KANTON
LUZERN

Kantonsrat

M 905

Motion Gerber Fritz und Mit. über die Aufhebung der im Widerspruch zur eidgenössischen Gesetzgebung und Rechtsprechung stehenden Beseitigungsreverse für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

eröffnet am 7. September 2026

Der Regierungsrat wird beauftragt, die von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (Rawi) zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 5. Mai 2026 verfügten und im Grundbuch eingetragenen Beseitigungsreverse für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone innert nützlicher Frist aufzuheben, soweit diese dem Bundesgerichtsurteil 1C_470/2024 vom 7. November 2025[1] widersprechen oder ohne ausreichende gesetzliche Grundlage angeordnet wurden.

Begründung:
Im Kanton Luzern wurden zwischen 2018 und dem 5. Mai 2026 bei Baubewilligungen für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone häufig Beseitigungsreverse verfügt. Diese wurden im Grundbuch eingetragen. Ein grosser Teil dieser Beseitigungsreverse wurde ohne ausreichende gesetzliche Grundlage angeordnet. Zudem fehlte in vielen Fällen eine konkrete und rechtlich nachvollziehbare Begründung.

Die Dienststelle Rawi hat sich in einer ersten Kontaktaufnahme positiv zum Anliegen der Motion geäussert. Seit dem 5. Mai 2026 verzichtet die Dienststelle Rawi im Regelfall auf die Anordnung von Beseitigungsreverse für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Beseitigungsreverse werden nur noch in begründeten Ausnahmefällen verfügt, insbesondere bei:

- Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse,
- Abbruch und Ersatzneubau eines Wohnhauses, wenn das bestehende Wohnhaus erst nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen werden kann (Sicherstellung des Vollzugs),
- weiteren sachlich begründeten Einzelfällen.

Diese Ausnahmen sind rechtlich nachvollziehbar. Lehre und Rechtsprechung anerkennen, dass Bewilligungen für zonenkonforme Neubauten in der Landwirtschaftszone gestützt auf Artikel 16b Absatz 2 Raumplanungsgesetz (RPG) unter bestimmten Voraussetzungen mit einer auflösenden Bedingung beziehungsweise der Verpflichtung zur Eintragung eines Beseitigungsreverses verbunden werden können.

Das Bundesgericht hat im Urteil 1C_470/2024 vom 7. November 2025[1] (Fall Kanton Zürich) ausdrücklich festgehalten, dass eine Baubewilligung nur dann mit einem Beseitigungsrevers verknüpft werden darf, wenn dies gesetzmässig und verhältnismässig ist.

[1] 1C_470/2024 07.11.2025 - Schweizerisches Bundesgericht

Ein Beseitigungsrevers darf deshalb nur angeordnet werden, wenn hierfür besondere Gründe vorliegen. Das bloss abstrakte Risiko, eine Baute könnte künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, genügt ebenso wenig wie das allgemeine Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.

Vielmehr müssen konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine baldige raumplanerisch unerwünschte Umnutzung zu erwarten ist oder besonders gewichtige öffentliche Interessen einen Rückbau nach Wegfall der bewilligten Nutzung rechtfertigen.

Grundsätzlich dürfen funktionslos gewordene landwirtschaftliche Bauten bestehen bleiben. Unter den gesetzlichen Voraussetzungen können sie zudem für landwirtschaftsfremde Zwecke umgenutzt werden, beispielsweise gestützt auf Artikel 24a RPG.

Wird dagegen ein Beseitigungsrevers als Resolutivbedingung angeordnet, muss die Baute oder Anlage entfernt werden, sobald die bewilligte landwirtschaftliche Nutzung endgültig entfällt. Eine spätere Umnutzung gestützt auf den Besitzstand ist damit ausgeschlossen.

Der Bundesrat hatte in seiner Botschaft zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 31. Oktober 2018 (BBl 2018 7475 zu E-Art. 23d) vorgeschlagen, Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone künftig generell nur noch unter einer auflösenden Bedingung zu erteilen. Dieser Vorschlag wurde jedoch vom Parlament ausdrücklich nicht übernommen.

Ebenso sind die Kantone nicht befugt, Umnutzungen bestehender Ökonomiebauten nach Artikel 24a RPG generell auszuschliessen, da diese Bestimmung in Artikel 27a RPG nicht aufgeführt ist.

Aus Gesetzgebung und Rechtsprechung ergibt sich, dass jene von der Dienststelle Rawi zwischen 2018 und dem 5. Mai 2026 verfügten und im Grundbuch eingetragenen Beseitigungsreverse aufzuheben sind, soweit sie den Vorgaben des Bundesgerichtsurteils 1C_470/2024 vom 7. November 2025 widersprechen oder nicht auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen.

Gerber Fritz

Schnider Hella, Roos Guido, Bucheli Hanspeter, Birrer Martin, Amrein Ruedi, Müller Guido, Hunkeler Damian, Wandeler Andy, Lötscher Hugo, Schumacher Urs Christian, Vogel Marlen, Dahinden Stephan, Arnold Robi, Gfeller Thomas, Ineichen Benno, Ursprung Jasmin, Schnydrig Monika, Meyer-Huwyler Sandra, Lingg Marcel, Hodel Thomas Alois, Bossart Rolf, Wicki Martin, Lang Barbara, Zanolla Lisa, Waldis Martin, Nussbaum Adrian, Schärli Stephan, Marti André, Wicki-Huonder Claudia, Räber Franz, Galliker Christian, Krummenacher-Feer Marlis, Kurmann Michael, Rüttimann Daniel, Brunner Rosmarie, Stadelmann Karin Andrea, Theiler Jacqueline, Bärtschi Andreas, Dubach Georg, Erni Roger, Arnold Sarah