



Merkblatt

Abparzellierung und Entlassung aus dem BGBB

1. Anwendungsbereich

Bauten und Anlagen inkl. Umschwung können aus dem Geltungsbereich des BGBB¹ entlassen werden, wenn sie für eine wirtschaftliche und existenzsichernde landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht mehr benötigt werden. Für die Beurteilung durch die kantonalen Behörden ist massgebend, ob für die zukünftige Bewirtschaftung auf die betroffenen Bauten und Anlagen verzichtet werden kann. Neben Wohnhäusern dürfen auch Bauten abparzelliert werden, die einen unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Wohngebäude haben². Darunter fallen z.B. Spycher, Garagen oder Bauten für die Brennholzlagerung. Anlagen für die Erschliessung, die auch landwirtschaftlich genutzt werden, dürfen in der Regel nicht abparzelliert werden. Werden Erschliessungen trotzdem mitabparzelliert, sind entsprechende Dienstbarkeiten privatrechtlich zu regeln. Die Schaffung von zusätzlichen Erschliessungen ist nicht bewilligungsfähig.

2. Verfahren und Beurteilung

Gesuche für Abparzellierungen inkl. allen notwendigen Unterlagen, sind beim Amt für Landwirtschaft und Umwelt (ALU) einzureichen (siehe www.ow.ch -> Suchbegriff: Abparzellierungsgesuch). Auf einem Plan ist der künftige Nutzungszweck der Fläche, die abparzelliert werden soll, festzulegen. Sie bemisst sich an der Grösse und Lage der bestehenden Bauten und den Verhältnissen vor Ort (Topografie, Erschliessung, Umgebung) und beträgt inkl. Bauten und Anlagen höchstens 800 m². In begründeten Fällen, insbesondere bei besonderen Parzellen- und Geländeformen oder Gebäudegrössen, ist eine Fläche von mehr als 800 m² möglich.

Wenn auf dem betroffenen Grundstück Bauten oder Anlagen stehen, stellt das ALU dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement (BRD) die Akten zur Beurteilung zu. Dieses stellt die Rechtmässigkeit der Bauten und/oder Anlagen fest und beurteilt, ob die zonenfremde Nutzung³ mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (Punkt 3) vereinbar ist. Gegebenenfalls ist für die Umnutzung zu zonenfremden Zwecken ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Das ALU entscheidet erst über die Abparzellierung, wenn eine rechtskräftige Feststellungsverfügung des Bau- und Raumentwicklungsdepartement vorliegt.

3. Hinweise zur Umsetzung

Nach der Abparzellierung verbleibt das neue Grundstück in der Landwirtschaftszone und damit im Nichtbaugelände. Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen (inkl. bauliche Umgebungsgestaltungen) sind in der Regel nicht zulässig. Die Schaffung von neuem landwirtschaftlichem Wohnraum bzw. einer Ersatzwohnbaute wird ausgeschlossen. Das entsprechende Bauverbot wird mit dem raumplanerischen Abparzellierungsentscheid verfügt. Dazu wird auf der Stammparzelle und auf den übrigen landwirtschaftlichen Grundstücken des Eigentümers eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch eingetragen. Es ist Sache des Gesuchstellers, nach der Bewilligung der Abparzellierung vom Geometer den Mutationsplan erstellen zu lassen und mit einem Notar die neue Parzelle beim Grundbuch anzumelden.

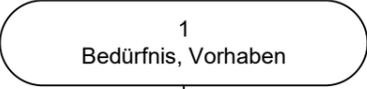
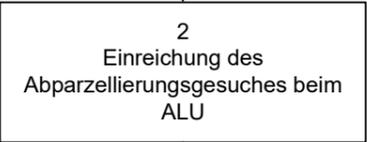
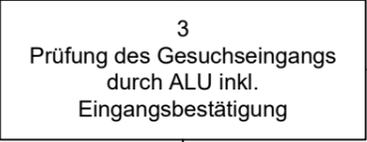
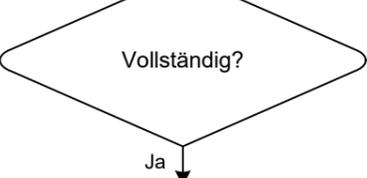
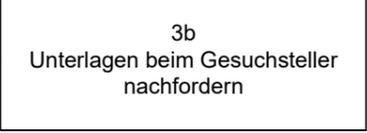
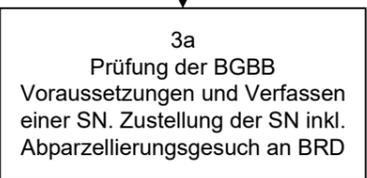
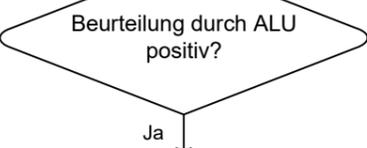
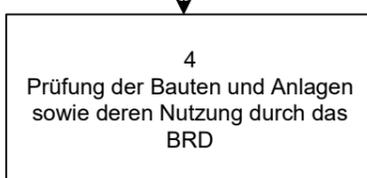
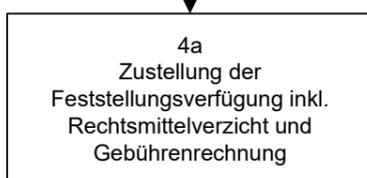
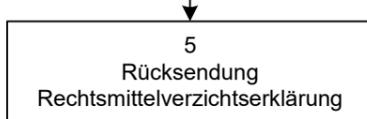
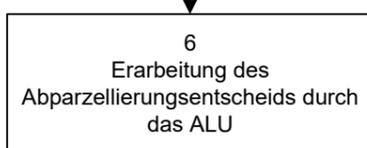
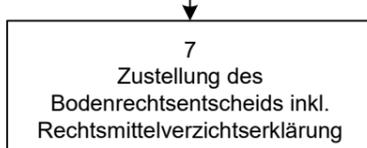
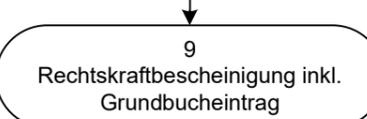
¹ SR 211.412.11 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

² GDB 925.111 Ausführungsbestimmungen zum bäuerlichen Boden- und Pachtrecht

³ SR 700 Bundesgesetz über die Raumplanung

Stand: 01.01.2024

Ablauf Bewilligung einer Abparzellierung und Entlassung aus dem BGGB

Ablauf	Nr.	Zuständigkeit	Beschrieb
	1	Grundeigentümer	<p>Grundeigentümer beabsichtigt eine Teilfläche von max. 800m² abzuparzellieren und aus dem bäuerlichen Bodenrecht zu entlassen.</p> <p>Die Anlaufstelle für Erstinformationen ist das Amt für Landwirtschaft und Umwelt (ALU). Im Internet unter www.ow.ch, Suchbegriff: Abparzellierungen sind folgende Unterlagen verfügbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Merkblatt Abparzellierung - Gesuchsformular
	2	Grundeigentümer	<p>Einreichung des Abparzellierungsgesuchs durch den Gesuchsteller (GS) an das ALU.</p> <p>Folgende Unterlagen sind einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abparzellierungsgesuch - Grundbuchauszug - Situationsplan inkl. Zerstückelung - Fotodokumentation - Vollmachten inkl. Unterschriften (falls notwendig)
	3	ALU	<p>Gesuchseingang wird durch das ALU geprüft auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relevante Unterlagen vollständig vorhanden - Eingangsbestätigung an Gesuchsteller zustellen
			
	3b	ALU	<p>Nein: Unterlagen beim Gesuchsteller nachfordern</p>
	3a	ALU	<p>Ja: Weiterleitung ans Bau- und Raumentwicklungsdepartement (BRD) und gleichzeitige Prüfung der Voraussetzungen des BGGB. Diese Stellungnahme (SN) wird ebenfalls dem BRD zugestellt.</p>
	3c	ALU	<p>Nein: Ablehnung des Gesuches wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.</p>
	4	BRD	<p>Prüfung des Gesuchseingangs durch das BRD auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtmässigkeit sämtlicher Bauten und Anlagen auf der Stammparzelle - Rechtmässige Nutzung sämtlicher Räume - Der zu abparzellierenden Teilfläche bezgl. Rechtmässigkeit der Erschliessung
	4b	BRD / Bauamt der zuständigen Gemeinde	<p>Nein: Eröffnung eines separaten Baubewilligungsverfahrens (Sistierung des Gesuches)</p>
	4a	BRD	<p>Zustellung der Feststellungsverfügung inkl. Rechtsmittelverzicht und Gebührenrechnung an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesuchsteller - Grundeigentümer (falls abweichend) - ALU (zur Weiterbehandlung des Abparzellierungsgesuchs) - betroffene Einwohnergemeinde - Grundbuchamt
	5	Gesuchsteller/ Einwohnergem.	<p>Gesuchsteller und Einwohnergemeinde senden die Rechtsmittelverzichtserklärung an ALU zurück.</p>
	6	ALU	<p>Nach Erhalt der Feststellungsverfügung durch das BRD erfolgt die Endbearbeitung des Abparzellierungsentscheids durch das ALU gemäss den Voraussetzungen des BGGB.</p>
	7	ALU	<p>Zustellung des Abparzellierungsentscheids an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesuchsteller - Grundeigentümer (falls abweichend) - Aufsichtsbehörde (VD) - Baukoordination (BRD) - Grundbuchamt (im Doppel inkl. Rechtskraftbescheinigung) - Grundstückschätzung
	8	Gesuchsteller / Aufsichtsbehörde	<p>Gesuchsteller und Aufsichtsbehörde VD senden das Rechtsmittelverzichtserklärung an ALU zurück</p>
	9	ALU	<p>Nach Erhalt der Verzichtserklärung erfolgt die Zustellung der Rechtskraftbescheinigung an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesuchsteller - Grundbuch (mit Entscheid) <p>Der Gesuchsteller lässt vom Geometer den Mutationsplan erstellen und lässt vom Notar die neue Parzelle beim Grundbuch anmelden. Das ALU prüft den Mutationsplan.</p>