

Beschränkte Besitzstandsgarantie bei neurechtlichen Wohnbauten ausserhalb der Bauzone

(Art. 24d Abs. 1 und 3 [Raumplanungsgesetz, RPG](#) i.V.m. Art. 42a [RPV](#))

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten ausserhalb der Bauzone können unter bestimmten Voraussetzungen landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen zugeführt werden, sofern das kantonale Recht dies zulässt.



Ausgangslage

Neurechtliche Wohnbauten, die in der Landwirtschaftszone zonenkonform bewilligt wurden, können unter bestimmten Voraussetzungen landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen zugeführt werden. Als neurechtlich gelten diejenigen Wohnbauten, welche rechtmässig erstellt wurden, nachdem das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. Normalerweise wird als Stichdatum der 1. Juli 1972 herangezogen, als mit dem Gewässerschutzgesetz zum ersten Mal eine Unterteilung in Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde.

Die Anwendung von Art. 24d [RPG](#) setzt das Bestehen eines entsprechenden kantonalen Ausführungsrechts voraus. Der Kanton Basel-Landschaft hat die Zulässigkeit der Anwendung von Art. 24d RPG in § 115 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, [RBG](#) bestätigt.

Voraussetzungen

- Es handelt sich um eine Wohnbaute;
- Diese wurde im Rahmen eines landwirtschaftlichen Gewerbes zonenkonform bewilligt und erstellt;
- sie ist neurechtlich;
- sie ist in ihrer Substanz erhalten;
- das kantonale Recht lässt eine entsprechende Umnutzung zu landwirtschaftsfremder Wohnnutzung zu.

Möglichkeiten

Im Vergleich zu altrechtlichen Bauten und Anlagen (vgl. separates Merkblatt „Erweiterte Besitzstandsgarantie bei altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone“) gilt bei neurechtlichen Wohnbauten eine noch stärker eingeschränkte Besitzstandsgarantie. Erweiterungen sind nur zulässig, insofern sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Mit dem Wort „un-

umgänglich“ wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich hierbei um eng definierte Anwendungsfälle handelt. Erweiterungen sind nur zulässig, wenn und soweit der aktuelle Zustand der Wohnbaute deren Vermietung oder Verkauf nicht zulassen würde. Erweiterungen sind zudem vorab innerhalb des bestehenden Volumens vorzunehmen. Nur wenn diese Möglichkeit ausgeschlossen ist, kommt eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens in Frage. Im Übrigen kann der Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden. Der freiwillige Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau ist somit ausgeschlossen.

Ergibt die Prüfung, dass diese vorgenannten Grundvoraussetzungen erfüllt sind, so sind überdies folgende Kriterien zu beachten:

- Die Wohnbaute darf nicht mehr für landwirtschaftliche Wohnzwecke benötigt werden, sie muss für die vorhergesehene Nutzung geeignet sein, und durch die Umnutzung entstehen keine Ersatzbauten, die nicht notwendig sind;
- Die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur bleiben im Wesentlichen unverändert;
- Die bestehende Erschliessung wird höchstens geringfügig erweitert, wobei sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer überwält werden;
- Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks wird nicht gefährdet;
- Der Umnutzung bzw. der allfälligen Erweiterung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

Gesuchsunterlagen

Ergänzend zu den regulären Baugesuchsakten:

- Fotos der bestehenden Liegenschaft
- Umgebungsplan
- Im Falle von Erweiterungen: Projektbeschreibung, worin dargelegt wird, weshalb die baulichen Massnahmen für eine zeitgemässe Wohnnutzung notwendig sind.

Themenverwandte Merkblätter

- Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)
- Zonenfremde gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)
- Erweiterte Besitzstandsgarantie bei altrechtlichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (Art. 24c RPG)

Auskünfte erhalten Sie bei:

Bauinspektorat
Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
Tel. 061 552 67 77, Fax 061 552 69 83
[Bauinspektorat](#)

Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
Ebenrainweg 27, 4450 Sissach
Tel. 061 552 21 21, Fax 061 552 21 55
[Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain](#)