

Merkblatt (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGG, Artikel 58 -60)**Abtrennung eines Gebäudes ab einem landwirtschaftlichen Gewerbe, resp. Grundstück**

Das vorliegende Merkblatt zeigt die Voraussetzungen und das Bewilligungsverfahren für die Abtrennung eines Gebäudes ab einem landwirtschaftlichen Gewerbe, resp. Grundstück auf.

I Grundsatz: Zerstückelungsverbot für Grundstücke

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausserhalb der Bauzone unterstehen dem bäuerlichen Bodenrecht (BGG¹). Solche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 2'500 m² aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot, Art. 58 Abs. 2 BGG). Auch die Errichtung von Baurechten oder Stockwerkeigentum fällt unter das Zerstückelungsverbot.

II Ausnahme: Voraussetzungen für die Bewilligung einer Abtrennung

Ein Gebäude kann mit einer Ausnahmbewilligung vom landwirtschaftlichen Grundstück abgetrennt werden (Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGG), sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- **Wohnhäuser:** Das Wohnhaus wird für die künftige landwirtschaftliche Nutzung des Bodens nicht mehr benötigt. Dies ist dann gegeben, wenn die landwirtschaftliche Nutzfläche an Dritte verkauft oder langfristig verpachtet wird (Vorlage eines Pachtvertrages über mindestens sechs Jahre ab Abparzellierung ist notwendig). Gefordert ist eine objektive Betrachtungsweise. Der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Nutzfläche muss über genügend eigenen Wohnraum verfügen.
- **Ökonomiegebäude:** Ein Ökonomiegebäude kann nur in begründeten Ausnahmefällen aus dem Geltungsbereich des BGG entlassen werden.
- **Fläche:** Die abzutrennende Fläche darf maximal 500 m² inklusive der Grundfläche betragen (siehe Merkblatt A12 „Abparzellierungen (BGG)“ der Merkblätter „Bauen ausserhalb der Bauzone“ des Amtes für Raumentwicklung).
- **Raumplanung:** Betreffend der rechtmässigen Nutzung des Gebäudes liegt ein Entscheid der Raumplanungsbehörde vor (Art. 4a VBB²).

III Spezialfall: Abtrennung eines Wohnhauses vom landwirtschaftlichen Gewerbe

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens 0.8 Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGG).

Für landwirtschaftliche Gewerbe gilt das Verbot der Realteilung (Art. 58 Abs. 1 BGG). Von landwirtschaftlichen Gewerben können Wohnhäuser grundsätzlich nicht abgetrennt werden. Eine Abtrennung kann ausnahmsweise bewilligt werden, wenn der Bedarf des Betriebes an Wohnraum für den Betriebsleiter, die abtretende Generation und für landwirtschaftliche Angestellte auch nach der Abtrennung noch gedeckt ist. In jedem Fall muss der Betrieb auch nach der Abtrennung noch mindestens über zwei Wohnungen (bei Angestellten mindestens drei Wohnungen) verfügen. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen unter Ziff. II.

¹ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGG, SR 211.412.11

² Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht, VBB, SR 211.412.110

IV Rechtsfolgen der Abtrennung

- Das im Rahmen der Abtrennung neu geschaffene Grundstück untersteht nicht mehr dem BGG. Auf Wunsch des Eigentümers kann eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch veranlasst werden (Art. 86 BGG). Insbesondere können dann der Erwerb und die Errichtung von Grundpfandrechten bewilligungsfrei erfolgen.
- Die Abtrennung darf keine zusätzlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zur Folge haben. Auf dem verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstück darf nach der Abtrennung keine landwirtschaftlich begründete Baute mehr errichtet werden. Dies wird mittels Grundbucheintragung sichergestellt (Anmerkung: «Kein Anspruch auf landwirtschaftlich begründeten Wohn-/Ökonomieraum»)
- Das abgetrennte Wohnhaus untersteht den Bestimmungen von Art. 24 RPG³ (nicht zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzone). Bauliche Veränderungen und/oder Nutzungsänderungen unterstehen dem Baubewilligungsverfahren. Es besteht kein Anspruch auf einen Ausbau der bestehenden Erschliessung. Mit der Nutzungsänderung ist die Abwassersituation zu klären.

V Verfahren

1. Das Gesuch oder die Voranfrage für eine Abtrennung eines Gebäudes ist beim Amt für Landwirtschaft, Klausenstrasse 4, 6460 Altdorf einzureichen. Erforderliche Unterlagen:
 - Angaben zur bisherigen und zukünftigen Nutzung des verbleibenden Grundstücks und des abzuparzellierenden Gebäudes (ausgefüllter Fragebogen)
 - Bildaufnahmen des Gebäudes, innen und aussen
 - Grundstückplan, neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag einzeichnen; Flächenangabe
2. Das Amt für Landwirtschaft stellt das Gesuch dem Amt für Raumentwicklung (Verfahrenskoordination Art. 4a VBB) zu. Es erfolgt eine Feststellungsverfügung durch die Justizdirektion.
3. Bei Vorliegen der Feststellungsverfügung der Justizdirektion erfolgt der Entscheid durch die Volkswirtschaftsdirektion. Für die definitive Bewilligung sind folgende Unterlagen erforderlich:
 - Unterschriebener Vertrag (Kopie) mit Mutation und Verkauf des landwirtschaftlichen Grundstücks.
 - oder unterschriebener Vertrag (interne Mutation) und Pachtvertrag auf mindestens sechs Jahre ab Vertragsunterzeichnung der internen Mutation
4. Gestützt auf Artikel 7 der Gebührenverordnung vom 30. Juni 1982 (RB 3.2512) und das Gebührenreglement vom 20. Dezember 1982 (RB 3.2521) werden für die beanspruchten Amtshandlungen Verwaltungsgebühren erhoben.

VI Weitere Auskünfte

Amt für Landwirtschaft, Tel. 041 875 23 00 (**Leitbehörde**, Verfahren, generelle Voraussetzungen)
 Amt für Raumentwicklung, Tel. 041 875 24 29 (raumplanerische Belange)

12.09.2019 ct

³Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG, SR 700