

602 2008-90

## Urteil vom 8. Mai 2009

### II. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

BESETZUNG

Präsident: Michel Wuilleret  
Richter: Christian Pfammatter, Josef Hayoz

PARTEIEN

X **Beschwerdeführer**, vertreten durch Fürsprecher Beat Müller-Roulet,  
Schwarztorstrasse 28, Postfach 428, 3000 Bern 14,

gegen

**GEMEINDE Z**, **Beschwerdegegnerin**, vertreten durch Rechtsanwalt  
Elmar Perler, Cité-Bellevue 6, Postfach 41, 1707 Freiburg,

**RAUMPLANUNGS-, UMWELT- UND BAUDIREKTION**, Rue des  
Chanoines 17, Postfach, 1701 Freiburg, **Vorinstanz**,

**OBERAMT DES SENSEBEZIRKS**, Kirchweg 1, Postfach 104, 1712 Tafers,  
**Vorinstanz**,

GEGENSTAND

Raumplanung und Bauwesen  
Bauen ausserhalb der Bauzone  
Nachträgliches Baubewilligungsgesuch

Beschwerde vom 2. Juli 2008 gegen die Entscheide der Raumplanungs-,  
Umwelt- und Baudirektion vom 2. April 2008 und des Oberamtmannes des  
Sensebezirks vom 2. Juni 2008.

## S a c h v e r h a l t

A. X und Y sind Eigentümer der in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Z gelegenen Parzelle Nr. 6... Im Jahr 2006 erstellte X auf diesem Grundstück unmittelbar nördlich der in der Wohnzone mittlerer Dichte gelegenen Parzelle Nr. 1... ohne Baubewilligung eine Garage mit Lagerraum zum Lagern der für eine gewerbliche Tätigkeit benötigten Werkzeuge und Materialien. Diese als Remise bezeichnete Baute weist eine Grundfläche von 11,0 m x 6,1 m und eine Höhe von 5,5 m auf. Mit Schreiben vom 27. Juni 2006 forderte der Gemeinderat X auf, die Bauarbeiten sofort einzustellen und unverzüglich ein entsprechendes Baugesuch einzureichen oder aber die Baute zu entfernen.

Die Grundstücke Nr. 6.. und Nr. 1... waren früher Teil (?) eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Das ehemalige Ökonomiegebäude, das in Wohnraum umgebaut wurde, steht auf der Nr. 1....

Am 11. Oktober 2006 stellte X bei der Gemeinde ein Gesuch um "eine geringfügige Erweiterung der Wohnzone mittlere Dichte" im Bereich der Remise. Mit Verfügung vom 29. Januar 2007 wies der Gemeinderat das Begehren ab. Dagegen erhoben X und Y Beschwerde beim Oberamtmann des Sensebezirks und erneuerten ihr Gesuch um "Umzonierung" eines Teils der Parzelle Nr. 6... Ihre Eingabe wurde zuständigkeitshalber an die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion des Kantons Freiburg (nachfolgend: RUBD) weitergeleitet, welche die Beschwerde mit Entscheid vom 9. August 2007 abwies.

In der Folge erhoben X und Y Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und erneuerten ihr Umzonungsbegehren. Eventuell habe das Gericht das Verfahren einzustellen, jedoch pendent zu halten, bis die Gemeinde das von ihr angekündigte Verfahren der Zonenplanänderung durchgeführt habe. Mit Urteil vom 14. Juli 2008 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab (Referenz: 2A 07 98). Es erwog, es sei nicht dargetan, dass bedeutende Veränderungen der Gegebenheiten eingetreten seien, welche die beantragte Zonenplanänderung zu rechtfertigen vermöchten. Zudem würde die geplante spätere Überbauung der Parzelle Nr. 6.. erschwert, wenn von diesem Grundstück schon jetzt Teile abgetrennt würden.

Gegen diesen Entscheid erhoben X und Y beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und subsidiäre Verfassungsbeschwerde. Sie schlossen unter anderem auf Aufhebung des am 14. Juli 2008 ergangenen Urteils des Kantonsgerichts sowie des Entscheids der RUBD vom 9. August 2007. Das Bundesgericht wies die Beschwerden, soweit es darauf eintrat, mit Urteil vom 18. März 2009 ab (Referenz: 1C\_376/2008).

B. Bereits am 26. Februar 2007 reichte X ein (nachträgliches) Baugesuch für den "Neubau einer Remise/Schopf" auf der Parzelle Nr. 6.. ein.

Mit Verfügung vom 2. April 2008 lehnte die RUBD die Erteilung der notwendigen Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni

1979 (RPG; SR 700) sowie der kantonalen Sonderbewilligung im Sinne von Art. 59 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 (RPBG; SGF 710.1) ab. Sie stellte namentlich fest, dass sich die strittige Baute in der Landwirtschaftszone befinde und weder für die Haltung von Kleintieren noch für die Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten als zonenkonform bewilligt werden könne. Darauf verweigerte der Oberamtmann am 2. Juni 2008 auch die baupolizeiliche Bewilligung.

C. Mit Strafbefehl vom 4. Juni 2008 verurteilte der Oberamtmann X wegen Bauens ohne Baubewilligung zu einer Busse von 2'500 Franken. Diese Verurteilung erging in Anwendung des Art. 199 RPBG.

D. Mit Beschwerde vom 2. Juli 2008 gelangte X an die Verwaltungsrechtliche Abteilung des Kantonsgerichts. Er stellt die Begehren,

- die Verfügung des Oberamtmannes vom 2. Juni 2008 aufzuheben (Rechtsbegehren 1);
- den Strafbefehl vom 4. Juni 2008 aufzuheben (Rechtsbegehren 2);
- den Entscheid der RUBD vom 2. April 2008 aufzuheben (Rechtsbegehren 3);
- eventuell die Sache zu neuer Bearbeitung und zu neuem Entscheid an die Vorinstanzen und an die Gemeinde Z zurückzuweisen (Rechtsbegehren 4);
- das von ihm eingereichte Baugesuch vom 26. Februar 2007 im vollem Umfange zu genehmigen (Rechtsbegehren 5);
- das Verfahren vor dem Kantonsgericht zu sistieren, bis die im Gang befindliche Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Z rechtskräftig abgeschlossen sei (Rechtsbegehren 6) und
- der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen (Rechtsbegehren 7).

E. Die RUBD verweist auf ihre Erwägungen im Entscheid vom 2. April 2008. Der Oberamtmann schliesst auf Abweisung und die Gemeinde Z beantragt, primär auf die Beschwerde nicht einzutreten, subsidiär sie abzuweisen.

F. Mit Schreiben vom 23. April 2009 lehnte der Instruktionsrichter die Sistierung des Beschwerdeverfahrens ab und schloss das Beweisverfahren.

## **E r w ä g u n g e n**

1. Die Zuständigkeit der Verwaltungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit ergibt sich aus Art. 59 Abs. 2, Art. 176 Abs. 1 RPBG und Art. 114 Abs. 1 lit. c des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1). Die Sonderbewilligung und der Bauabschlag wurden gestützt auf Art. 175a Abs. 2 RPBG und Art. 95 Abs. 4 des Ausführungsreglements vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (ARRPBG; SGF 710.11) dem Beschwerdeführer gleichzeitig am 4. Juni 2008 zugestellt. Mit der Aufgabe seiner Beschwerdeschrift bei einer schweizerischen Poststelle am 2. Juli 2008 ist die dreissigtägige Rechtsmittelfrist (Art. 79 Abs. 1 VRG) eingehalten.

2. a) Eigentümer des Grundstücks Nr. 6.. sind - offenbar im Rahmen einer Erben-gemeinschaft - der Beschwerdeführer und Y. Aus diesem Umstand leitet die Gemeinde Z ab, dass jede Verwaltungshandlung über das Grundstück eine Willensbildung im Rahmen der Gemeinschaft voraussetzt. Wenn keine andere Vorschrift bestehe, bedürfe es gestützt auf Art. 653 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) zur Ausübung von Rechten aus dem Eigentum eines einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer. Wenn ein Gesamteigentümer allein für die Gemeinschaft ein verbindliches Geschäft abschliesse, brauche er die Vollmacht der übrigen Mitglieder. Dieses Prinzip sei bei der Erben-gemeinschaft in reiner Form durchgezogen (Art. 602 Abs. 2 ZGB). Eine Vollmacht von Y liege nicht vor, weshalb das Baubewilligungsgesuch und das Gesuch um eine Sonderbewilligung bereits aus formellen Gründen hätten abgewiesen werden sollen. Da die Mitglieder der Erben-gemeinschaft nicht gemeinsam auftreten und keine Vollmacht vorliege, sei aus formellen Gründen auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht einzutreten.

b) Der Beschwerdeführer und Y haben beide das Baubewilligungsgesuch vom 26. Februar 2008 als Grundeigentümer unterzeichnet. Als Baugesuchsteller tritt aber allein der Beschwerdeführer auf. Insofern ist die Unterschrift oder ein Vollmacht der anderen Miteigentümerin nicht notwendig. Dies ergibt sich aus Art. 83 Abs. 1 ARRPBG, wonach das Baubewilligungsgesuch und die Pläne vom (Bau-)Gesuchsteller und vom Projektverfasser zu unterzeichnen sind (Abs. 1). Der Grundeigentümer hat das Bewilligungsgesuch nur dann zu unterzeichnen, wenn er Drittperson ist (Art. 83 Abs. 2 ARRPBG). Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn der Beschwerdeführer hinsichtlich der strittigen Baute allein handelt.

c) Im Übrigen geht es hier um ein nachträgliches Baugesuch. Das Bauvorhaben ist bereits realisiert und muss nunmehr von den Baubewilligungsbehörden auf seine Über-einstimmung mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften überprüft werden. Die Realisierung des Bauvorhabens wurde von der Grundstücksmiteigentümerin, die, wie schon gesagt, nicht Baugesuchstellerin ist, nicht verhindert. Demnach kann es weder Aufgabe des Gerichts noch der Bewilligungsbehörden sein, zu überprüfen, ob die privatrechtliche Zustimmung der Miteigentümerin zur realisierten Remise in der einen oder anderen Form existiert oder existiert hat (vgl. BVR 1989 S. 406 E. 3 S. 405 f.; ALDO

ZAUGG / PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar Bd. I, 3. A., Bern 2007, Art. 34 N. 10). Der Einwand der Gemeinde Z erweist sich somit als unbegründet.

3. Das Grundstück Nr. 6.. befindet sich in der Landwirtschaftszone. Das ergibt sich aus den Ausführungen der Gemeinde Z, den Akten und dem Urteil des Bundesgerichts vom 18. März 2009 (Punkt A Sachverhalt). Mit der Bezeichnung von Landwirtschaftszonen wird die von der Verfassung geforderte Trennung von Bau- und nicht Baugebiet parzellenscharf und in grundeigentümergebundener Weise verwirklicht. Landwirtschaftszonen sollen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 16 N 3). Demnach ist es nicht, wie der Beschwerdeführer meint, "tendenziös", zu behaupten, der Teil der Parzelle, auf welchem die Remise steht, befinde sich ausserhalb der Bauzone.

4. a) Der Beschwerdeführer beantragt, das Verwaltungsgerichtsverfahren auszusetzen. Es müsse zuerst abgewartet werden, ob und wie der Nutzungsrichtplan in Rechtskraft erwachse. Erst dann könne weiter disponiert werden. Das Teilstück der Parzelle Nr. 6., auf welchem die Remise stehe, solle in die Bauzone mittlerer Dichte umgezont werden. Dann wäre dieses Teilstück nicht mehr ausserhalb der Bauzone.

b) Demgegenüber bringt die Gemeinde Z vor, dass die Parzelle Nr. 6.. weiterhin in der Landwirtschaftszone bleiben wird. Die Revision der Ortsplanung sehe aber vor, dass der südliche Teil dieses Grundstücks, auf welchem sich die Remise befindet, in den Richtplan für die Erweiterung der Wohnzone mittlerer Dichte aufgenommen werden solle. Demnach stünden neue Bauten mit gewerblicher oder landwirtschaftlicher Bestimmung in einem Zielkonflikt mit dem Gemeinderichtplan.

c) Nach Art. 42 Abs. 1 lit. a VRG kann die Behörde aus wichtigen Gründen ein Verfahren aussetzen, insbesondere wenn der zu treffende Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängt oder davon massgeblich beeinflusst werden könnte. Der urteilenden Behörde steht beim Entscheid über die Sistierung ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dabei darf sie auch die Prozessaussichten in anderen Verfahren, die für den von ihr zu treffenden Aussetzungsentscheid von Bedeutung sind, abschätzen und in ihre Abwägungen miteinbeziehen (ALFRED KÖLZ / JÜRGEN BOSSHART / MARTIN RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, §§ 4-31 N. 31).

d) Baugesuche sind gestützt auf Art. 85 Abs. 1 RPBG grundsätzlich nach den Vorschriften zu beurteilen, welche im Zeitpunkt der Prüfung durch die zuständigen Behörden gelten beziehungsweise nach dem Recht, das zur Zeit der Errichtung der Baute galt. Wird ein Baugesuch für eine Baute eingereicht, die in der Bauzone oder in einem Quartier errichtet werden soll, für welches die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen beabsichtigt, so kann der Oberamtmann von Amtes wegen oder auf Begehren der Gemeindebehörde das Baubewilligungsverfahren einstellen, sofern der projektierte Bau die künftige Entwicklung des Quartiers zu beeinträchtigen droht. Jedoch ist eine sogenannte positive Vorwirkung, das heisst eine heute unzulässige bauliche Massnahme mit der Begründung zu bewilligen, das künftige Recht lasse sie zu, ausgeschlossen (vgl. ZAUGG / LUDWIG, Art. 36 N 1 ff.; CHRISTOPH FRITZSCHE /

PETER BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 9-4 f.; ULRICH HÄFELIN / GEORG MÜLLER / FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., N. 347 ff.; URS BEELER, Die widerrechtliche Baute, 2. A., S. 12 f.; BEZ 2009 Nr. 15).

e) Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Z fand vom ... 2008 statt (Amtsblatt Nr. ...). Die Frage, ob die neue Ordnung hinsichtlich der Baute des Beschwerdeführers günstiger sein wird beziehungsweise ob damit die Remise sogar planungs- und baurechtskonform werde sollte, kann offenbleiben. Es bleibt dabei, dass das Gericht allein zu prüfen hat, ob aufgrund des bei der Errichtung der Baute geltenden Rechts nachträglich eine Baubewilligung erteilt werden kann. Würde man dem Sistierungsgesuch stattgeben, müssten praktisch alle Verfahren betreffend Bauten, die ohne die erforderlichen Bewilligungen erstellt worden sind, im Hinblick auf eine allfällige Revision der Nutzungsplanung ausgesetzt werden. Dadurch wäre missbräuchlichem Verhalten Tür und Tor geöffnet. Immerhin wird bei der Beurteilung der Frage, ob die widerrechtlich erstellte Remise abzubrechen ist (Wiederherstellungsverfahren), das neue Recht nicht ausser Acht zu lassen sein (BEELER, S. 13).

f) Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine Veranlassung für eine Sistierung des Verfahrens besteht. Insofern ist der Entscheid des Instruktionsrichters, das Verfahren nicht auszusetzen, nicht zu beanstanden, auch wenn er seine Massnahme nicht begründet hat.

5. Soweit der Beschwerdeführer beantragt, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzusprechen, kann darauf nicht eingetreten werden. Bei der Verweigerung von Bewilligungen ist die aufschiebende Wirkung begrifflich nicht möglich (KÖLZ / BOSSHART / RÖHL, § 25 N. 7).

6. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Alle mit der Baubewilligung betroffenen Behörden des Kantons und der Gemeinde hätten sich geweigert, eine Verhandlung an Ort und Stelle zu organisieren. Auch sei der persönliche Eindruck von entscheidender Bedeutung. Er und die Miteigentümerin Y hätten ebenfalls Anspruch, dass das Kantonsgericht "den Sachverhalt an Ort und Stelle besichtigen". Die "Schreibtischjustiz" müsse nun endlich ein Ende finden.

Bereits mit seinem Urteil vom 14. Juli 2008 hatte das Kantonsgericht die Durchführung eines Augenscheins abgelehnt. Der massgebliche Sachverhalt gehe aus den Akten hinreichend hervor und die örtlichen Verhältnisse seien durch Fotografien und Pläne eingehend dokumentiert. Die strittigen Fragen liessen sich ohne Augenschein beantworten. In diesem Sinne sei der Entscheid der RUBD, keine Ortsbesichtigung durchzuführen, nicht zu beanstanden. Auch das Bundesgericht wies den Antrag auf die Durchführung eines Augenscheins ab. Die Beschwerdeführer X und Y hätten in keiner Weise dargelegt, welcher entscheidenderhebliche Sachverhalt damit bewiesen werden solle.

Diesen Erwägungen ist nichts beizufügen und der Sachverhalt hat sich seit dem Entscheid des Kantonsgerichts vom 14. Juli 2008 offensichtlich nicht geändert. Demzufolge ist der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins abzulehnen.

7. Der Beschwerdeführer behauptet, er werde unfair behandelt und es liege mithin eine Verletzung des Art. 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) vor.

Nach dieser Bestimmung hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, inwiefern die Behörden gegen diese Bestimmung verstossen haben. Es erübrigt sich somit, auf seinen Einwand einzutreten.

8. Auf den Antrag des Beschwerdeführers, den Strafbefehl des Oberamtmannes vom 4. Juni 2008 aufzuheben, ist ebenfalls nicht einzutreten. Die im Strafbefehl enthaltene Rechtsmittelbelehrung ist unmissverständlich: Gegen den Strafbefehl ist innert dreissig Tagen beim Oberamtmann Einsprache zu erheben. Das Kantonsgericht ist demnach nicht zuständig, einen Strafbefehl aufzuheben.

9. Materiell kritisiert der Beschwerdeführer, in nicht immer verständlicher Art und Weise, die Entscheide der RUBD und des Oberamtmannes. Diese Behörden behaupteten, die Remise sei ausserhalb der Bauzone errichtet worden. Nirgends werde jedoch klar festgelegt, dass sie sich schon heute innerhalb der Landwirtschaftszone befinde. Er habe mit einer fachtechnisch hochstehenden Expertise nachgewiesen, dass sie in der Landwirtschaftszone zulässig sei, weil sie landwirtschaftlich genutzt werden könne. Es bestehe immer noch ein Landwirtschaftsbetrieb, innerhalb welchem die Remise mit einer Schafhaltung durchaus ihre Berechtigung habe.

Demgegenüber bringt die Gemeinde Z vor, dass sich der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb nunmehr in der Wohnzone befinde. Der Beschwerdeführer habe von der Umzonierung profitiert, habe er doch das Ökonomiegebäude für Wohnzwecke umbauen können. Die Behauptung, es bestehe noch ein Landwirtschaftsbetrieb, sei falsch.

10. Das Grundstück Nr. 6.. liegt in der Landwirtschaftszone (vgl. oben E. 3). Hingegen kann der Auffassung des Beschwerdeführers, es bestehe immer noch ein Landwirtschaftsbetrieb oder ein landwirtschaftliches Gewerbe, nicht gefolgt werden (vgl. zur Betriebsdefinition: CHRISTOPH BANDLI, *in* Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB; SR 211.412.11], 1995, Art. 5 N. 7). Es liegt keine Gesamtheit von Land, Gebäuden, Inventar und Arbeitskräften vor. Das Ökonomiegebäude wurde in Wohnraum umgestaltet und die Parzelle Nr. 6.. ist einem Landwirt und den "... " verpachtet.

Damit steht fest, dass es sich bei der strittigen Remise um eine Baute ausserhalb der Bauzone und mithin um eine zonenwidrige und widerrechtliche Baute handelt. Zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung hat.

11. a) Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen. Ist das Bauvorhaben nicht zonenkonform, stellt sich die Frage, ob es allenfalls wegen seines Ausmasses und seiner Auswirkungen auf die Umwelt nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden kann. Erst wenn dies nicht der Fall ist, was vorliegend zutrifft, bleibt zu untersuchen, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 23 RPG (innerhalb der Bauzone) oder nach Art. 24 ff. RPG (ausserhalb der Bauzone) erteilt werden kann (WALDMANN / HÄNNI, Art. 22 N 24). Abweichend davon können nach Art. 24 RPG Bewilligungen zur Errichtung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort

ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Weitere Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sehen Art. 24a bis Art. 24d und Art. 37a RPG vor. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG; vgl. auch Art. 34 Abs. 4 lit. a der Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 [RPV, SR 700.1]) und der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Art. 34 Abs. 1 RPV).

b) Eine Baute ist positiv standortgebunden, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Negative Standortgebundenheit liegt vor, wenn sich die geplante Nutzung aus bestimmten Gründen nicht in einer Bauzone verwirklichen lässt. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben. Es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen, da sonst die vom Raumplanungsgesetz geforderte Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt würde (WALDMANN / HÄNNI, Art. 24 N 6 ff., mit Hinweisen).

c) Nach den Ausführungen im Urteil des Bundesgerichts vom 18. März 2009 (Punkt A Sachverhalt) dient die Remise als Lagerraum zum Lagern der für eine gewerbliche Tätigkeit benötigten Werkzeuge und Materialien. Eine solche Baute entspricht weder dem Zweck der Landwirtschaftszone (Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 und 3 RPBG) noch ist sie standortgebunden (Art. 24 RPG). Sodann wird nicht geltend gemacht, es sei möglich, eine Bewilligung zu erteilen, weil die Voraussetzungen nach Art. 24a, 24c, 24d und Art. 37a RPG erfüllt seien.

d) Mit der Revision des RPG vom 23. März 2007, in Kraft seit 1. September 2007, sind verschiedene Erleichterungen bezüglich der nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen möglich geworden. Unterschieden wird zwischen Nebenbetrieben, die einen engen sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen (Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG), und solchen, bei denen ein solcher Zusammenhang fehlt. Die erstgenannte Kategorie von Nebenbetrieben wird gegenüber der zweitgenannten in mehrfacher Hinsicht privilegiert. Für alle anderen Betriebe wird grundsätzlich am bisherigen Recht festgehalten (vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 2. Dezember 2005 in Bundesblatt [BBl] 2005 Nr. 50 S. 7097 Ziff. 2.2 S. 7111 ff.). Da aber, wie gesagt, weder ein Landwirtschaftsbetrieb noch ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, fällt die Anwendung von Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG ausser Betracht. Auch kann die Remise nicht als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ausserhalb der Bauzonen qualifiziert werden, weshalb sie auch nicht gestützt auf Art. 24b Abs. 1 RPG bewilligungsfähig ist.

12. a) Der Beschwerdeführer beabsichtigt, die landwirtschaftliche Produktion teilweise wieder aufzunehmen. Er wolle Schafe halten und sie in der Remise unterbringen. In einem Bericht von "... vom Landwirtschaftlichen Institut des Kantons ... (Beschwerdebeilage 6) ergibt sich, dass der Beschwerdeführer auf seiner Parzelle, mit der Remise als Unterstand/Stall, bis zu 25 Mutterschafe inkl. Lämmer halten könne.



b) Die RUBD beurteilte das Projekt des Beschwerdeführers als Freizeit-/Hobbylandwirtschaft, was die Erteilung einer Baubewilligung für die Remise nicht rechtfertige. Zur Begründung brachte sie an, dass jährlich pro Schaf zwar von einem Deckungsbeitrag von 165 Franken (Total: 4'125 Franken) ausgegangen werden könne, aber dieser Betrag bei Weitem kein existenzsicherndes Einkommen darstelle.

c) Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Schlussfolgerung überhaupt nicht auseinander, sondern behauptet weiterhin, dass "noch ein Landwirtschaftsbetrieb (besteht), innerhalb welchem der Schopf mit einer Schafhaltung durchaus seine Berechtigung hat und nicht einfach als Freizeitlandwirtschaft apostrophiert werden kann".

d) Die Gemeinde Z schliesst sich der Meinung der RUBD an. Bei 25 Mutterschafen könne von einer Tätigkeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang nicht gesprochen werden. Bei 35 Schafen betrage der Deckungsbeitrag 5'735 Franken. Das bedeute, dass der Beschwerdeführer jährlich Schafe und/oder Lämmer für diesen Betrag verkaufen müsse, bevor er auch nur einen Franken verdiene. Auf Direktzahlungen habe er gestützt auf Art. 28 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 (DZV; SR 910.13; nach dieser Bestimmung ist beitragsberechtigt, wer mindestens eine Rauhfuttergrossvieheinheit auf seinem Betrieb hält) keinen Anspruch.

e) Es wurde bereits gesagt, dass die Remise nicht als zonenkonformer Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb zu bezeichnen ist. Daran kann der Umstand nichts ändern, dass sich der Beschwerdeführer Schafe halten will. Wenn er sein Vorhaben tatsächlich realisieren möchte, müsste, wie das die RUBD getan hat, sein Betrieb als Freizeitlandwirtschaft bezeichnet werden. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft insbesondere durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten oder organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutenden Umfang (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.184/2006 vom 15. Februar 2007, E. 2.3, mit Hinweisen). In der Botschaft zur Teilrevision des RPG vom 2. Dezember 2005, die auch Erleichterungen für die hobbymässige Tierhaltung in der Landwirtschaftszone beinhaltet, wird festgehalten, als hobbymässig seien Tierhaltungen anzusehen, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet seien, sondern durch die Eigentümer der Tiere aus Liebhaberei ausgeübt würden und der Freizeitgestaltung dienen (vgl. BBl 2005/7114).

Im Entscheid 41A.64/2006 vom 7. November 2006, mit Hinweisen auf frühere Urteile, hielt das Bundesgericht fest, dass ein ins Gewicht fallendes Erwerbseinkommen mit einem monatlichen Einkommen von 800 Franken nicht erzielt werde. Auch ein Jahreseinkommen von bis zu 7'000 Franken könne nicht als annähernd existenzsichernd erachtet werden.

f) Der Beschwerdeführer liegt nicht dar, welchen Verdienst er mit seinen Schafen erzielen wird; er weist weder einen durchschnittlichen Betriebsgewinn noch die begründete Erwartung auf einen solchen Gewinn in der Zukunft nach. Das Gericht geht davon aus, dass weder mit 25 noch mit 35 Schafen und Lämmern ein monatliches Einkommen zu erzielen ist, das als existenzsichernd zu bezeichnen ist. Vor diesem Hintergrund ist richtigerweise von einem Hobby- beziehungsweise Freizeitlandwirtschaftsbetrieb auszugehen, der keine längerfristige wirtschaftliche Rentabilität des Betriebs garantiert. Die Schafhaltung dient nicht zur Existenzsicherung, sondern es handelt sich

hierbei um eine rein hobbymässig betriebene landwirtschaftliche Tätigkeit, die nicht auf eine kostendeckende oder gar rentierende Beschäftigungsweise angewiesen ist. Demnach wäre die Remise in der Landwirtschaftszone nur zulässig, wenn der Tätigkeit des Beschwerdeführers ein eigentlich "landwirtschaftlicher" Stellenwert zukommen würde, was voraussetzen würde, dass er damit ein ins Gewicht fallendes Erwerbseinkommen erziele (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.266/1999 vom 28. Juni 2000).

g) Art. 34 Abs. 5 RPV hält ausdrücklich fest, dass Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft nicht als zonenkonform gelten. Mithin ist die Zonenkonformität der Remise zu verneinen. Sie kann, wie schon gesagt, auch nicht als standortgebundene Bauten gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG bewilligt werden. Die Remise wurde als Lagerraum erstellt und eine solche Baute lässt sich in der Bauzone realisieren. Als Schafstall ist sie nicht auf einen Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen. Es mag sein, dass die Nachbarn eine solche Baute in einer Wohnzone nicht tolerieren, grundsätzlich unzulässig ist sie jedoch nicht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003 *in* ZBI 106/2005 S. 158 betreffend Wiederaufbau eines Hühnerhauses in der Landwirtschaftszone).

13. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Baute des Beschwerdeführers dem Zweck der Landwirtschaftszone nicht entspricht und dass weder eine ordentliche Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 2 RPG noch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff RPG erteilt werden kann. Demnach ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

14. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Oberamtmann gestützt auf Art. 193 RPBG über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu befinden.

15. a) Der Beschwerdeführer ist unterliegende Partei und hat deshalb die Verfahrenskosten, die auf 1'500 Franken festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden, zu übernehmen (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]).

b) Für seinen Aufwand im Beschwerdeverfahren hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 Abs. 1 VRG).

c) Grundsätzlich haben obsiegende Gemeinwesen, darunter fallen die Gemeinden, keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 139 in Verbindung mit Art. 133 VRG). Trotz dieser Bestimmung sprach das Kantonsgericht mit Urteil vom 14. Juli 2008 der Gemeinde Z eine Parteientschädigung zu. Es wird auf die entsprechende Erwägung verwiesen und der Gemeinde Z ist aus den gleichen Gründen auch für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese wird auf 1'702.25 Franken festgelegt (Honorar: 1'533 Franken, Auslagen: 49 Franken, Mehrwertsteuer: 120.25 Franken).

**D e r H o f e r k e n n t :**

- I. Die Beschwerde wird, soweit darauf eingetreten wird, abgewiesen.
- II. Die Angelegenheit geht an den Oberamtmann zur Prüfung der Frage, ob und wie der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist.
- III. Die dem Staat Freiburg geschuldeten Gerichtskosten von 1'500 Franken werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- V. Dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers X wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- VI. Der Beschwerdeführer X wird verpflichtet, Rechtsanwalt Perler eine Entschädigung von 1'702.25 Franken (inkl. MwSt) zu bezahlen.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden.

*201.21; 202.25*