QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Wohnzone ist nicht gleich Ruhezone

Tierhaltung, Kinder, Airbnb und andere Nutzungskonflikte

Dr. Lukas Pfisterer

Qubus AG I Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau | +41 62 550 01 55 I info@qubus.ch I www.qubus.ch

Einstieg: Was gehört noch zum Wohnen?

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Vier Hunde?
30 Zwerghühner?
Fünf Pferde?
24 Hortkinder?

Kernfrage

Nicht jede Störung ist zonenwidrig. Entscheidend sind Art, Ausmass, Zonenzweck und konkrete Immissionen.

Zwei verschiedene Fragen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

1. Zonenkonformität

Passt die Nutzung ihrer Art und Intensität nach in die konkrete Wohnzone?

2. Immissionen

Sind Lärm, Geruch, Verkehr und weitere Auswirkungen konkret zulässig?

> Prüfung zweistufig: erst Zonenzweck, dann konkrete Auswirkungen.

> Massgebend v.a.: Art. 22 RPG, USG/LSV sowie kantonales und kommunales Recht.

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Art - Anzahl - Zweck - Zone - Immissionen

Tierhaltung gehört grundsätzlich zum Wohnen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

… mit Einschränkungen

- Hobbymässige Tierhaltung ist regelmässig Teil der Wohnnutzung.
- Es gibt keine schweizweit gültigen Grenzzahlen.
- Entscheidend sind Tierart, Tierzahl, Zweck der Haltung und konkreter Zonenzweck.
- Katzen, Kaninchen, Hunde und einzelne Pferde gemäss der Rechtsprechung als typische Hobbytierhaltung.
- Auch hobbymässige Geflügelhaltung kann zonenkonform sein.

Hunde: Wo endet die Haustierhaltung?

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall: Hundezucht in Wohnzone W2

- 6-7 erwachsene Bolonkas
- 3 Zuchthündinnen
- 3 Würfe pro Jahr
- Welpen jeweils ca. 10 Wochen

Entscheid

- 7 erwachsene Hunde: klar zu viel
- 4 erwachsene Hunde: äusserstes noch zonenkonformes Mass
- Kleine Hunderasse ändert die abstrakte Beurteilung nicht

BVU AG, BVURA.22.493 vom 27.02.2023

Hunde: Die Zahl 4 ist kein Gesetz

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Aargauer Praxis

- Reine Wohnzone: 3 Hunde geschützt
- Dorfzone: 4 Hunde geschützt
- W2: 4 Hunde gerade noch geschützt

Lehre daraus

- Keine starre Höchstzahl
- Kommunaler Beurteilungsspielraum bleibt wesentlich
- Je mehr Tiere, desto eher eigenständige raumwirksame Nutzung

VGer AG WBE.2010.389 vom 13.04.2011, AGVE 2011 S. 127 ff.

Hühner: 30 Tiere können noch Wohnen sein

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall: rund 30 Zwerghühner

- Hobbyzucht
- keine wirtschaftliche Nutzung
- keine Tiere zum Verkauf oder Verzehr
- Teilnahme an Ausstellungen

Entscheid

- Geflügelhaltung als private Freizeitbeschäftigung
- Vergleichbar mit anderen Wohnhobbys
- Grundsätzlich zonenkonform
- schallisoliertes Hühnerhaus

VGer AG WBE.2011.114 vom 18.06.2012, AGVE 2012 S. 122 ff.

Der Hahn: zonenkonform - mit Auflagen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Auflagen

- 2 krähfähige Hähne August bis Februar (aus Zuchtgründen)
- März bis Juli nur 1 Hahn (Sommerzeit, zum Nachbarschutz)
- Einstallen 20.00 bis 07.00 Uhr (Sonn- und Feiertage bis 08.00 Uhr)
- kein Einstallen über Mittagszeit (Krähen v.a. am Morgen, im Übrigen zumutbar)

Lehre daraus

- Zonenkonformität bedeutet nicht schrankenlose Ausübung
- Tierlärm wird nach Charakter, Zeitpunkt, Häufigkeit und Umgebung beurteilt, und sogar nach Weiblein / Männlein)
- Auflagen können verhältnismässiger sein als ein Verbot

VGer AG WBE.2011.114 vom 18.06.2012, AGVE 2012 S. 122 ff.

Pferde: zwei ja - fünf nein

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Rechtsprechung

- 2 Pferde in Wohnzone: geschützt
- 2-4 Pferde in kantonaler Praxis teilweise zugelassen (4 «schon sehr grosszügig»)
- 5 Pferde: nicht mehr zonenkonform

Begründung

- Beurteilung Grosstiere mit Stall, Futter, Mist und Zufahrten
- typisch relevante Auswirkungen: Lärm, Geruch, Staub, Ungeziefer vs. Wohnen: Erholung, Schlafen, Haus- und Heimarbeit, Essen usw.
- hobbymässige Pferdehaltung in der Wohnzone grundsätzlich möglich
- auch in ländlicher Gemeinde keine unbegrenzte Pferdehaltung

VGer SO VWBES.2008.403 vom 31.03.2009

Schweine: zwei Tiere können zu viel sein

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall: 2 Mastschweine in Wohnzone W2

- Tierunterstand
- Freilandhaltung
- Haltung mit Bezug zur Fleischproduktion
- typisches Geruchspotenzial

Entscheid

- immissionsträchtig, auch ästhetisch störend
- nicht jede Tierhaltung ist typische Wohnnutzung
- Zonenkonformität verneint (Mehrheitsentscheid; Minderheit Analogie zu Pferden)
- Entscheid nicht unbesehen auf Minipigs oder andere Fälle übertragbar

VGer AG vom 26.09.2001, AGVE 2001 S. 299 ff.

Tierhaltung gehört grundsätzlich zum Wohnen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

- Die Tierzahl allein entscheidet nicht.
- 30 Zwerghühner können zulässig sein; zwei Mastschweine können unzulässig sein.
- Einzelne Tiere können wegen Lärm (Hahn) oder Geruch (Pferd) Auflagen auslösen.
- Zuerst prüfen: Gehört die Nutzung typischerweise in die Wohnzone?
- Danach prüfen: Sind die konkreten Immissionen zumutbar?

Kinder in der Wohnzone

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Kita - Hort - Kindergarten - Tagesschule

Kita und Hort: Kinder in Wohnhäusern

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall Aarau

- Umnutzung ehemalige Personalhäuser KSA zu Kita und Hort in Wohnzone (sowie Kita in ÖBA)
- 14 Kita- und 10 Hort-Plätze
- Montag bis Freitag, halben oder einen ganzen Tag
- essen, schlafen, spielen und teilweise den Kindergarten oder die Schule besuchen

Entscheid

- Charakter einer Wohnzone
- grundsätzlich zonenkonform
- Kinderlärm tagsüber in Wohnzone grundsätzlich zu dulden

BGer 1C_148/2010 vom 06.09.2010

Kita und Kindergarten in der Wohnzone

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall Bern

- Neubau mit 3 Kindergartenklassen und Tagesschule der EWG Bern
- maximal 72 Kinder vormittags
- Tagesschule mit bis zu 50 Kindern über Mittag
- Wohnzone W / Empfindlichkeitsstufe II

Entscheid

- Zonenkonformität bejaht (Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzung)
- Kindergarten und Tagesschule ähnlich wie Kinderbetreuung (noch im kommunalen Ermessen)
- aber konkrete Lärmauflagen erforderlich

VGer BE 100.2017.351U vom 14.11.2018, BVR 2019 S. 51 ff.

Kita und Primarschule in der Wohnzone

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall Zug

- Umnutzung Wohnhaus für Kita und Primarschule
- Wohnzone

Entscheid

- Kita: wohnähnliche bzw. zonenkonforme Nutzung
- Primarschule: gesetzlicher Bildungsauftrag ohne Wohncharakter, einer Wohnnutzung nicht gleichgestellt und deshalb in einer Wohnzone nicht zonenkonform, Umnutzungsbewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen

VGer ZG V 2015 177 vom 31.05.206, bestätigt BGer 1C_192/2018 vom 19.02.2019

Kita, Hort und Schule – nicht identisch

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

- Kita: grundsätzlich wohnzonentauglich
- Kinderhort: grundsätzlich wohnzonentauglich
- Schule: deutlich differenzierter, eher nicht
- bei allen prüfen: Erschliessung (Standort, «Elterntaxis»), Betriebskonzept
- Ein automatischer Schluss «Kinder = Wohnen» ist zu kurz gegriffen.

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Airbnb - Business Apartments - Beherbergung

Airbnb: Wann wird Wohnen zum Beherbergen?

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Fall Zürich

- Doppeleinfamilienhaus, weiterhin auch selbst bewohnt
- Umnutzung: Vermietung 3 Zimmer mit insgesamt 7 Betten über Airbnb
- keine Rezeption, keine Verpflegung

Entscheid

- ist weiterhin Wohnnutzung, unerheblich ob lang- oder kurzzeitig vermietet
- keine Belegungsvorschriften für Einfamilienhäuser , u
- Plattform allein ist nicht entscheidend
- im konkreten Fall keine baurechtlich relevante Nutzungsänderung, nicht bewilligungspflichtig

BRGE IV Nr. 0025/2025 vom 06.03.2025, BEZ 2025 Nr. 17

Business Apartments: Wann ist zuviel?

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Stadt Zürich

- Änderung BZO: gewerbliche Kurzzeitvermietung nicht anrechenbar an Mindestwohnanteil
- Vermietungsdauer unter 1 Jahr
- Wohnungen werden planerisch anders behandelt
- Schutz langfristigen Wohnraums

Entscheid

- Regelung bundesgerichtlich geschützt
- Kurzzeitvermietung kann von gewöhnlichem Wohnen abgegrenzt werden
- entscheidend ist das tatsächliche Nutzungskonzept

BGer 1C_401/2024 vom 30.04.2026

Weitere Konflikte in Wohnzonen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

- Weitere Tierarten: Ziegen, Schafe, Vögel, Papageien, Bienen usw.
- Hobbywerkstätten, Garagen und grosse private Fahrzeugbestände.
- Religiöse Versammlungs- und Kultusräume und andere Nutzungen mit ideellen Immissionen.
- Bed & Breakfast und ähnliche Beherbergungsformen.
- Rauch, Grillieren, private Schwimmbäder, Pumpen und technische Anlagen.

Was bleibt?

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

4 Hunde

können bereits die Grenze erreichen

5 Pferde

waren im konkreten Fall zu viel

30 Zwerghühner

können Wohnnutzung sein

Kita-, Hort- und Schule

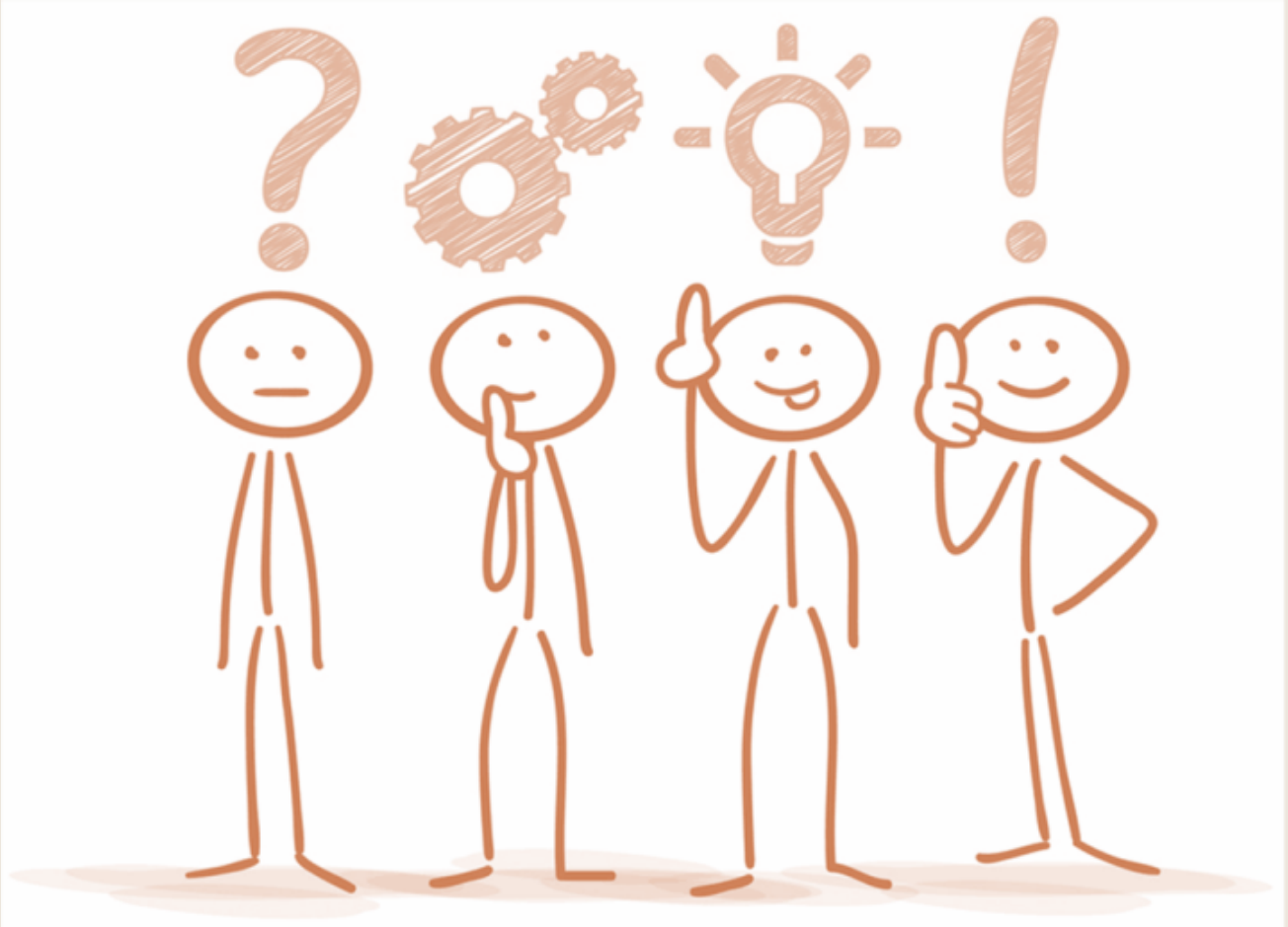
sind baurechtlich zu unterscheiden

1 Hahn

kann trotzdem Ruhezeiten erfordern

Wohnen oder Beherbergen

Unterscheidet sich u.a. durch das Nutzungskonzept

Wohnzone schützt das Wohnen - sie garantiert keine absolute Ruhe.

Fragen und Diskussion