

## Rat der Gemeinden

Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 10  
39100 Bozen

Prot. Nr./n.prot.:  
Sachbearbeiter/in: Dr. Rainer Hansjörg  
L'incaricato/a: ☎ 0471 30 46 22 📠 0471 30 46 25  
Hansjoerg.rainer@gvcc.net  
Bozen/Bolzano: 13.10.2023

## Consiglio dei Comuni

Via Canonico Michael Gamper 10  
39100 Bolzano

**An alle Gemeinden der Provinz Bozen**  
mittels PEC

**A tutti i Comuni della Provincia di**  
**Bolzano**  
a mezzo PEC

zur Kenntnis  
**Autonome Provinz Bozen-Südtirol**  
**Landesrätin für Raumentwicklung,**  
**Landschaft und Denkmalpflege**  
**Maria Magdalena Hochgruber Kuenzer**  
Landhaus 11, Rittner Straße 4  
39100 Bozen  
naturraum.naturaterritorio@pec.prov.bz.it

**Autonome Provinz Bozen-Südtirol**  
**Ressort Raumentwicklung, Landschaft**  
**und Landesdenkmalamt**  
**Ressortdirektor Dr. Frank Weber**  
Landhaus 11, Rittner Straße 4  
39100 Bozen  
naturraum.naturaterritorio@pec.prov.bz.it

**Autonome Provinz Bozen-Südtirol**  
**Amt für bäuerliches Eigentum**  
**Amtsdirektor Dr. Werner Hintner**  
Landhaus 6 - Peter Brugger,  
Brennerstraße 6  
39100 Bozen  
lweigentum.agriproprieta@pec.prov.bz.it

**Interdisziplinärer Ausschuss der**  
**technischen Berufskammern und**  
**Kollegien der Autonomen Provinz**  
**Bozen – Südtirol**  
Larch. Marco Molon  
info@interprof.bz.it

**Leitlinien für die landesweit einheitliche**  
**Umsetzung von Bestimmungen**  
im Sinne von Art. 9 Abs.6 Buchstabe b) des L.G. vom  
08.02.2010, Nr. 4

**Linee guida per l'attuazione uniforme**  
**delle disposizioni a livello provinciale**  
ai sensi dell'art. 9, co. 6 lettera b) della L.P. 08.02.2010, n. 4

Der Rat der Gemeinden hat am 6. Oktober 2023 sich mit der Auslegung der Bestimmungen zur Errichtung von Baumasse zur Wohnnutzung an der Hofstelle des geschlossenen Hofes (Artikel 37 Absatz 4 des L.G. Nr. 9/2018) befasst. **Konkret geht es um Artikel 37, Absatz 4, erster Satz des Landesgesetzes Nr. 9/2018, wie zuletzt mit Artikel 15, Absatz 4 des L.G. Nr. 5/2021 ersetzt, welcher Folgendes bestimmt:**

*„(4) Unbeschadet der für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße der landwirtschaftlichen Nutzflächen und vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen im Landschaftsplan darf der landwirtschaftliche Unternehmer/die landwirtschaftliche Unternehmerin oder ein selbstbearbeitender Landwirt/eine selbstbearbeitende Landwirtin, in dessen/deren Eigentum sich der geschlossene Hof im Sinne des Landesgesetzes vom 28. November 2001, Nr. 17, in geltender Fassung, befindet, an der Hofstelle im Landwirtschaftsgebiet eine Baumasse von insgesamt höchstens 1.500 m<sup>3</sup> zur Wohnnutzung errichten.“*

Im Zusammenhang mit dieser Bestimmung geht es um die Frage, ob die Gemeinde im Zuge einer Projektbewertung für die Errichtung/Erweiterung von Wohnkubatur an einer Hofstelle des geschlossenen Hofes im Landwirtschaftsgebiet die für die Neubildung des geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße der landwirtschaftlichen Nutzflächen überprüfen müssen bzw. wie Artikel 37 Absatz 4 diesbezüglich auszulegen ist.

Dazu hat Rechtsanwalt Manfred Schullian ein Rechtsgutachten erstellt.

Laut diesem Rechtsgutachten führt eine historische und systematische Interpretation der Bestimmung zu folgender Auslegung: der Verweis auf die für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße soll sicherstellen, dass lediglich bestehende geschlossene Höfe das zuerkannte Baurecht beanspruchen können, ohne jedoch damit der für die Projektgenehmigung zuständigen Behörde eine zusätzliche Kontrollaufgabe zur Feststellung der Mindestflächen zuzuweisen.

Zudem sieht der Rat der Gemeinden die Notwendigkeit einer verfassungsrechtlich konformen Interpretation des Artikels 37 Absatz 4 erster Satz gegeben.

Es widerspricht nämlich den Grundsätzen

Il Consiglio dei Comuni in data 6 ottobre 2023 ha esaminata l'interpretazione delle disposizioni in materia di realizzazione di volumetria con destinazione d'uso residenziale nella sede del maso chiuso (articolo 37, comma 4 della L.P. n. 9/2018). **Nello specifico, si tratta dell'articolo 37, comma 4, primo periodo, della legge provinciale n. 9/2018, come da ultimo sostituito dall'articolo 15, comma 4, della L.G. n. 5/2021, che così dispone:**

*„(4) Ferme restando le dimensioni minime delle superfici agricole ai fini della costituzione di un maso chiuso e salvo prescrizioni contrastanti del piano paesaggistico, l'imprenditore agricolo/l'imprenditrice agricola o un coltivatore diretto/una coltivatrice diretta che è proprietario/proprietaria di un maso chiuso ai sensi della legge provinciale 28 novembre 2001, n. 17, e successive modifiche, può realizzare nella sede dell'azienda agricola nel verde agricolo una volumetria massima complessiva di 1.500 m<sup>3</sup> con destinazione d'uso residenziale.“*

In merito a tale disposizione, la questione è, se nel corso di una valutazione del progetto di costruzione/ampliamento di una cubatura residenziale nella sede del maso chiuso nel verde agricolo, il Comune sia tenuto a verificare le dimensioni minime delle superfici agricole prescritte per la costituzione del maso chiuso o come debba essere interpretato al riguardo l'articolo 37, comma 4.

A tal riguardo, l'avvocato Manfred Schullian ha predisposto un parere legale.

Secondo tale parere giuridico, un'interpretazione storica e sistematica della disposizione porta alla seguente interpretazione: il riferimento alle dimensioni minime prescritte per la costituzione di un maso chiuso è inteso a garantire che solo i masi chiusi esistenti possano rivendicare il diritto edificatorio concesso, senza tuttavia assegnare un ulteriore compito di controllo per l'accertamento delle dimensioni minime delle superfici all'autorità preposta all'approvazione del progetto.

Inoltre, il Consiglio dei comuni ritiene necessaria un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'articolo 37, comma 4 primo periodo.

È infatti contrario ai principi di ragionevolezza

der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit (Artikel 3 der Verfassung), wenn die Mindestflächen für die Hofschließung nur beim Baurecht laut Artikel 37 Absatz 4 erster Satz eine Rolle spielen würden und nicht auch bei der Regelung der Aussiedlung der Hofstelle des geschlossenen Hofes laut Artikel 37 Absatz 5 und bei der Verlegung der Hofstelle laut Artikel 37 Absatz 5/bis. Im Unterschied zu Absatz 4 des Artikels 37 sind in den Absätzen 5 und 5/bis des Artikels 37 nämlich die Mindestflächen für die Neubildung eines geschlossenen Hofes nicht als Voraussetzung fürs Bauen im Zuge der Aussiedlung und Verlegung der Hofstelle genannt. Und weil diese nicht vorgesehen und die Bestimmungen übers Bauen im Landwirtschaftsgebiet laut Rechtsprechung restriktiv auszulegen sind, kann diese Voraussetzung der Mindestflächen in den Absätzen 5 und 5/bis des Artikels 37 auch nicht im Interpretationswege hinzugefügt werden. Eine diesbezügliche Änderung steht einzig dem Gesetzgeber zu.

Gestützt auf diese Erwägungen erlässt der Rat der Gemeinden folgende

**Leitlinien für die landesweit einheitliche Umsetzung des Artikels 37, Absatz 4, erster Satz des Landesgesetzes Nr. 9/2018, wie zuletzt mit Artikel 15, Absatz 4 des L.G. Nr. 5/2021 ersetzt:**

Die Wohnkubatur laut Artikel 37 Absatz 4 erster Satz kann bei allen geschlossenen Höfen unabhängig von den Mindestflächen für die Neubildung des geschlossenen Hofes errichtet beziehungsweise erweitert werden, wenn die Bestimmungen des Landschaftsplans eingehalten und alle übrigen vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Für die Baugenehmigungsanträge bzw. Projekte zur Inanspruchnahme der Baumöglichkeit laut Artikel 37 Absatz 4 erster Satz kann und darf die Gemeinde jedenfalls keine Überprüfung der Mindestflächen für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vornehmen.

Freundliche Grüße

Dr. Benedikt Galler  
Sekretär / Segretario

e proporzionalità (articolo 3 della Costituzione) che le superfici minime per la costituzione del maso chiuso dovessero svolgere un ruolo solo nel caso dei diritti edificatori di cui all'articolo 37, comma 4, primo periodo, e non anche nella disciplina della dislocazione della sede del maso chiuso di cui all'articolo 37, comma 5, e nello spostamento della sede di un maso chiuso ai sensi dell'articolo 37, comma 5/bis. A differenza del comma 4 dell'articolo 37 i commi 5 e 5/bis dell'articolo 37, non menzionano le superfici minime per la costituzione di un maso chiuso come presupposti per la costruzione della sede nell'ambito della dislocazione e dello spostamento. E poiché esse non sono previste e le disposizioni in materia di edilizia nelle zone agricole devono essere interpretate restrittivamente secondo la giurisprudenza, tale presupposto delle superfici minime non può essere aggiunto in via interpretativa ai commi 5 e 5/bis dell'articolo 37. Solo il legislatore ha la potestà di apportare una modifica al riguardo.

Sulla base di tali considerazioni, il Consiglio dei Comuni adotta le seguenti:

**Linee guida per l'attuazione uniforme dell'articolo 37, comma 4, primo periodo, della legge provinciale n. 9/2018, come da ultimo sostituito dall'articolo 15, comma 4, della legge provinciale n. 5/2021:**

La volumetria ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 37, comma 4, primo periodo, può essere realizzata ovvero ampliata indipendentemente dalle superfici minime per la costituzione del maso chiuso, per tutti i masi chiusi, purché siano rispettate le disposizioni del piano paesaggistico e soddisfatte tutte le altre condizioni prescritte. In ogni caso, il comune non può e non deve effettuare un esame delle superfici minime per la costituzione di un maso chiuso nel caso di domande di permesso di costruire o di progetti diretti a sfruttare la possibilità edilizia di cui all'articolo 37, comma 4, primo periodo.

Cordiali saluti

Andreas Schatzer  
Präsident / Presidente

*(digital signiert – sottoscritto con firma digitale)*

**Rechtsanwälte**

Manfred Schullian  
Christoph Senoner  
Alessandro Gabrielli  
Lukas Harder

Matthias Psenner

**Anwörter**

Peter Mulser  
David Kofler  
Julia Zenleser

An die  
**Südtiroler Gemeindenverband**  
**Genossenschaft**  
z.Hd. s.g. Herrn Präsidenten  
**Andreas Schatzer**  
Kanonikus-M.-Gamper-Str. 10  
**39100 Bozen (BZ)**

ZEP

Bozen, den 04.09.2023

Gegenstand: Rechtsgutachten: Baumasse zur Wohnnutzung an der Hofstelle  
Artikel 37, Absatz 4, LGRL  
Unser Zeichen: 74/12/02

Sehr geehrter Herr Präsident,

Sie haben mich um Erstellung eines Rechtsgutachtens zu der nachstehend näher bezeichneten Fragestellung gebeten. Diesem Ersuchen komme ich hiermit nach.

\* \* \*

Nach Maßgabe von Artikel 37, Absatz 4, LGRL, darf der landwirtschaftliche Unternehmer (oder ein selbstbearbeitender Landwirt) an der Hofstelle des geschlossenen Hofes im Landwirtschaftsgebiet „*unbeschadet der für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße der landwirtschaftlichen Nutzflächen*“ eine Baumasse von 1.500 m<sup>3</sup> zur Wohnnutzung errichten.

Der eben wörtlich wiedergegebene Vorspann zur genannten Bestimmung wird angeblich von einigen Gemeindekommissionen für Raum und Landschaft so verstanden, dass im Zuge der Begutachtung der Projekte für die Errichtung/Aufstockung des Wohngebäudes eines geschlossenen Hofes eine Überprüfung hinsichtlich des Vorhandenseins der „*für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße der landwirtschaftlichen Nutzflächen*“ vorgenommen werden müsse und dass das Baurecht nur bei Nachweis dieser Mindestausmaße aktiviert werden könne.

Das vorliegende Rechtsgutachten behandelt diese Frage.

\* \* \*

Die vorstehend wiedergegebene Rechtsauffassung kann auf der Grundlage einer historischen und systematischen Interpretation nicht geteilt werden.

Für eine korrekte Auslegung ist vorab eine Rekonstruktion der mehrfach abgeänderten

Bestimmung zweckmäßig.

Die ursprüngliche Fassung von Artikel 37, Absatz 4, erster Satz, LGRL, lautete wie folgt:

*„4. Befindet sich der geschlossene Hof im Sinne des Landesgesetzes vom 28. November 2001, Nr. 17, in geltender Fassung, im Eigentum des landwirtschaftlichen Unternehmers/der landwirtschaftlichen Unternehmerin oder eines selbstbearbeitenden Landwirts/einer selbstbearbeitenden Landwirtin so darf dieser/diese an der Hofstelle eine Baumasse von insgesamt höchstens 1.500 m<sup>3</sup> zur Wohnnutzung errichten.“*

Mit Artikel 11, Absatz 3, L.G. Nr. 15 vom 17.12.2020, enthielt die Bestimmung nachstehende Fassung, wobei die Änderung in Fettdruck wiedergegeben wird:

*„4. Befindet sich der geschlossene Hof im Sinne des Landesgesetzes vom 28. November 2001, Nr. 17, in geltender Fassung, im Eigentum des landwirtschaftlichen Unternehmers/der landwirtschaftlichen Unternehmerin oder eines selbstbearbeitenden Landwirts/einer selbstbearbeitenden Landwirtin so darf dieser/diese an der Hofstelle **im Landwirtschaftsgebiet** eine Baumasse von insgesamt höchstens 1.500 m<sup>3</sup> zur Wohnnutzung errichten.“*

Mit dieser Version wurde klargestellt, dass das dem geschlossenen Hof zugestandene Baurecht nur im Landwirtschaftsgebiet aktiviert werden kann. Damit wurden sowohl die in Artikel 13, Absatz 2, LGRL, genannten anderen Natur- und Agrarflächen als auch die in Artikel 22, Absatz 1, LGRL, aufgelisteten Baugebiete vom Anwendungsbereich des Artikels 37, Absatz 4, erster Satz, LGRL, ausgeschlossen, wobei die Hofstelle des geschlossenen Hofes im Mischgebiet aus objektiven betrieblichen Erfordernissen vor Ort, *„auch in Abweichung von der Gemeindeplanung“*, modernisiert oder erweitert und bei festgestellter Unmöglichkeit der Modernisierung oder Erweiterung vor Ort ausgesiedelt werden kann.

Diese Abänderung nahm das Umweltministerium zum Anlass, Einwände gegen die Bestimmung zu erheben (obwohl die erste Fassung, die das Baurecht im selben Ausmaß vorgesehen hatte, nicht beanstandet worden war); im Wesentlichen wurde bemängelt, dass die Zuerkennung eines Baurechts in dieser Größenordnung ohne Wahrung eines urbanistischen Standards, wie in Umsetzung von Artikel 41-quinquies, Gesetz Nr. 1150/1942, in Artikel 7, M.D. Nr. 1444/1968 für das Landwirtschaftsgebiet mit 0,03m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgelegt, den Grundsätzen der Rechtsordnung und vor allem der ausschließlichen Zuständigkeit des Staates im Bereich des Umweltschutzes widerspreche und daher verfassungswidrig sei.

Wie im Rahmen verschiedener Aussprachen mit Vertretern des Umweltministeriums geklärt werden konnte, gründete dieser Einwand auf einer irrigen Interpretation dieser Bestimmung, da selbige das vorgesehene Baurecht nur den geschlossenen Höfen zuerkannte, für deren Neubildung (und Bestand) die Regelung laut Höfegesetz zur Anwendung kam, welche grundsätzlich das Ziel verfolgt, Betriebseinheiten zu ermöglichen (und zu erhalten), die einen Jahresdurchschnittsertrag gewährleisten, der zum angemessenen Unterhalt von mindestens vier Personen ausreicht. Lediglich für die Bildung eines geschlossenen Hofes ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude sieht das Höfegesetz Mindestflächen vor, die jedoch in der Optik des Gesetzes diesen Mindestertrag gewährleisten.

Diese Vorgaben stellen sicher, dass ein Mindeststandard tatsächlich gegeben ist.

Aus diesem Grund wurde mit Artikel 15, Absatz 4, L.G. Nr. 5 vom 23.07.2021, der Artikel 37, Absatz 4, erster Satz, neuerlich ersetzt und enthielt nachstehende Fassung:

*„4. Unbeschadet der für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße der landwirtschaftlichen Nutzflächen und vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen im Landschaftsplan darf der landwirtschaftliche Unternehmer/die landwirtschaftliche Unternehmerin oder ein selbstbearbeitender Landwirt/eine selbstbearbeitende Landwirtin, in dessen/deren Eigentum sich der geschlossene Hof im Sinne des Landesgesetzes vom 28. November 2001, Nr. 17, in geltender Fassung, befindet, an der*

*Hofstelle im Landwirtschaftsgebiet eine Baumasse von insgesamt höchstens 1.500 m<sup>3</sup> zur Wohnnutzung errichten.“*

Der mit dieser Fassung eingeführte Verweis auf die für die Neubildung eines geschlossenen Hofes vorgeschriebenen Mindestausmaße diene also lediglich der Abfederung der geschilderten Einwände und der Sicherstellung, dass lediglich bestehende geschlossene Höfe das zuerkannte Baurecht beanspruchen können, ohne damit der für die Projektgenehmigung zuständigen Behörde eine zusätzliche Kontrollaufgabe zuzuweisen. Die Zuständigkeiten und Befugnisse der Gemeindekommission für Raum und Landschaft (Sektion Bauwesen) wurden somit in keinsten Weise ausgedehnt, da die Bezugnahme auf das Höfegesetz, dessen Anwendungsbereich ‚unbeschadet‘ bleibt, in keinsten Weise einen Kompetenztransfer zur Folge hat.

Die Zuständigkeit für die Neubildung und für die allfällige Auflösung von geschlossenen Höfen, die nicht einmal mehr die Hälfte des gemäß Artikel 2 des Höfegesetzes vorgesehenen Jahresdurchschnittsertrags erbringen, liegt nach wie vor ausschließlich bei der jeweiligen örtlichen Höfekommission und die entsprechenden Beschlüsse unterliegen der Kontrolle der Landesabteilung Landwirtschaft.

Das in Artikel 37, Absatz 4, erster Satz, den geschlossenen Höfen zugestandene Baurecht kann somit bei Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen des Eigentümers (landwirtschaftlicher Unternehmer oder selbstbearbeitender Landwirt) beansprucht werden, ohne dass die Gemeindeverwaltung (bzw. die Gemeindekommission für Raum und Landschaft) zusätzliche Überprüfungen vorzunehmen berechtigt ist, die der Entscheidungshoheit anderer Behörden und Organe (örtliche Höfekommission und Abteilung Landwirtschaft) vorbehalten sind.

**Eine Überprüfung der Voraussetzungen für die Neubildung eines geschlossenen Hofes im Zuge einer Projektbewertung für die Errichtung/Erweiterung einer Hofstelle eines bestehenden Hofes sprengt den Zuständigkeitsrahmen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft und ist im Lichte des in einem vergleichbaren Fall ergangenen Urteils des Verwaltungsgerichtes von Bozen Nr. 329/1998 als widerrechtlich zu betrachten.**

Ich hoffe, Ihnen mit gegenständlichen Ausführungen zweckdienlich gewesen zu sein und stehe für allfällige Rückfragen zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen.

RA Manfred Schullian  
