

**Merkblatt Abparzellierung oder Abtrennung eines Gebäudes
ab einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Gewerbe****Grundsatz: Zerstückelungsverbot für Grundstücke; Realteilungsverbot für Gewerbe**

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke oder Gewerbe ausserhalb der Bauzone unterstehen dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB¹). Solche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 2'500 m² aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot, Art. 58 Abs. 2 BGBB). Auch die Errichtung von Baurechten oder Stockwerkeigentum fällt unter das Zerstückelungsverbot. Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen keine Grundstücke oder Grundstückteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot, Art. 58 Abs. 1 BGBB).

Ausnahmen: Voraussetzungen für die Bewilligung einer Abparzellierung oder Abtrennung

Ein Gebäude kann mit einer Ausnahmegewilligung von einem landwirtschaftlichen Grundstück abparzelliert werden (Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGBB), sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- **Wohnhäuser:** Das Wohnhaus wird für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens langfristig und objektiv nicht mehr benötigt. Dies ist dann gegeben, wenn der Bewirtschafter über genügend eigenen Wohnraum verfügt. Bei einer Abparzellierung muss die landwirtschaftliche Nutzfläche an Dritte verkauft oder langfristig verpachtet werden (Vorlage eines Pachtvertrages über mindestens sechs Jahre ab Abparzellierung ist notwendig). Es darf keinen Anspruch auf zusätzliche Bauten oder Erschliessungen entstehen.
- **Ökonomiegebäude:** Ein Ökonomiegebäude kann in der Regel nicht abparzelliert werden, ausser wenn es unmittelbar neben einem Wohnhaus steht.
- **Fläche:** Die abzutrennende Fläche darf maximal 500 m² betragen. Zusätzliche Flächen sind nur auf Grund spezieller Verhältnisse (Topografie, Parzellenform, Gebäudeform, etc.) zulässig.
- **Raumplanung:** Betreffend der rechtmässigen Nutzung des Gebäudes liegt ein Entscheid der Raumplanungsbehörde vor (Art. 4a VBB²).

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 landesüblicher Bewirtschaftung mindestens 0.8 Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGBB).

Für landwirtschaftliche Gewerbe gilt das Verbot der Realteilung (Art. 58 Abs. 1 BGBB). Von landwirtschaftlichen Gewerben können Wohnhäuser oder Ökonomiegebäude grundsätzlich nicht abgetrennt werden. Eine Abtrennung von Wohnraum kann ausnahmsweise bewilligt werden, wenn der Bedarf des Betriebes für den Betriebsleiter, die abtretende Generation und für landwirtschaftliche Angestellte auch nach der Abtrennung noch gedeckt ist.

Rechtsfolgen der Abparzellierung oder Abtrennung

- Das neu geschaffene Grundstück untersteht nicht mehr dem BGG. Auf Wunsch des Eigentümers kann die Anmerkung «dem BGG nicht unterstellt» im Grundbuch veranlasst werden (Art. 86 BGG).
- Die Abparzellierung oder Abtrennung darf keine zusätzlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zur Folge haben. Auf dem verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstück oder dem landwirtschaftlichen Gewerbe 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 Gebäude 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.

Verfahren

1. Das Gesuch für eine Abparzellierung oder Abtrennung eines Gebäudes ist bei der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Landwirtschaft, A Pro Strasse 46, 6462 Seedorf oder per E-Mail (ala.vd@ur.ch) einzureichen. Dem Gesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
 - 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. Sofern aus landwirtschaftlicher Sicht dem Gesuch entsprochen werden kann, stellt das Amt für Landwirtschaft das Gesuch dem Amt für Raumentwicklung (Verfahrenskoordination Art. 4a VBB) zur Beurteilung zu. Es erfolgt eine Feststellungsverfügung durch die Justizdirektion.
3. Bei Vorliegen der Feststellungsverfügung der Justizdirektion wird der Gesuchsteller informiert und das weitere Vorgehen besprochen.
4. Gestützt auf Artikel 7 der Gebührenverordnung⁴ und das Gebührenreglement⁵ werden für die beanspruchten Amtshandlungen Verwaltungsgebühren erhoben. Eine Ausnahmegewilligung vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot kostet ca. CHF 350.-- bis CHF 450.--. Zusätzlich entstehen Geometer-, Grundbuch- und Notarkosten.

Weitere Auskünfte

Amt für Landwirtschaft

Tel. 041 875 23 00

¹ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG; SR 211.412.11)

² Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.412.110)

³ Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (RPG; SR 700)

⁴ Gebührenverordnung (RB 3.2512)

⁵ Gebührenverordnung (RB 3.2521)

Gesuch zur Abparzellierung / Abtrennung eines Gebäudes ab einem landwirtschaftlichen Grundstück oder landwirtschaftlichen Gewerbe; Umnutzung/Umwandlung eines Baurechtes auf Allmend in ein ZGB-Baurecht

Gesuchsteller / Grundeigentümer:

Adresse, Ort:

Tel. Nummer / Natel Nummer:

E-Mail-Adresse:

Grundstück-Nr. / Gemeinde:

Unterstehende Fragen müssen beantwortet und einem Gesuch für Abparzellierung beigelegt werden.

1. Begründung:

.....
.....

2. Sind Sie Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes? Sofern Sie noch weitere Grundstücke besitzen, bitte Grundstück-Nr. angeben.

.....
.....

3. Wann wurde das Gebäude gebaut? Wurde es in den letzten Jahren umgebaut?

.....
.....

4. Wurde der Bau (oder ein Umbau) des Gebäudes durch öffentliche Gelder (Landwirtschaftliche Kreditkasse oder Ähnliches.) unterstützt?

.....
.....

5. Wie und durch wen wurde das Gebäude seit dem Jahr 1980 (Einführung Raumplanungsgesetz) genutzt? Waren die Benutzer in der Landwirtschaft tätig?

.....
.....

6. Durch wen und wie wird in Zukunft das Gebäude genutzt? Ist dieser Landwirt?

.....
.....

7. Wird das Gebäude in den nächsten 6 Jahren renoviert?

8. Wer hat das umliegende Wiesland bisher bewirtschaftet (Bewirtschafter seit 1980)? Ist der Bewirtschafter über das Abparzellierungsgesuch informiert?

Was geschieht mit dem Wiesland? (Wird das Wiesland verpachtet, muss zum Zeitpunkt der Abparzellierung ein langjähriger Pachtvertrag, mind. 6 Jahre vorgelegt werden).

Name/Vorname:

Verkauf

Verpachtung

9. Verfügt der Käufer, resp. Pächter des landwirtschaftlichen Landes über genügend eigenen Wohn- und Ökonomieraum in der Nähe? (Angabe Ort und Anzahl/Grösse der Gebäude)

Bemerkungen / Verschiedenes

Bitte beachten Sie folgende Punkte:

- Dem Gesuch müssen mindestens zwei Aussen- und zwei Innenaufnahmen des betroffenen Gebäudes beigelegt werden.
- Wird ein bestehendes Gebäude von einem Grundstück abgetrennt, darf dadurch auf dem verbleibenden Grundstück kein Grundstein für ein Bedürfnis nach Neubauten gelegt werden (Kommentar BGG, 2. Auflage, Brugg 2011, S. 779; zu Art. 60 BGG). Im Grundbuch wird folgende Anmerkung eingetragen: «kein Anspruch auf landwirtschaftlich begründeten Wohn- und Ökonomieraum».
- Die Bearbeitung Ihres Gesuchs kann, sofern aufwändig Abklärungen nötig sind, einige Zeit dauern. Unabhängig eines Entscheids beim Amt für Raumentwicklung und beim Amt für Landwirtschaft fallen Gebühren an, die dem Gesuchsteller / Grundeigentümer verrechnet werden (CHF 150.00 – 450.00).

Der Gesuchsteller / Grundeigentümer erklärt sich damit einverstanden, dass die für die Behandlung des Gesuchs zuständigen Stellen zusätzliche, für die Beurteilung des Gesuchs erforderlichen Angaben bei weiteren Stellen einholen dürfen.

Der Gesuchsteller / Grundeigentümer erklärt die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben.

Ort und Datum

Unterschrift