

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 85 (1990)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Schutz der bäuerlichen Architektur : was in den Gesetzen steht  
**Autor:** Munz, Robert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175431>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Schutz der bäuerlichen Architektur

# Was in den Gesetzen steht

Wenn wir von Rettung bäuerlichen Kulturgutes sprechen, so gestehen wir damit ein, dass diese Werte gefährdet, Verluste bereits eingetreten sind. Und aus dem Ziel unserer Untersuchung lässt sich erkennen, dass wir dem *Recht* eine gewisse Verantwortung, als Mitverursacher wie als möglichem Helfer, zuschieben möchten. Was kann es zur Rettung der bäuerlichen Architektur beitragen?

Zwar ist es seinem Wesen nach Aufgabe des Rechts, zu bewahren und zu schützen. Jedoch kann Schutz und Förderung in einem Bereich zugleich Zerstörungen und Schmälerungen im andern Bereich nach sich ziehen. Die verschiedenen *Verfassungsbestimmungen*, *Gesetze* und *Verordnungen*, oft aus weit auseinander liegenden Epochen stammend, sind denn auch recht unterschiedlich in ihren Zielen. Zudem besitzen Bund, Kantone und Gemeinden eigenes Recht. Das Bundesrecht genießt allerdings Vorrang (Beispiel: das Baupolizeirecht ist Sache von Kantonen und Gemeinden; ausserhalb der Bauzonen gilt jedoch Bundesrecht; diesem widersprechende Baubewilligungen sind unzulässig). Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich im wesentlichen auf *Bundesrecht* und die für unseren Gegenstand, das bäuerliche Ökonomiegebäude, einflussreichsten Rechtsgebiete.

## Zivil- und Bodenrecht

Beginnen wir beim *Zivilrecht* mit seinen wichtigsten Gesetzen *Zivilgesetzbuch (ZGB)* und *Obligationenrecht (OR)*. Beide 1912 in Kraft getreten, seither jedoch wiederholt ergänzt und geändert, haben die Aufgabe, Beziehungen zwischen den Privatpersonen zu ordnen. Für bäuerliche Verhältnisse beste-

hen da besondere Bestimmungen. So kannte das *OR* in *Art. 218* die *Sperrfrist*, kürzlich zur Eindämmung der Bodenspekulation allgemein eingeführt, beim landwirtschaftlichen Grundstückhandel schon längst. Allerdings galt diese Sperrfrist (10 Jahre) für *Bauland* von Anfang an ausdrücklich *nicht*. Bedeutet dies, dass die Überbauung als schliesslich letzte Bestimmung jeden Grundstücks und damit das landwirtschaftliche Gebäude, kurz oder mittelfristig, als Abbruchobjekt bewertet wurde? Immerhin, es lässt sich das Bestreben anerkennen, bei eigentlich landwirtschaftlichen

Liegenschaften möglichst stabile Verhältnisse zu bewahren und bestehende Betriebe im Zusammenhang mit dazu gehörenden Gebäulichkeiten zu erhalten. Diesem Zwecke dient auch das *Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes* von 1951. Es schafft die Möglichkeit der Einsprache, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück zum Zweck von Spekulation erworben werden soll. So wurde die Einsprache gegen den Verkauf von einem Landwirtschaftsbetrieb zugehörigen Wohn- und Ökonomiegebäuden geschützt, und die geltend gemachte – selbstverschuldete – Bauauffälligkeit der Anlagen vom Bundesgericht nicht als Rechtfertigungsgrund anerkannt (BGE 109 I b 90 ff.). Das *landwirtschaftliche Erbrecht (Art. 619ff. ZGB)* will ebenfalls bewahrend auf die gegebenen Verhältnisse einwirken, indem es beim Tode des Eigentümers den Betrieb einem Erben unzerstückelt zum Ertragswert zuweist. Nächstens wird das Parlament

über den Entwurf des Bundesrates zu einem *Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht* beraten (vgl. Botschaft des Bundesrates vom 19. Oktober 1988, Bundesblatt 1988 III S. 953 ff.). Wichtige Aufgabe des neuen Gesetzes wäre es, lebensfähige Betriebe als Ganzes zu erhalten. Damit trüge es zugleich zur *Erhaltung der baulichen Verhältnisse* bei. Das *Bundesgesetz von 1986 über die landwirtschaftliche Pacht* verbessert die Position des Pächters und sorgt – aus unserer Sicht gleichfalls zu begrüssen – für Beständigkeit auch bei jenen Betrieben, die nicht auf Eigentum, sondern auf Pacht beruhen.

## Landwirtschaftsgesetz

Das eben vorgestellte bäuerliche Zivil- und Bodenrecht bereitet uns also nicht allzu viele Sorgen. Etwas anders verhält es sich beim *Bundesgesetz von 1951 über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes* (Landwirtschaftsgesetz, *LwG*) und den sich auf es abstützenden zahlreichen Verordnungen und Verfügungen. Die Ziele des *LwG*, sicher noch beeinflusst von der Mangelwirtschaft der Kriegsjahre, lassen der Anwendung erheblichen Spielraum offen. In der Prioritätenordnung sollte eigentlich die «Erhaltung eines gesunden Bauernstandes» der «Förderung der Leistungsfähigkeit» voranstellen. «Das *LwG* und die zugehörigen Ausführungsbestimmungen ... dienen der Erhaltung der Landwirtschaft und des Bauernstandes, nicht der Erhaltung gewerblicher oder industrieller Betriebe, welche landwirtschaftliche Erzeugnisse produzieren», hat das Bundesgericht bereits im Jahre 1976 erklärt und den Ausschluss eines Grossbetriebs der Eierproduktion von landwirtschaftlichen Förderungsmassnahmen als zulässig erklärt (BGE 102 I b 360 Erw. 2 Abs. 2).

Beanstandet man heute, in der Anwendung des *LwG* sei einer der Natur zuwenig angepasst



*Die Erhaltung traditioneller Strukturen liegt im Interesse der Landschaft und der Landwirtschaft (Bild Hochbauamt Zürich).  
Le maintien des constructions traditionnelles est dans l'intérêt du paysage comme de l'agriculture.*

ten Rationalisierung, der Bevorzugung grösserer Betriebe und dem Einsatz von Agromechanik und Agrochemie zu viel Gewicht beigelegt worden, so darf man das Umfeld nicht vergessen, nämlich den gewaltigen wirtschaftlichen und technischen Aufschwung, mit welchem die Landwirtschaft Schritt zu halten versuchte. Lange Zeit wurde Aussiedlung der Bauernbetriebe als zweckmässig betrachtet. Klar, dass die im Dorf stehenden landwirtschaftlichen Bauten ihre Aufgabe verloren, umfunktionierte oder abgebrochen wurden. Die Aushöhlung der Dörfer wurde mancherorts noch beschleunigt durch Aufzucht, Verkehrsbauten, überbreite Durchgangsstrassen und Parkplätze.

### Bewirtschaftungsbeiträge

Seit Ende der siebziger Jahre lässt sich in der Landwirtschaftspolitik deutlich eine Abkehr vom Ziel der Produktionssteigerung feststellen. 1979 kam das *Bundesgesetz über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft mit erschwerten Produktionsbedingungen*. Auf dieses Gesetz und zugleich auf die 1987 neu geschaffenen Bestimmungen über den Biotopschutz (im *Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz*) stützt sich die am 20. Dezember 1989 erlassene *Verordnung über Bewirtschaftungsbeiträge an die Landwirtschaft für erschwerte Produktionsbedingungen und ökologische Leistungen*. Aus unserer Sicht besehen sollten diese begrüssenswerten Vorkehren zur Stützung traditioneller Nutzungsformen noch mit Massnahmen zur Erhaltung überlieferter Wirtschaftsgebäude verknüpft werden können.

Die *kulturelle* Bedeutung der Landwirtschaft findet ebenfalls vermehrt Anerkennung und ist im *Sechsten Landwirtschaftsbericht* von 1984 bereits ausdrücklich erwähnt (so auf S. 243 und 302/3). Förderung



*Plusieurs lois permettent déjà un réemploi judicieux des dépendances agricoles.*

*Mehrere Gesetze ermöglichen bereits eine sinnvolle Weiterverwendung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten (Bild Munz).*

### Protection des bâtiments ruraux

## Ce qui est le rôle des lois

Lorsque nous parlons de sauvegarde du patrimoine architectural campagnard, nous admettons du même coup que ces valeurs sont menacées, qu'il y a déjà déperdition. De notre étude, on déduira que nous aimerions attribuer au droit une certaine responsabilité, en mal comme en bien. En quoi peut-il contribuer à cette sauvegarde?

Pour s'en tenir à la législation fédérale, le *code civil* (droit successoral) et le *code des obligations* (délai d'interdiction de revente), souvent retouchés depuis 1912, tendent à stabiliser la situation réciproque des

exploitations agricoles et de leurs bâtiments. La loi de 1985 sur la *bail à ferme* témoigne de la même tendance, ainsi que le projet de loi de 1988 sur le *droit foncier rural*.

Si les textes légaux susmentionnés ne nous causent point trop de souci, il n'en est pas de même de la loi de 1951 sur le *maintien de la propriété foncière rurale*. Issu d'une époque de puissant essor économique et technique, on lui reproche aujourd'hui de rationaliser de façon mal adaptée aux conditions naturelles, d'avantager les grosses entreprises, et de donner trop de poids aux interventions de l'agromécanique et de l'agrochimie. Il est vrai que depuis la fin des années 70, la politique agricole se détourne des *augmentations de production* à tout prix. La loi de 1979 sur l'aide à l'agriculture soumet la production à de strictes conditions, et c'est sur cette loi, ainsi que sur des dispositions de 1987 concernant la *protection des biotopes*, que

s'appuie l'ordonnance de 1989 qui s'occupe entre autres de *prestations écologiques*.

L'importance culturelle de l'agriculture commence aussi à être reconnue. Le 6<sup>e</sup> Rapport sur l'agriculture la mentionnait en 1984 déjà. De fait, la promotion de l'agriculture et la sauvegarde du patrimoine culturel ne s'excluent nullement. La loi de 1979 sur l'*aménagement du territoire* a introduit une distinction nette entre les *zones à bâtir* et les autres (où les transformations de bâtiments ne sont en principe pas autorisées). L'ordonnance de 1989 sur le même objet a apporté plusieurs nouveautés, telle la possibilité de sauvegarder des hameaux par la création de zones spéciales. Mais la plus importante à nos yeux est la possibilité, dans les sites dignes de préservation – et toujours hors des zones à bâtir – de *modifier l'affectation d'un bâtiment* (par exemple: résidence secondaire) pour autant qu'il soit formellement classé et que «la conservation de sa substance architecturale ne soit pas possible autrement». – Ces nouvelles dispositions peuvent contribuer à la sauvegarde du patrimoine architectural campagnard, mais elles peuvent aussi provoquer une nouvelle vague de transformations discutables.

Enfin, la loi sur la *protection de la nature et du patrimoine*, si elle est surtout d'application cantonale, oblige aussi la Confédération à respecter le patrimoine dans l'accomplissement de ses tâches propres – ce qui concerne également le domaine agricole. Et elle prévoit l'allocation de *subventions* fédérales. Mais, par un classement et des subsides de restauration, l'avenir fonctionnel d'un bâtiment n'est pas encore assuré – à moins que ce ne soit un véritable monument. Or, la qualité de monument doit rester un phénomène isolé; une protection élargie du patrimoine architectural campagnard n'est ainsi possible que si une agriculture vivante y est elle-même intéressée.

der Landwirtschaft und Erhaltung des kulturellen Erbes schliessen sich keineswegs aus. Beachtlich übrigens, dass das LwG, in Art. 79, selber Rücksichtnahme auf Natur- und Landschaftsbild vorschreibt. Zum Landschaftsbild gehören auch die überlieferten Bauten. Zu fordern, bei den Hochbauten solle künftig Erhaltung des Bestehenden im Vordergrund stehen, der Neubau hingegen die Ausnahme bilden, würde deshalb den Rahmen des LwG nicht sprengen.

### Nationalstrassengesetz

Es ist klar, der *Strassenverkehr* hatte in den letzten Jahrzehnten grossen Einfluss auf Gesellschaft, Umwelt und Bodennutzung. In Anbetracht neuer Entwicklungen (Bahn 2000) könnte bald auch der Eisenbahnbau wieder als Faktor der Landschaftsentwicklung in Erscheinung treten. Das *Nationalstrassengesetz* sah als Mittel zur Bodenbeschaffung unter anderem das Landumlegungsverfahren vor, bewirkte zahlreiche Güterzusammenlegungen und damit verbundene Veränderungen der landwirtschaftlichen Strukturen. Wo künftig für Verkehrsbauten Land erworben werden muss, sollten landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude in den vorhandenen Dörfern und Weilern belassen und Aussiedlungen nach Möglichkeit vermieden werden.

Für den Strassenbau stehen zweckgebundene Einnahmen zur Verfügung. Nach dem *Treibstoffzollgesetz* von 1985 leistet aber der Bund aus diesen Einnahmen auch Beiträge an strassenverkehrsbedingte Umwelt- und Landschaftsschutzmassnahmen (Art. 28). Darin eingeschlossen sind Vorkehren zur Erhaltung, Schonung und Wiederherstellung von *Ortsbildern* und *Bau- und Denkmälern*.

### Raumplanungsgesetz

Das *Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)* von 1979 brachte eine klare Trennung



*Eine lebendige Landwirtschaft gewährleistet am besten die Bewahrung des bäuerlichen Baukulturgutes (Bild Oberli).*

*C'est une agriculture vivace qui garantit le mieux la sauvegarde du patrimoine architectural campagnard.*

zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen. In den letzteren kann teilweise Ändern bestehender Bauten von den Kantonen zugelassen werden (Art. 24 Abs. 2 RPG). Nicht zulässig wäre jedoch beispielsweise Umwandlung eines nicht mehr benötigten Stalles in ein Ferienhaus oder eines bäuerlichen Wohnhauses in ein Appartementhaus. Der Bestand eines Ökonomiegebäudes konnte also bis jetzt nach RPG nur durch Beibehaltung landwirtschaftlicher Nutzung oder dann durch Erhaltung als Denkmal gesichert werden. Diese restriktive Regelung hat ihre guten Gründe. Wäre ausserhalb der Bauzonen die Umgestaltung von Bauernhäusern, Ställen und Scheunen freigegeben, so würden solche Gebäude zu Handelsobjekten, Agrarlandschaften jedoch zu Wohnlandschaften, von Baugebieten bald nicht mehr zu unterscheiden.

Die kürzlich, am 2. Oktober 1989, revidierte *Verordnung über die Raumplanung (RPV)* trifft zusätzliche Unterscheidungen. Einmal können «zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen» besondere *Weiler- oder Erhaltungszonen* festgelegt werden (Art. 23 RPV). Im weiteren dürfen unter gewissen Voraussetzungen «in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die von Abwande-

lung betroffen sind», bestehende Gebäude zu landwirtschafts-fremden, aber ganzjährig gebrauchten Wohnhäusern umgewandelt oder für Zwecke des örtlichen Kleingewerbes genutzt werden (Art. 24 Abs. 1 RPV). Und schliesslich die für uns wichtigste Neuerung: In *Landschaften mit schützenswerten Bauten und Anlagen* kann, ausserhalb der Bauzonen, Änderung der Nutzung bestehender Gebäude bewilligt werden (also offenbar auch für Zweitwohnungen), sofern das Gebäude formell unter Schutz gestellt wird und «die dauernde Erhaltung der Bausubstanz nicht anders möglich ist» (Art. 24 Abs. 2 RPV). – Diese neuen Bestimmungen eignen sich, zur Erhaltung gebauten Kulturgutes beizutragen. Sie könnten aber auch eine neue Welle fragwürdiger Umnutzungen in Gang bringen.

Schutzwürdiges gebautes bäuerliches Kulturgut gibt es nicht nur auf dem Feld, in abgelegenen Gehöften und auf Maiensässen, sondern auch in *Dörfern*. Zweckmässiges planungsrechtliches Instrument, bäuerliche Dorfteile als solche zu erhalten, ist die *Bauernhofzone*, eine Landwirtschaftszone innerhalb des Baugebietes, der Erhaltung und Erweiterung bäuerlicher Betriebszentren mit Wohn- und Ökonomiegebäuden vorbehalten.

## Natur- und Heimatschutzgesetz

Das *Natur- und Heimatschutzrecht* ist nach Art. 24 *sexies* der Bundesverfassung vor allem solches der *Kantone*. Doch derselbe Verfassungsartikel verpflichtet den Bund, «in Erfüllung seiner Aufgaben das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schonen und, wo das allgemeine Interesse überwiegt, ungeschmälert zu erhalten». Das bedeutet umfassende Rücksichtspflicht auf Natur und gebaute kulturelle Werte, und zwar in der Anwendung des gesamten Bundesrechts, also auch des Landwirtschaftsrechts. Ebenfalls nach Artikel 24 *sexies* BV kann der Bund «Bestrebungen des Natur- und Heimatschutzes durch Beiträge unterstützen». Immer wieder waren in der Praxis Zeugen bäuerlicher Kultur Gegenstand von *Bundesbeiträgen*. Dabei gilt die gesunde Regel, dass sich auch der Kanton, allenfalls die Gemeinde, finanziell beteiligen muss.

Sofern nicht schutzwürdige Objekte von hohem nationalem Wert in Frage stehen, ist das Institut der sogenannten *Unterschutzstellung* Kantonen und Gemeinden überlassen. Solche Anordnungen, obwohl Beschränkung der Eigentümerrechte, sind vom Bundesgericht, und zwar ganz kürzlich gerade zugunsten eines überlieferten landwirtschaftlichen Gebäudes, als zulässig erklärt worden (BGE 115 I a 27 ff.).

Mit *Unterschutzstellung* und *Renovationsbeitrag* ist eine sinnvolle künftige Funktion des Bauwerkes noch nicht gesichert, es wäre denn als reines Denkmal. Denkmäler müssen aber zwangsläufig Einzelercheinungen bleiben. Verbreitete Bewahrung des gebauten bäuerlichen Kulturgutes bleibt also nur möglich, wenn eine lebendige Landwirtschaft selber daran interessiert ist.

*Dr. iur. Robert Munz*