

MLaw Céline Schorro, *Rechtsanwältin Ritter Koller AG, Möhlin*

Rechtsecke Coin juridique

Verknüpfung einer Baubewilligung mit einem Beseitigungsrevers

Neuste bundesgerichtliche Rechtsprechung

Besprechung Urteil BGer 1C_470/2024 vom 7. November 2025

In der Schweiz werden Baubewilligungen, insbesondere bei Bewilligungen ausserhalb der Bauzone, häufig mit einem Beseitigungsrevers belastet. Ein Beseitigungsrevers ist eine mit einer Baubewilligung verknüpfte öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung, die den Eigentümer eines Grundstücks im Falle des Eintritts einer in der Zukunft liegenden Bedingung verpflichtet, die bewilligten Bauten auf eigene Kosten wieder zurückzubauen (sog. Rückbauverpflichtung). Der Beseitigungsrevers stellt ein geeignetes Mittel dar, um einer späteren zweckwidrigen Nutzung oder Umnutzung der bewilligten Bauten entgegenzuwirken. Bis anhin verfolgten die kantonalen Bewilligungsbehörden in diesem Zusammenhang eine relativ konsequente Praxis, indem nahezu sämtliche Bewilligungen für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten mit einem Beseitigungsrevers verknüpft wurden. Ein Urteil des Bundesgerichts von Ende 2025 relativiert diese bislang gängige Praxis.

Im besagten Urteil des Bundesgerichts 1C_470/2024 vom 7. November 2025 befasste sich das höchste schweizerische Gericht mit den Voraussetzungen für die Anordnung eines Beseitigungsrevers. Es klärte, unter welchen Voraussetzungen die Anordnung eines Beseitigungsrevers zulässig ist und ob die Anordnung einer besonderen Begründung bedarf. Beurteilt wurde der folgende Sachverhalt:

A. ist Bewirtschafter eines sich in der Landwirtschaftszone (ausserhalb der Bauzone) befindlichen Landwirtschaftsbetriebs im Kanton Zürich. Am 30. November 2022 wurde ihm durch Beschluss des Gemeinderats die Bewilligung für den Neubau einer freistehenden Remise und den Anbau einer Futterzone am bestehenden Pferdestall erteilt. Gleichzeitig wurde A. angewiesen, die Eintragung eines Beseitigungsrevers im

Lien entre autorisation de construire et le réversal de démolition – dernière jurisprudence du Tribunal fédéral

Discussion de l'arrêt BGE 1C_470/2024 du 7.11.2025

Un réversal de démolition est une restriction de propriété de droit public liée à une autorisation de construire, qui oblige le propriétaire d'un terrain à démolir à ses frais les constructions autorisées si une condition future se réalise (obligation de démantèlement). Le réversal de démolition est un moyen approprié pour éviter une utilisation ou une transformation ultérieure à des fins non prévues.

Dans l'arrêt BGE 1C_470/2024 du 7.11.2025, la plus haute juridiction suisse s'est penchée sur les conditions justifiant un réversal de démolition.

A. exploite une exploitation agricole (ZH) située dans la zone agricole. Le 30.11.2022, le conseil communal lui a accordé un permis de construire pour une remise ainsi qu'une zone fourragère attenant à l'écurie existante. Ce permis de construire est couplé à une obligation d'inscrire le réversal de démolition au registre foncier. A. a fait recours contre cette décision et a été entendu le 19.4.2023 par le tribunal de recours en matière de construction, qui a annulé l'obligation de démantèlement. La Direction cantonale des travaux publics a formé un recours auprès du tribunal administratif (rejeté le 30.5. 2024) puis porté l'affaire devant le Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral a d'abord examiné les arguments du Tribunal administratif. Ce dernier a estimé qu'un permis de construire ne peut être assorti de conditions supplémentaires telles qu'un réversal de démolition que si cela est proportionnel et conforme à la loi. En outre, l'autorisation doit en principe pouvoir être refusée.

Le Tribunal fédéral soutient cette position. Il estime qu'il n'existe pas d'obligation générale de démanteler les constructions agricoles devenues inutiles. Dans certaines circonstances, ces constructions peuvent même être réaffectées (art. 24a LAT). Un réversal de démolition empêcherait une telle réaffectation et nuirait considérablement à la situation juridique des propriétaires fonciers. C'est pourquoi il n'est pas possible d'imposer une clause de démolition de manière générale.

Selon le Tribunal fédéral, l'intérêt général à la préservation de la zone agricole ou la séparation entre zone à bâtir et hors zone à bâtir ne sont pas suffisants pour justifier une telle mesure. Un réversal de démolition n'est en effet admissible que si, dans un cas particulier, il existe des indices concrets d'une réaffectation indésirable imminente ou si des raisons importantes de nécessité de démanteler ultérieurement sont présentes.

Dans ce cas, les arguments avancés par la Direction des travaux publics du canton de Zurich n'ont pas été jugés suffisants. La Direction des travaux publics s'est contentée de faire valoir que, dans la pratique, un réversal de démolition est généralement imposé pour les constructions et installations destinées à la détention de chevaux. De même, la mention d'une exploitation partenaire située à proximité et exerçant une activité non agricole n'a pas constitué, aux yeux du Tribunal fédéral, un indice suffisant d'une réaffectation imminente. Le recours de la Direction des travaux publics a par conséquent été rejeté.

La décision va donc à l'encontre d'une application systématique d'un réversal de démolition. Les permis de construire en dehors de la zone à bâtir ne peuvent plus à l'avenir être automatiquement liées à une obligation de démantèlement. Cette jurisprudence est importante pour les propriétaires fonciers et les bénéficiaires d'autorisation, car un réversal de démolition peut empêcher une utilisation ultérieure et entraîner des coûts de démantèlement considérables. La décision renforce ainsi la prise en compte des circonstances concrètes dans chaque cas particulier et s'oppose à l'imposition systématique de réversal de démolition, ce qui était jusqu'à présent la pratique courante. I

Grundbuch anmerken zu lassen. Dieser sollte ihn verpflichten, im Falle des Wegfalls der landwirtschaftlichen Nutzung, die bewilligten Bauten auf eigene Kosten zu beseitigen. Gegen diese Anordnung erhob A. Rekurs und gelangte am 19. April 2023 ans Baurekursgericht, welches die Rückbauverpflichtung aufhob. Die darauffolgende Beschwerde der Baudirektion an das Verwaltungsgericht wurde von diesem am 30. Mai 2024 abgewiesen. Die Baudirektion gelangte sodann mit der Angelegenheit ans Bundesgericht.

Das Bundesgericht befasste sich zunächst mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts. Dieses hielt fest, dass eine Baubewilligung nur dann mit Nebenbestimmungen wie einem Beseitigungsrevers verbunden werden darf, wenn dies gesetzmässig und verhältnismässig ist. Zudem muss die Bewilligung grundsätzlich verweigert werden können. Ein Beseitigungsrevers kann daher nur unter besonderen Umständen gerechtfertigt sein, etwa wenn konkrete Zweifel am langfristigen Bestand eines Landwirtschaftsbetriebs bestehen oder eine baldige unerwünschte Umnutzung der Baute zu befürchten ist.

Das Bundesgericht schloss sich dieser Ansicht an. Es hielt fest, dass für funktionslos gewordene landwirtschaftliche Bauten grundsätzlich keine allgemeine Beseitigungspflicht besteht. Unter bestimmten Voraussetzungen können solche Bauten sogar umgenutzt werden (Art. 24a RPG). Ein Beseitigungsrevers würde eine solche spätere Umnutzung verhindern und die Rechtsstellung der Grundeigentümer erheblich verschlechtern. Deshalb darf ein Beseitigungsrevers nicht generell angeordnet werden.

Nach Ansicht des Bundesgerichts reicht das allgemeine Interesse an der Freihaltung der Landwirtschaftszone bzw. die Trennung zwischen Bau- und Nichtbauzone nicht als Begründung aus. Ein Beseitigungsrevers ist vielmehr nur zulässig, wenn im Einzelfall entweder konkrete Anzeichen für eine baldige unerwünschte Umnutzung bestehen oder wichtige Gründe für einen späteren Rückbau vorliegen.

Im konkreten Fall genügte die Begründung der Zürcher Baudirektion nicht. Die Baudirektion verwies lediglich darauf, dass bei Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung praxisgemäss generell ein Beseitigungsrevers angeordnet werde. Auch der Hinweis auf einen nahegelegenen Partnerbetrieb mit einem nichtlandwirtschaftlichen Gewerbe stellte für das Bundesgericht keinen ausreichenden Hinweis auf eine drohende Umnutzung dar. Die Beschwerde der Baudirektion wurde deshalb abgewiesen.

Der Entscheid ist insofern zu begrüssen, als er einer schematischen Anwendung von Beseitigungsrevers entgegenwirkt. Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone dürfen künftig nicht mehr automatisch mit einer Rückbauverpflichtung verbunden werden. Stattdessen muss ein Beseitigungsrevers im konkreten Einzelfall besonders begründet werden. Es müssen konkrete Anzeichen für eine künftige unerwünschte Umnutzung oder wichtige Gründe für einen späteren Rückbau vorliegen. Diese Rechtsprechung ist für Grundeigentümer und Bewilligungsnehmer von Bedeutung, da ein Beseitigungsrevers eine spätere Umnutzung verhindern und zu erheblichen Rückbaukosten führen kann. Der Entscheid stärkt somit die Berücksichtigung der konkreten Umstände im Einzelfall und stellt sich gegen die in der Praxis bis anhin übliche, pauschale Auferlegung von Beseitigungsrevers.

Das Bundesgericht bestätigt diese Auffassung in seiner neusten Rechtsprechung vom Herbst 2026 (vgl. Urteil BGer 1C_760/2025 vom 14. Oktober 2026, E. 5.3). ▮