Betriebs vereitelt werden könnte. Deshalb genügt das Argument, dass der Betrieb von der Rekurrentin vor knapp zwei Jahren aufgegeben worden und geplant sei, den Betrieb zu verpachten, nicht, um die Betriebsnotwendigkeit des Gebäudes zu verneinen, zumal auch der geplante Pachtvertrag wieder gekündigt werden könnte. Die vorbehaltlose Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. X und die beabsichtigte Entlassung aus dem bürgerlichen Bodenrecht lässt sich nach Ansicht des Departments erst rechtfertigen, wenn die nichtlandwirtschaftliche Nutzung über einen längeren Zeitraum andauert hat und sich gleichzeitig zeigt, dass der Rebbaubetrieb zur Bewirtschaftung nicht mehr auf das Gebäude Assek. Nr. X angewiesen ist, wozu ein entsprechendes Betriebskonzept und ein langjähriger Pachtvertrag als Indizien dienen können. Im Übrigen ist nicht von der Hand zu weisen, dass es sich beim bestehenden Rebbaubetrieb in W. nicht um einen gewöhnlichen Landwirtschaftsbetrieb handelt, sondern dass dieser vielmehr im Kanton Appenzell Ausserrhoden als einmalig zu bezeichnen ist. Der Weinbau hat in W. eine lange Tradition, weshalb auch ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung bzw. einer späteren Wiederaufnahme des Betriebsgebäudes vorhanden ist. Damit stehen zum heutigen Zeitpunkt Art. 43a lit. a und lit. e RPV einer vorbehaltlosen Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. X entgegen.

Departement Bau und Umwelt, 17.08.2015

1544

Strassen- und Erschliessungsrecht. Widmung einer Flurgenossenschaftsstrasse. Angesichts der Zweckbestimmung als Erschliessungsstrasse kann das öffentliche Interesse im vorliegenden Fall nicht verneint werden. Genehmigung der Statutenänderung.