

Umnutzung und Abparzellierung ursprünglich landwirtschaftlicher Bauten

Wegleitung

**Arbeitshilfe zur Erläuterung der gesetzlichen Grundlagen und zum Vorgehen im
Falle eines Abparzellierungsgesuchs**



Gesetzliche Grundlagen sind:

- Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11)
- Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) und Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)

Amt für Raum und Wald
Abteilung Raumentwicklung
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
2 Grundlagen.....	5
2.1 Tatbestand der Zweckänderung ehemals landwirtschaftlicher Bauten (Umnutzungen)	5
2.2 Vorgaben des Raumplanungsgesetzes	5
2.3 Koordinationsgebot.....	6
2.4 Abparzellierung umgenutzter Landwirtschaftsbauten	6
3 Formen von Nutzungsänderungen mit Abparzellierungen im Detail	8
3.1 Umnutzung und Abparzellierung kombinierter Wohn- und Ökonomiegebäude.....	8
3.2 Nebenbestimmung als Auflage und Anmerkung im Grundbuch	8
3.3 Umnutzung und Abparzellierung von freistehenden Ställen «ohne bauliche Massnahmen»	9
4 Notwendige Gesuche	10
4.1 Erstes Gesuch: Baugesuch für eine Umnutzung für Bauten ausserhalb der Bauzone	10
4.2 Zweites Gesuch: Gesuch um Ausnahme vom Zerstückelungsverbot	11
5 Vollzug der Abparzellierung im Grundbuch.....	12
6 Schematische Übersicht zu den Gesuchen und zu den einzelnen Abläufen	13



1 Einleitung

Ursprünglich zu landwirtschaftlichen Zwecken erstellte Bauten, die ausserhalb der Bauzone stehen und keine landwirtschaftliche Nutzung mehr aufweisen, können ausnahmsweise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Solche Umnutzungen von landwirtschaftlichem Wohnen zu nichtlandwirtschaftlichem Wohnen oder zu Lager- und Abstellzwecken sind baubewilligungspflichtig und benötigen nach Art. 22 und 25 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und Art. 93 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG, bGS 721.1) auf Basis eines Baugesuchs sowohl eine Baubewilligung der Standortgemeinde als auch eine raumplanerische Bewilligung des Amtes für Raum und Wald (ARW). Die entsprechende raumplanerische Bewilligung der Umnutzung bildet Grundlage für eine Abparzellierung.

Unter «Abparzellierung» wird die Bildung eines neuen Grundstücks verstanden (bspw. mit Wohnhaus und kleinem Umschwung). Grundstücke ausserhalb der Bauzone fallen unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11). Abparzellierungen erfordern demnach eine Verfügung der Bodenrechtskommission zwecks Entlassung des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB).

Waldgrundstücke und kleine Grundstücke (unter 25 Aren) unterstehen nur dem bäuerlichen Bodenrecht, wenn sie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Liegt die Baute ausserdem angrenzend an oder im Waldareal, ist das Aufteilungsverbot sowie das Erfordernis einer Ausnahmebewilligung des Departementes Bau und Volkswirtschaft (DBV) gemäss Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz; bGS 931.1) zu beachten.

Die Umnutzung und Abparzellierung von landwirtschaftlichen Bauten erfordern entsprechend eine Koordination der einzelnen Verfahren und der erforderlichen Behördenentscheide.

Diese Arbeitshilfe dient bei konkreten Vorhaben als Nachschlagewerk und erläutert sowohl die theoretischen Grundlagen als auch einzelne Aspekte der kantonalen Bewilligungspraxis.



2 Grundlagen

2.1 Tatbestand der Zweckänderung ehemals landwirtschaftlicher Bauten (Umnutzungen)

Die häufigsten Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten dienen der Realisierung von folgenden nichtlandwirtschaftlichen Zwecken:

- Umnutzung landwirtschaftlicher Dauerwohnbaute mit allfälligen Altenteilen (ohne Stallgebäude) oder ganzes Betriebszentrum (Wohn- und Stallbauten) für eine Wohnsitznahme von nichtbäuerlichen Personen;
- Umnutzung Stallbaute zu Lagerzwecken (Abstellraum für Materialien, Maschinen und Fahrzeuge);
- Umnutzung Stallbaute für die hobbymässige Tierhaltung ausserhalb der Direktzahlungsberechtigung gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (DZV; SR 910.13);

Umnutzungen können je nach Ausgangslage mit baulichen Massnahmen (Erneuerungen, Erweiterungen etc.) kombiniert werden oder ohne bauliche Massnahmen vollzogen werden (reine Zweckänderungen).

2.2 Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Ausserhalb der Bauzone gilt für zonenfremde (nichtlandwirtschaftliche) Bauten und Anlagen grundsätzlich ein Bauverbot. Die Zweckänderung und damit zonenfremde Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzone ist nur im Rahmen der Ausnahmebestimmungen gemäss Art. 24 ff des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG; SR 700) zulässig. Diese Ausnahmebestimmungen gründen auf der Eigentums- und der daraus abgeleiteten Besitzstandsgarantie gemäss Bundesverfassung (BV; SR 101).

Um von den Besitzstandsnormen Gebrauch machen zu können, muss die betreffende Baute die folgenden Grundvoraussetzungen der verfassungsmässig geschützten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 26 BV kumulativ erfüllen:

- Die betreffende Baute muss rechtmässig (d.h. auf Grundlage einer rechtskräftigen Bewilligung oder vor Inkrafttreten der Raumplanungsgesetzgebung 1980 resp. der Gewässerschutzgesetzgebung 1972) erstellt worden sein; und
- Zum Zeitpunkt der Umnutzung noch bestimmungsgemäss nutzbar sein (die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach müssen intakt sein, die Fenster und Türen vorhanden, die Baute muss (gemessen an ihrer Zwecksetzung) noch betriebstüchtig sein (kein ruinöser Zustand)).

Die für eine Umnutzung massgebenden Besitzstandsnormen des RPG unterscheiden sich im Wesentlichen in Bezug auf die bestehende Nutzungsart (Wohn- oder Stallbaute) und in Bezug auf die Frage, ob bauliche Massnahmen mit der geplanten Umnutzung verbunden sind:

- Art. 24a RPG ist anwendbar bei der Umnutzung von Bauten ohne bauliche Massnahmen;
- Art. 24c RPG ist anwendbar bei der Umnutzung, Erneuerung oder Erweiterung einer alt-rechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbaute mit Baujahr in der Regel vor 1972 (Betriebsleiterwohnhaus, Altenteile und Temporärwohnbaute);
- Art. 24d RPG ist anwendbar bei der Umnutzung, Erneuerung oder Erweiterung einer neu-rechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbaute mit Baujahr in der Regel nach 1972 (Betriebsleiterwohnhaus, Altenteile und Temporärwohnbaute) sowie bei der Umnutzung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen;
- Art. 24e RPG ist anwendbar bei der Umnutzung von Stallbauten mit oder ohne bauliche Massnahmen, wenn sie Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen.

Eine Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes kann zudem nur in Betracht gezogen werden, wenn die für alle Besitzstandsnormen geltenden, gemeinsamen Voraussetzungen nach Art. 43a lit. a bis e der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erfüllt sind:



- Die betreffende Baute wird für die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung und Tierhaltung nicht mehr benötigt (etwa aufgrund einer Betriebsaufgabe oder einer veränderten Bewirtschaftungsform; Art. 43a lit. a RPV).
- Die geplante Umnutzung hat dadurch keine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Folge (Art. 43a lit. b RPV).
- Die Umnutzung führt höchstens zu einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Erschließung und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, werden auf die Eigentümerin/den Eigentümer überwälzt (Art. 43a lit. c RPV).
- Die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke ist infolge Umnutzung der betreffenden Baute nicht gefährdet (Art. 43a lit. d RPV).
- Der Umnutzung stehen keine überwiegenden Interessen (Naturgefahren, Gewässerschutzvorgaben etc.) entgegen (Art. 43a lit. e RPV).

Die Bewilligungsfähigkeit einer Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes wird im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geprüft. Die Bewilligungsfähigkeit ist dann gegeben, wenn die erwähnten Grundvoraussetzungen (Rechtmäßigkeit, bestimmungsgemäße Nutzbarkeit), die objekt- und fallspezifischen Bewilligungsvoraussetzungen (Art. 24a und Art. 24c bis Art. 24e RPG mitsamt den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen der RPV) sowie die gemeinsamen Bewilligungsvoraussetzungen (Art. 43a lit. a bis e RPV) erfüllt sind.

2.3 Koordinationsgebot

Nach Art. 4a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht muss als Grundlage für eine Abparzellierung eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung vorliegen, in der die Rechtmäßigkeit der Nutzung der betreffenden Bauten oder Anlage festgestellt wird. Nebst der Nutzung der betroffenen Baute wird auch geprüft, ob sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen rechtmäßig erstellt worden sind. Fehlen entsprechende Baubewilligungen, sind diese in einem nachträglichen Baugesuchsverfahren zu beurteilen. Nebst der Umnutzung können sodann auch bauliche Massnahmen Bestandteil eines Baugesuchs darstellen.

2.4 Abparzellierung umgenutzter Landwirtschaftsbauten

Sofern eine Ausnahme vom Zerstückelungs- und Realteilungsverbot im Sinne von Art. 60 BGBB gewährt werden kann, erlässt die Bodenrechtskommission gestützt auf die raumplanerische Feststellung der rechtmäßigen zonenfremden Nutzung eine Verfügung über die Nichtanwendung des BGBB (Entlassung des entsprechenden Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des BGBB, mit Anmerkung der Nichtunterstellung im Grundbuch), zur Zerstückelung des landwirtschaftlichen Grundstücks sowie bei landwirtschaftlichen Gewerben zu dessen Realteilung.

Die Abparzellierung einer oder mehrerer nichtlandwirtschaftlicher Bauten von einem landwirtschaftlichen Grundstück ist Voraussetzung für eine Eigentumsübertragung, wenn die Bauten ohne das landwirtschaftliche Grundstück oder das Gewerbe an eine Dritte/einen Dritten übertragen werden sollen. Eine Abparzellierung oder Abtrennung wird aber auch ohne darauffolgende Eigentumsübertragung nötig, wenn die Baute samt Umschwung nicht mehr für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung benötigt wird und die Baute aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden soll.

Abparzellierungen bedürfen demnach folgende Bewilligungen:

- Baubewilligung für die Umnutzung des Gebäudes (Baugesuchsverfahren; geht allen anderen Bewilligungen vor);
- Baubewilligung für sämtliche bauliche Veränderungen seit dem massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juli 1972 (vorliegende Bewilligungen beilegen, Baugesuch für geplante und allenfalls ohne Baubewilligung bereits erstellte Bauten und Anlagen einreichen)
- Bewilligung einer Ausnahme vom Zerstückelungsverbot und Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts der Bodenrechtskommission;

Abparzelliert werden in der Regel einzelne traditionelle Gebäude mit oder ohne angebautem Stallteil (z.B. Kreuzfirstgebäude, Weberhöckli).

Abb. 1: Abparzellierung traditionelles Kreuzfirstgebäude



Abb. 2: Abparzellierung eines Wohngebäudes



Die Abparzellierung von Bauten ist seitens der Bodenrechtskommission grundsätzlich bewilligungsfähig, wenn – unter Vorbehalt der einzelnen Voraussetzungen gemäss nachfolgendem Kap. 3 – die Baubewilligung für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung rechtskräftig erteilt worden ist.

Wie gross der Umschwung des abzuparzellierenden Gebäudes sein darf, ist einzelfallbezogen nach dem Grundsatz «so wenig wie möglich / so viel wie nötig» festzulegen. Die Bodenrechtskommission gesteht in der Regel 600 m² Umschwung zu.

3 Formen von Nutzungsänderungen mit Abparzellierungen im Detail

3.1 Umnutzung und Abparzellierung kombinierter Wohn- und Ökonomiegebäude

Hauptbauten eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebszentrums können grundsätzlich dann umgenutzt und in der Folge abparzelliert werden, wenn der betroffene landwirtschaftliche Betrieb (sei es ein Gewerbe nach BGBB oder ein Betrieb unterhalb der Gewerbegrenze) die Aussicht auf eine längerfristig existenzfähige Betriebsführung und somit im Ergebnis seine Erhaltenswürdigkeit dauerhaft verloren hat. Im Rahmen der Beurteilung des Umnutzungsgesuchs sind folgende Punkte zu klären:

- Beurteilung zum Zustand der betroffenen Betriebsbauten sowie zu den örtlichen Erschliessungs- und Platzverhältnissen
- Beurteilung zur längerfristigen Existenzfähigkeit

Grundsätzlich sind ehemalige Betriebszentren gesamtheitlich und als Einheit umzunutzen und abzuparzellieren (sofern die allgemeinen Voraussetzungen gegeben sind). Eine Abparzellierung durch ein Gebäude zur Abtrennung von Wohn- und Stallteil ist in der Regel ebenso nicht möglich wie eine Umnutzung mit anschliessender Abparzellierung einzelner Bauten innerhalb der Gebäudegruppe. Folgende Gründe sprechen gegen eine Unterteilung kleinerer Gebäudegruppen oder gar eine Unterteilung eines Gebäudes:

- Um Nutzungskonflikte bei einer zu nahe an der Wohnbaute verbleibenden landwirtschaftlichen Stallnutzung zu vermeiden (wegen den Geruchsemissionen und damit einhergehenden Mindestabständen);
- Zur Lenkung von mit dem Wohnen einhergehenden, nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen in den bestehenden Gebäudebestand. Damit werden zusätzliche zonenfremde Bauten, etwa für die Lagerung und das Abstellen von nichtlandwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen oder für die Hobbytierhaltung vermieden (für solche zonenfremde Nutzungen sind in erster Linie die bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten zu nutzen);
- Um eine allfällige, spätere Rückführung des Hofes mit allen dazugehörigen Wohn- und Ökonomiebauten und -anlagen zur Landwirtschaft zu vereinfachen, bspw. infolge Übernahme und Nutzung des ganzen Hofes als Betriebszentrum durch eine neue Betriebsleiterin/einen neuen Betriebsleiter (zur Wiederherstellung eines zonenkonformen Zustands).

Abb. 3 Keine Abtrennung einzelner Gebäudeteile



Abb. 4: Keine Abtrennung einer Baute innerhalb des Hofes



3.2 Nebenbestimmung als Auflage und Anmerkung im Grundbuch

Umnutzungsbewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Baute für den bisherigen zonenkonformen Zweck nicht mehr benötigt wird und die neue Nutzung keinen Ersatzneubau zur Folge hat. Entsprechend werden mit der Bewilligung zur Umnutzung entsprechende Auflagen und Anmerkungen im Grundbuch getätigkt. Angemerkt wird:

- Bauverbot für neue landwirtschaftliche Bauten (Wohnbauten, Stöckli, Ökonomiegebäude) welches im Grundbuch des verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücks anzumerken ist.



- Einzelfallweise können weitere Auflagen und Anmerkungen verfügt werden

3.3 Umnutzung und Abparzellierung von freistehenden Ställen «ohne bauliche Massnahmen»

Ställe können grundsätzlich nur zu Lager- und Abstellzwecken etwa für die Lagerung von Materialien, Maschinen und Fahrzeugen umgenutzt und als Bestandteil eines Hofes abparzelliert werden, wobei bei Ställen gemäss der Besitzstandsnorm von Art. 24a RPG die Umnutzung in jedem Fall nur «ohne bauliche Massnahmen» erfolgen darf. Die Einschränkung «ohne bauliche Massnahmen» lässt grundsätzlich lediglich nach Art. 39 Abs. 2 b der kantonalen Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) baubewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten zu. Im Rahmen von Unterhaltsarbeiten sind folgende bauliche Massnahmen zulässig:

- Solche, die der reinen Werterhaltung im Sinne des bewilligungsfreien Unterhalts dienen (Instandstellung, Instandhaltung: Reparaturen, Auswechseln einzelner Bauteile, Gleiches mit Gleichen ersetzen).
- Bei einer Umnutzung nach Art. 24a RPG muss es jederzeit möglich sein, das Gebäude ohne weiteres wieder seinem ursprünglichen Zweck zuzuführen.

Sobald eine bauliche Massnahme eine Bewilligungspflicht mit sich bringt (vgl. Art. 38 BauV) ist diese nicht zulässig. Nicht bewilligungsfähig und damit nicht zulässig sind bauliche Massnahmen, die den Unterhalt übersteigen. Beispielsweise sind dies:

- Anpassungen an Erschliessungsanlagen
- Vergrösserung Zugangstor
- Veränderungen an der Innenausstattung inkl. Bodenplatte (Entfernung Futterkrippe und dergleichen)

Die Prüfung und Bewilligung der Umnutzung erfolgt durch die Abteilung Raumentwicklung (vgl. Kap. 2.1 und 2.2), die Prüfung und Bewilligung der Abparzellierung erfolgt durch die Bodenrechtskommission (vgl. Kap. 2.3).



4 Notwendige Gesuche

4.1 Erstes Gesuch: Baugesuch für eine Umnutzung für Bauten ausserhalb der Bauzone

In einem ersten Schritt ist die Umnutzung sowie allfällige bauliche Massnahmen auf Basis einer Baueingabe bewilligen zu lassen (vgl. Kapitel 2.2). Das Baugesuch ist bei der **Gemeinde** einzureichen. Dabei wird ausschliesslich die Umnutzung der Baute sowie allfällige bauliche Massnahmen geprüft und beurteilt. Die abzutrennende Fläche wird nicht im Baugesuchsverfahren festgelegt und beurteilt. Dies geschieht darauffolgend im Rahmen des Gesuchs um Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB durch die Bodenrechtskommission (vgl. nachstehend «Zweites Gesuch»).

Dem Baugesuch an die Gemeinde sind grundsätzlich folgende Unterlagen beizulegen:

Baugesuchsformulare (nach Vorgabe Gemeinde)

- Situationsplan (1:1'000 oder kleiner)
- Bewilligungen und Pläne, die den Referenzzustand (in der Regel den Zustand am 1. Juli 1972) belegen
- Bewilligungen und Pläne zu nach dem Referenzzeitpunkt erfolgten baulichen Veränderungen
- Grundbuchauszüge vor dem 1. Juli 1972
- Gebäudeversicherungsauszüge vor dem 1. Juli 1972
- Aktuelle Fotos bestehender Zustand (innen sowie aussen)
- Weitere Unterlagen (bspw. historische Fotoaufnahmen und Dokumente) können als zusätzliche Belege für den massgebenden Referenzzustand Verwendung finden
- Aufnahmepläne (Bestandespläne Grundrisse, vermasst, massstäblich 1:100) und mit Bezeichnung der bestehenden Nutzungen der Räume)
- Bei gleichzeitigen Bau- oder Umbauvorhaben Projektpläne (mit allfälligen baulichen Massnahmen, vermasst, massstäblich und mit Bezeichnung der neuen Nutzungen der Räume)

Die Gemeinde sowie die kantonalen Amtsstellen können weitere entscheidrelevante Unterlagen und Nachweise anfordern. Die Baubewilligung wird der Gesuchstellerin/dem Gesuchsteller zusammen mit der kommunalen Baubewilligung durch die Gemeinde eröffnet.

Ansprechpartner für die Ausarbeitung eines Baugesuchs ist die Gemeinde. Für Detailfragen zum Baugesuch steht die Abteilung Raumentwicklung beratend zur Verfügung (Ansprechpartner siehe: www.ar.ch – Verwaltung – Amt für Raum und Wald – Abteilung Raumentwicklung - Bauen – Ansprechpersonen).

Für alte Baubewilligungen, Grundbuchauszüge und Gebäudeversicherungsauszüge ist mit der Gemeindebaubehörde, dem Grundbuchamt und der Gebäudeversicherung Kontakt aufzunehmen.

Kein Umnutzungsgesuch ist notwendig, wenn folgende Unterlagen vorhanden sind:

- Nichtlandwirtschaftliches Schätzungsprotokoll vor dem 1. Juli 1972
- Nachweise der Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten und Anlagen (Baubewilligungen seit dem massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juli 1972)



4.2 Zweites Gesuch: Gesuch um Ausnahme vom Zerstückelungsverbot

Nach Abschluss des Baugesuchverfahrens und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung kann bei der **Bodenrechtskommission** zwecks Entlassung aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) ein Gesuch um Ausnahme des Zerstückelungsverbots gemäss Art. 60 BGBB zur Abparzellierung der betreffenden Bauten eingereicht werden.

Dem Gesuch an die Bodenrechtskommission sind folgende Unterlagen beizulegen¹:

- Gesuchformular
- Liste der vorkaufsberechtigten Personen
- Situationsplan (1:1'000 oder kleiner) mit Parzellierungsvorschlag
- Raumplanerische Baubewilligung ARE und Baubewilligung der Gemeinde
- Schätzungsprotokoll des Grundstücks
- Pächterbestätigung
- Fotodokumentation des abzuparzellierenden Gebäudes aller Fassaden und von Innen

Erweisen sich die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot als erfüllt, erlässt die Bodenrechtskommission gestützt auf Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB eine entsprechende Verfügung.

Die nichtlandwirtschaftliche Baute wird mit angemessenem Umschwung aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen. Für die Abparzellierung gilt der Grundsatz: "So viel wie nötig, so wenig wie möglich". In der Regel wird nebst der Gebäudegrundfläche bei einer Wohneinheit 600 m² Umschwung zugestanden, bei zwei und mehr Wohneinheiten 800 m². Dabei ist zu beachten, dass sich die neue Parzelle und damit die Baute inkl. Umschwung auch nach der Abparzellierung ausserhalb der Bauzone befindet. Die Zufahrt zum umliegenden landwirtschaftlich genutzten Boden muss gewährleistet sein und darf durch die Abparzellierung nicht unnötig eingeschränkt oder erschwert werden.

Die Erschliessung des abparzellierten Grundstücks (Zugang/Zufahrt, Wasserbezug und Abwasserentsorgung, Werkleitungen) ist durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Das neue Grundstück wird im Grundbuch durch Anmerkung als nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt kenntlich gemacht.

Liegt das abzuparzellierende Grundstück in Waldnähe, koordiniert die Bodenrechtskommission die geplante Grenzziehung mit der Abteilung Wald und Naturgefahren.

Für Detailfragen zur Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB steht das Aktuariat der Bodenrechtskommission beratend zur Verfügung (Ansprechpartner siehe: www.ar.ch – Departement Bau und Volkswirtschaft – Amt für Landwirtschaft - Bodenrecht).

¹ Gemäss Gesuchsformular unter www.ar.ch/alw - Bäuerliches Bodenrecht



5 Vollzug der Abparzellierung im Grundbuch

Die für eine Abparzellierung notwendigen Verfügungen gemäss vorstehendem Kapitel 4 werden jeweils dem zuständigen Grundbuchamt mitgeteilt. Gestützt darauf beauftragt das Grundbuchamt anschliessend den zuständigen Grundbuchgeometer mit der Vermessung der Abparzellierung.

Die Grundstücksteilung und allenfalls damit zusammenhängende Veräußerungsverträge (Verkauf, Tausch, Schenkung, Erbvorbezug, Erbteilung, etc.) können daraufhin abgeschlossen und zum Grundbucheintrag angemeldet werden.



6 Schematische Übersicht zu den Gesuchen und zu den einzelnen Abläufen

Gesuche	1 Baugesuch	2 Bodenrechtsgesuch
Wann Zweck	<p>Vorgängig einer geplanten Abparzellierung, zur Bewilligung der damit einhergehenden Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude</p> <p>Falls kein Gesuch notwendig ist (vgl. Kap. 4.1), kann direkt das Bodenrechtsgesuch eingereicht werden</p>	Für die Bewilligung zur Abparzellierung einer Grundstücksfläche von einem landwirtschaftlichen Grundstück; Zur Entlassung eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des BGBB
Wo Behörden	Das Baugesuch ist bei der Gemeindebaubehörde einzureichen.	Das Zerstückelungsgesuch / Feststellungsgesuch ist bei der Bodenrechtskommission einzureichen.
Was Unterlagen	<p>Notwendige Unterlagen für die Beurteilung eines Baugesuchs:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baugesuchsformulare- Situationsplan- Bestandespläne sämtlicher Grundrisse- Querschnitt- Projektpläne (im Fall beabsichtigter baulicher Massnahmen)- Fotodokumentation von Innen und Außen <ul style="list-style-type: none">• Bewilligungen und Pläne, die den Referenzzustand (in der Regel den Zustand am 1. Juli 1972) belegen• Bewilligungen und Pläne zu nach dem Referenzzeitpunkt erfolgten baulichen Veränderungen• Grundbuchauszüge• Gebäudeversicherungsauszüge• Aktuelle Fotos bestehender Zustand (innen sowie aussen)• Weitere Unterlagen (bspw. historische Fotoaufnahmen und Dokumente) können als zusätzliche Belege für den massgebenden Referenzzustand Verwendung finden	<p>Notwendige Unterlagen für die Beurteilung eines Bodenrechtsgesuchs:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gesuchsformular Bodenrecht- Situationsplan mit Parzellierungsvorschlag- Schätzungsprotokoll- Pächterbestätigung- Fotos Gebäude mit allen Fronten- Rechtskräftige Baubewilligung <p>Alternativ:</p> <ul style="list-style-type: none">- nichtlandwirtschaftliche Schätzung vor 1. Juli 1972- raumplanerische Baubewilligung zu nichtlandwirtschaftlichem Bauvorhaben
Resultat	Baubewilligung für Umnutzung der abzuparzellierenden Baute; eröffnet durch die Gemeinde (inkl. kommunaler Bewilligung)	Bewilligung für Zerstückelung eines landwirtschaftlichen Grundstücks bzw. Nichtanwendung BGBB; eröffnet durch Bodenrechtskommission