

Umnutzung und Abparzellierung landwirtschaftlicher Bauten

Arbeitshilfe zur Erläuterung
der theoretischen Grundla-
gen und der kantonalen Be-
willigungspraxis ausserhalb
der Bauzone

Dezember 2022

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)

Mitwirkende Amtsstellen

Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA)

Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)

Konzept, Autor

Stauffer & Studach Raumentwicklung, Toni Broder

Blumenthal Advokatur, Christina Blumenthal

Mitverfasser

GIHA, Florian Lütscher

ALG, Andreas Krättli

ARE, Ralf Petter

Gestaltung, Fotos (Aufnahmen aus Graubünden)

ARE, Markus Bär

S.4 und 7 ©swisstopo

Dokumente online unter

www.are.gr.ch

Weitere Grundlagen und Informationen

Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen ([Link](#))

Planungsleitfaden Aussiedlung in der Landwirtschaft ([Link](#))

Zeichenhilfe Baugesuche ([Link](#))

Vorbemerkungen zum Merkblatt

Das Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es zeigt einen Überblick über die wesentlichen Bewilligungsvoraussetzungen. Das Merkblatt wird laufend auf die Aktualität und Richtigkeit hin überprüft und weiterentwickelt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Grundlagen	2
2.1	Formen von Nutzungsänderungen (Umnutzungen) zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken	2
2.2	Massgebende Besitzstandsnormen der Raumplanungsgesetzgebung	2
2.3	Abparzellierung umgenutzter Landwirtschaftsbauten	4
3.	Formen der Nutzungsänderungen mit Abparzellierungen im Detail	6
3.1	Umnutzung und Abparzellierung bei Betriebszentren	6
3.2	Umnutzung und Abparzellierung von freistehenden Ställen «ohne bauliche Massnahmen»	8
3.3	Umnutzung und Abparzellierung von Stallbauten für die hobby-mässige Tierhaltung und von Temporärwohnbauten zu Ferienzwecken	10
4.	Notwendige Gesuche	10
4.1	Erstes Gesuch: BAB-Gesuch um eine Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligung)	10
4.2	Zweites Gesuch: Gesuch um Entlassung aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)	12
4.3	Drittes Gesuch: Gesuch um Zweckentfremdung und/oder Parzellierung eines Güterzusammenlegungsgrundstücks	13
4.4	Viertes Gesuch: Gesuch um Teilung eines Waldgrundstücks bei Grundstücken im resp. mit Waldareal	14
5.	Vollzug der Abparzellierung und der Veräusserung	15
6.	Schematische Übersicht zu den Gesuchen und zu den einzelnen Abläufen	16

1. Einleitung

Landwirtschaftliche Bauten, welche ausserhalb der Bauzone (im Regelfall in der Landwirtschaftszone) stehen und funktionslos geworden sind, können ausnahmsweise für nichtlandwirtschaftliche Zwecke umgenutzt werden. Solche «Umnutzungen» von landwirtschaftlichen Bauten z.B. zu Lager- oder Abstellzwecken sind baubewilligungspflichtig und benötigen nach Art. 22 und 25 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und Art. 86 und 87 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) auf Basis einer Baueingabe (BAB-Gesuch) sowohl eine Baubewilligung der Standortgemeinde als auch eine BAB-Bewilligung des Amtes für Raumentwicklung (ARE).

Nach der Bewilligung der Umnutzung kann die Baute abparzelliert werden. Unter «Abparzellierung» wird die Abtrennung eines Grundstückteils verstanden (bspw. die Abtrennung eines Gebäudes mit kleinem Umschwung). Durch die Abparzellierung entstehen mindestens zwei separate Grundstücke. Das abzuparzellierende Grundstück ausserhalb der Bauzone kann Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) darstellen. In einem solchen Fall erfordert die Abparzellierung eine Verfügung des Grundbuchinspektorats und Handelsregisters (GIHA) zwecks Entlassung des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB).

Handelt es sich beim Grundstück zudem um ein Meliorations- resp. ein Güterzusammenlegungsgrundstück, benötigt die Abparzellierung gemäss dem Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1) zusätzlich eine Verfügung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) für die Bewilligung der Zerstückelung und Zweckentfremdung mitsamt der Feststellung der Rückerstattungspflicht von durch Bund und Kanton geleisteten Beiträgen.

Liegt die Baute ausserdem angrenzend an oder im Waldareal, ist das Aufteilungsverbot sowie das Erfordernis einer Ausnahmbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) gemäss kantonalem Waldgesetz (KWaG; BR 920.100) zu beachten.

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

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

2. Grundlagen

2.1 Formen von Nutzungsänderungen (Umnutzungen) zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken

Die häufigsten Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten dienen der Realisierung von folgenden nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, z.B.:

- | Umnutzung landwirtschaftliche 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);
- | Umnutzung landwirtschaftliche Temporärwohnbaute (so genannte «Maiensässe») zu Ferien- und Wochenendhaus.

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

2.2 Massgebende Besitzstandsnormen der Raumplanungsgesetzgebung

Das Raumplanungsgesetz statuiert ein grundsätzliches Bauverbot ausserhalb der Bauzone. Die Umnutzung 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 bewilligungsfrei) erstellt worden sein; und
- | Zum Zeitpunkt der Umnutzung noch bestimmungsgemäss nutzbar sein (kein ruinöser Zustand: Vorhanden sein von betriebstüchtigen tragenden Elementen, Toren/Türen und einer tragenden Dachkonstruktion).

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 (Betriebsleitendenwohnhaus, 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 (Betriebsleitendenwohnhaus, 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 Bewohner 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 oder den Eigentümer überwältigt (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 (Gefahrenzone 1, Gewässerschutzvorgaben etc.) entgegen (Art. 43a lit. e RPV).

Die Bewilligungsfähigkeit einer Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes wird im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungs- resp. BAB-Verfahrens 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 Abparzellierung umgenutzter Landwirtschaftsbauten

Steht die zur Umnutzung vorgesehene Baute auf einem landwirtschaftlichen Grundstück nach Art. 6 BGGB oder ist sie Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGGB, so ist eine Bewilligung des GIHA Voraussetzung für eine Abparzellierung der Baute samt angemessenem Umschwung. Sofern eine Ausnahme vom Zerstückerungs- und Realteilungsverbot im Sinne von Art. 60 BGGB gewährt werden kann, erlässt das GIHA eine Verfügung über die Nichtanwendung des BGGB (Entlassung des entsprechenden Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des BGGB), zur Zerstückerung des landwirtschaftlichen Grundstücks sowie bei landwirtschaftlichen Gewerben zu dessen Realteilung.

Die Abparzellierung einer oder mehrerer landwirtschaftlichen Bauten von einem 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 BGGB entlassen werden soll (bspw. bei der Umnutzung einer landwirtschaftlichen Temporärwohnbaute in ein nichtlandwirtschaftliches Ferienhaus).

Abparzellierungen bedürfen demnach folgende Bewilligungen:

- | BAB-Bewilligung für die Umnutzung des Gebäudes (geht allen anderen Bewilligungen vor);
- | Bewilligung zur Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (Nichtanwendung und Zerstückerung) des GIHA;
- | Bewilligung zur Zerstückerung und Zweckentfremdung mitsamt der Feststellung der Rückerstattungspflicht von Bundes- und Kantonsbeiträgen des DVS (bei Güterzusammenlegungsgrundstücken).

Abparzelliert werden in der Regel einzelne Wohn- und Stallbauten, ganze Betriebszentren, alleinstehende Aussenställe oder Temporärwohnbauten.



Abb. 1: Abparzellierung Betriebszentrum



Abb. 2: Abparzellierung Aussenstall / Temporärwohnbaute

Die Abparzellierung von Bauten ist seitens des GIHA grundsätzlich bewilligungsfähig, wenn – unter Vorbehalt der einzelnen Voraussetzungen gemäss nachfolgendem Kap. 3 – die BAB-Bewilligung 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. Grundsätzlich darf nur so viel Umschwung abparzelliert werden, für welchen eine Notwendigkeit nachgewiesen werden kann. Wenn infolge Abparzellierung des Gebäudes nurmehr eine kleine Restparzelle entstehen würde, kann in der Regel das ganze Grundstück ohne Abparzellierung aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden.



3. Formen der Nutzungsänderungen mit Abparzellierungen im Detail

3.1 Umnutzung und Abparzellierung bei Betriebszentren

Hauptbauten eines landwirtschaftlichen Betriebszentrums («Hof», mit allen dazugehörigen Ökonomiebauten, Nebenanlagen und Wohnbauten) können grundsätzlich dann umgenutzt und in der Folge abparzelliert werden, wenn der betroffene landwirtschaftliche Betrieb (sei es ein Gewerbe nach BGG oder ein Betrieb unterhalb der Gewerbegrenze) die Aussicht auf eine längerfristig existenzfähige Betriebsführung und somit im Ergebnis seine Erhaltenswürdigkeit dauerhaft verloren hat. Das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) und das GIHA stellen aufgrund folgender Punkte die erforderlichen Voraussetzungen im Rahmen des BAB-Verfahrens zu Handen des ARE fest:

- | Fachliche Beurteilung zum Zustand der betroffenen Betriebsbauten, zu den örtlichen Erschliessungs- und Platzverhältnissen und zum künftigen Entwicklungspotenzial;
- | Aktuelle Gewerbefeststellung gemäss den Bestimmungen des Art. 7 BGG.

Bauten des ehemaligen Hofes als Einheit belassen

Grundsätzlich ist der bestehende Hof (Betriebszentrum) gesamtheitlich und als Einheit umzunutzen und abzuparzellieren (sofern die allgemeinen Voraussetzungen gegeben sind). Eine Umnutzung mit anschliessender Abparzellierung einzelner Bauten innerhalb der Gebäudegruppe ist im Regelfall aus folgenden Gründen nicht möglich:

- | 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 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 oder Betriebsleiter (zur Wiederherstellung eines zonenkonformen Zustands).

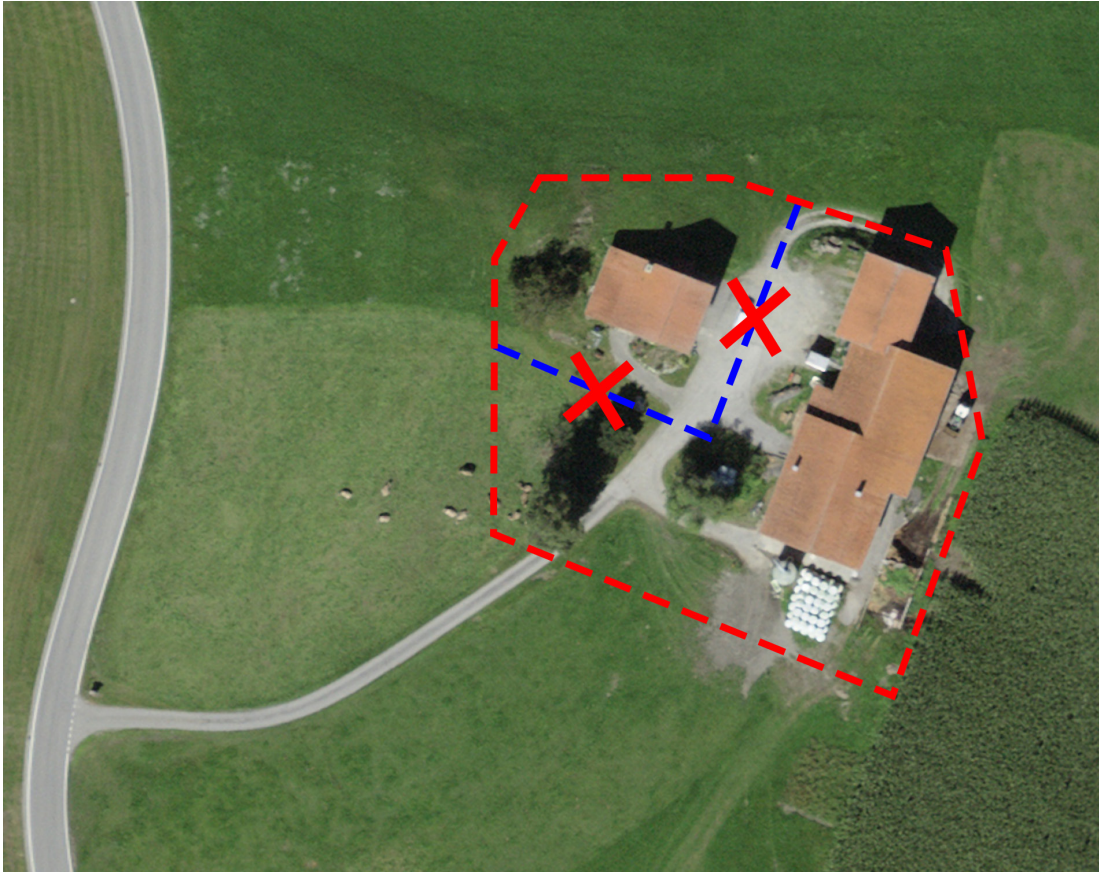


Abb. 3: Keine Abtrennung einer Baute innerhalb des Hofes

Härtefall: Umnutzung und Abparzellierung einzelner Bauten

Liegt ein atypischer Sachverhalt vor, der erheblich vom Regelfall abweicht, können Ausnahmeregelungen gerechtfertigt sein. In diesem Fall kann die Umnutzung und Abparzellierung einzelner Bauten des Betriebszentrums (Wohnbaute oder Stallbauten) unter Umständen in Betracht gezogen und bewilligt werden. Der dannzumal vorliegende Härtefall ist durch den Gesuchsteller ausführlich zu begründen.

Gestützt auf Art. 24a Abs. 2 RPG werden die Umnutzungsbewilligungen im Rahmen des BAB-Verfahrens mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen verfügt. Dies mit dem Zweck, bei veränderten Verhältnissen wieder eine zonenkonforme Nutzung der Gebäude zu erreichen.

Voraussetzung dafür sind in der Regel die nachfolgenden Nebenbestimmungen, die als Auflagen und Bedingungen in der BAB-Bewilligung des ARE aufgenommen werden:

Im Falle der Umnutzung und Abparzellierung der Betriebsleiterwohnbaute oder der Altenteile:

- | Bauverbot für neue landwirtschaftliche Wohnbauten (Betriebsleitendenwohnhaus, Altenteile), welches im Grundbuch der verbleibenden Stallparzelle anzumerken ist.
- | Pflicht zur Duldung von Immissionen (Lärm, Geruch), welche im Grundbuch der neuen Wohnhausparzelle anzumerken ist.

Im Falle der Umnutzung und Abparzellierung von einzelnen oder mehreren Stallbauten:

- | Bauverbot für neue landwirtschaftliche Stallbauten, welches im Grundbuch auf dem/den verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstück/en anzumerken ist.

Und in beiden Fällen (kumulativ):

- | Kaufsrecht zum amtlich geschätzten Verkehrswert zugunsten der jeweiligen Eigentümerschaft der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücken am abparzellierten nichtlandwirtschaftlichen Grundstück für die Dauer von zehn Jahren. Das Kaufsrecht ist bedingt und kann ausgeübt werden, wenn der Härtefall nicht mehr gegeben ist.
- | Ein preislich limitiertes Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren zugunsten der jeweiligen Eigentümerschaft des verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücks am abparzellierten, nichtlandwirtschaftlichen Grundstück zum amtlich geschätzten Verkehrswert.

Sowohl Kaufs- wie auch Vorkaufsrechte sind im Grundbuch auf dem neuen, abparzellierten Grundstück wie auch auf dem verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstück als Realkaufs- resp. Realvorkaufsrecht vorzumerken.

Generell besteht kein Anspruch auf die Anerkennung eines Härtefalls. Kommt die Bewilligungsbehörde im Rahmen der Prüfung und ganzheitlichen Beurteilung zum Schluss, dass das landwirtschaftliche Gewerbe oder der landwirtschaftliche Betrieb unterhalb der Gewerbe- grenze weiterhin längerfristig erhaltenswürdig ist, kann weder eine Umnutzung noch eine Abparzellierung einzelner Bauten oder des ganzen Betriebszentrums in Betracht fallen und bewilligt werden.

3.2 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 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. 40 KRVO baubewilligungsfreie Unterhalts- und Renovationsarbeiten zu. Einzelne darüberhinausgehende geringfügige bauliche Massnahmen zwecks Erhalt der Bausubstanz und zugunsten des erlaubten Umnutzungszwecks sind in Einzelfällen ausnahmsweise möglich.

Zusammenfassend sind demnach folgende baulichen Massnahmen grundsätzlich zulässig:

- | Solche, die der reinen Werterhaltung im Sinne des bewilligungsfreien Unterhalts dienen (Instandstellung, Instandhaltung: Reparaturen, Auswechseln einzelner Bauteile).

- | Solche, die nicht zu erheblich grösseren Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung führen (keine neuen, sondern lediglich geringfügige Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen wie Erschliessungswege, Vorplätze oder Wasser- und Stromleitungen).
- | Solche, die nur untergeordnete Veränderungen der Baute bedeuten, wie bspw. die Vergrösserung des Zugangstors, Veränderungen/Befestigungen der Stallböden, wesensgleiche Erneuerung der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung, Auf-/Abtrölen des Stricks, etc.

Sämtliche baulichen Massnahmen im vorgenannten, geringfügigen Umfang sind grundsätzlich im BAB-Gesuch zur Umnutzung oder, sofern erst später geplant, in einem neuen BAB-Gesuch aufzunehmen und fachmännisch planerisch aufzubereiten.

Die Prüfung und Bewilligung der Umnutzung erfolgt durch das ARE (vgl. Kap. 2.1 und 2.2), die Prüfung und Bewilligung der Abparzellierung erfolgt durch das GIHA (vgl. Kap. 2.3).



3.3 Umnutzung und Abparzellierung von Stallbauten für die hobbymässige Tierhaltung und von Temporärwohnbauten zu Ferienzwecken

Die Voraussetzungen für die BAB-Bewilligung des ARE zur Umnutzung von Stallbauten für die hobbymässige Tierhaltung sowie von Temporärwohnbauten zu Ferienzwecken sind ausführlich in der separaten Arbeitshilfe «Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen» des ARE umschrieben. Die [Arbeitshilfe](#) ist abrufbar auf der ARE-Website.

Die Prüfung und Bewilligung der Abparzellierung von Stallbauten für die hobbymässige Tierhaltung und von Temporärwohnbauten, welche nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, erfolgt durch das GIHA (vgl. Kap. 2.3). Falls die hobbymässige Tierhaltung den Anforderungen an die Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 9 BGGB erfüllt und keine zwingenden Verweigerungsgründe gemäss Art. 63 Abs. 1 BGGB vorliegen, kann unter Umständen auf die Abparzellierung der Baute verzichtet und das Grundstück als Ganzes erworben werden.

4. Notwendige Gesuche

4.1 Erstes Gesuch: BAB-Gesuch um eine Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB-Bewilligung)

In einem ersten Schritt ist die Umnutzung auf Basis einer Baueingabe im BAB-Verfahren bewilligen zu lassen. Das BAB-Gesuch ist bei der Gemeinde einzureichen. Dabei wird ausschliesslich die Umnutzung der Baute geprüft und beurteilt. Die abzutrennende Fläche wird nicht im BAB-Verfahren festgelegt und beurteilt. Dies geschieht darauffolgend im Rahmen des Gesuchs um Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB durch das GIHA (vgl. nachstehend «Zweites Gesuch»).

Dem BAB-Gesuch an die Gemeinde sind grundsätzlich folgende Unterlagen beizulegen:

- | Kommunales Baugesuchformular (nach Vorgabe Gemeinde)
- | [BAB-Gesuch](#) (Hauptformular und Formular A oder B)
- | Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 (mit Standort)
- | Situationsplan (1:1'000 oder kleiner)

- | Aufnahmepläne (Bestandspläne, vermasst, masstäblich und mit Bezeichnung der bestehenden Nutzungen der Räume)
- | Projektpläne (mit allfälligen baulichen Massnahmen, vermasst, masstäblich und mit Bezeichnung der neuen Nutzungen der Räume)
- | Ausführliche Fotodokumentation von Innen und Aussen

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

Ansprechpartner für die Ausarbeitung eines BAB-Gesuchs ist die Gemeinde. Für Detailfragen zum BAB-Gesuch und -Verfahren steht das [ARE](#) beratend zur Verfügung.



4.2 Zweites Gesuch: Gesuch um Entlassung aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Nach Abschluss des BAB-Verfahrens und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung kann beim GIHA zwecks Abparzellierung der betreffenden Bauten ein Gesuch um Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB eingereicht werden. Sofern ein Güterzusammenlegungsgrundstück von der Zweckentfremdung und Abparzellierung betroffen ist, erfordert die Abparzellierung ein weiteres Gesuch beim ALG (vgl. nachstehend «Drittes Gesuch bei Güterzusammenlegungsgrundstücken»).

Dem Gesuch an das GIHA sind folgende Unterlagen beizulegen:

- | [Gesuchsformular](#)
- | Situationsplan (1:1'000 oder kleiner) mit Parzellierungsvorschlag
- | BAB-Bewilligung des ARE und Baubewilligung der Gemeinde

Erweisen sich die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot als erfüllt, erlässt das GIHA 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». Um die nichtlandwirtschaftliche Nutzung der Baute sicherzustellen, kann von einem Streifen von 5.0 m um das Gebäude ausgegangen werden. Aufgrund der jeweiligen spezifischen Lage der Baute ist es möglich, diesen Abstand mit entsprechender Begründung des Mehrbedarfs auszudehnen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Baute auch nach der Abparzellierung ausserhalb einer Bauzone befindet und die Grundnutzung des Bodens (landwirtschaftlich oder, in Waldesnähe, forstlich) weiterhin gewährleistet bleiben muss. Dieser primäre Nutzungszweck des umliegenden Bodens darf durch die Abparzellierung nicht unnötig eingeschränkt oder erschwert werden.

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

Das neue Grundstück wird entsprechend im Grundbuch durch Anmerkung als nichtlandwirtschaftliches Grundstück ausserhalb der Bauzone kenntlich gemacht.

Für Detailfragen zur Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB steht das [GIHA](#) beratend zur Verfügung.

4.3 Drittes Gesuch: Gesuch um Zweckentfremdung und/oder Parzellierung eines Güterzusammenlegungsgrundstücks

Grundstücke, die mit Bundes- und Kantonsbeiträgen unterstützt wurden, werden im Grundbuch mittels einer entsprechenden Anmerkung als solche kenntlich gemacht. Mit dieser Anmerkung geht u. a. ein auf 20 Jahre (nach Schlusszahlung des Bundesbeitrags) befristetes Zweckentfremdungsverbot sowie in der Regel ein unbefristetes Zerstückelungsverbot einher. Zudem ist damit eine gleichermaßen befristete Rückerstattungspflicht der Subventionen verbunden.

Bei Vorliegen von wichtigen Gründen (rechtmässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung der Gebäulichkeiten, rechtskräftige Bauzone, usw.) werden Ausnahmen zum Verbot der Zweckentfremdung und Zerstückelung bewilligt. Wird ein Grundstück in begründeten Fällen frühzeitig, d. h. vor Ablauf besagter Frist von 20 Jahren, seinem bestimmungsgemässen landwirtschaftlichen Zweck entfremdet, sind die von Bund und Kanton geleisteten Beiträge anteilmässig zurückzuerstatten.

Ist auf einem Grundstück, das zweckentfremdet und/oder zerstückelt werden soll, eine entsprechende Anmerkung eingetragen, so ist beim ALG zusätzlich ein Gesuch um Zweckentfremdung und/oder Parzellierung eines Güterzusammenlegungsgrundstücks einzureichen.

Dem [Gesuch](#) sind folgende Unterlagen beizulegen:

- | Mutations-/Vertragsplan des Grundbuchgeometers
- | rechtskräftige BGG-Bewilligung des GIHA (zweites Gesuch)

Sofern das Grundstück weniger als 25 Aren misst und daher nicht dem Zerstückelungsverbot nach Art. 58 Abs. 2 BGG untersteht, sind dem Gesuch folgende Unterlagen beizulegen:

- | Mutations-/Vertragsplan des Grundbuchgeometers
- | rechtskräftige BAB-Bewilligung des ARE (erstes Gesuch) und/oder Baubewilligung der Gemeinde

Ist das Gesuch bewilligungsfähig, so erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) auf Antrag des ALG eine entsprechende Bewilligung (Departementsverfügung). Das DVS verfügt darin die Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung des betreffenden Grundstücks. Gegebenenfalls werden darin zudem Bundes- und Kantonsbeiträge (Rückerstattung) erhoben.

Für Detailfragen zur Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung von Güterzusammenlegungsgrundstücken steht das [ALG](#) beratend zur Verfügung.

4.4 Viertes Gesuch: Gesuch um Teilung eines Waldgrundstücks bei Grundstücken im resp. mit Waldareal

Grundstücke, welche sich ganz oder teilweise im Waldareal befinden, unterliegen bezüglich der bewaldeten Flächen der Waldgesetzgebung. Der Waldbegriff und allfällige Waldfeststellungen sind im kantonalen Waldgesetz geregelt. Gemäss Art. 44 kantonales Waldgesetz (KWaG; BR 920.100) bedarf die Teilung von Waldgrundstücken einer Bewilligung durch das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM).

Liegt eine Baute angrenzend an oder im Waldareal, gilt gemäss den geltenden Richtlinien des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) ein Streifen von 2.0 m um das Gebäude als Nichtwald (vgl. nachstehende Abbildungsbeispiele). Solche Abparzellierungen bedürfen keiner Bewilligung.

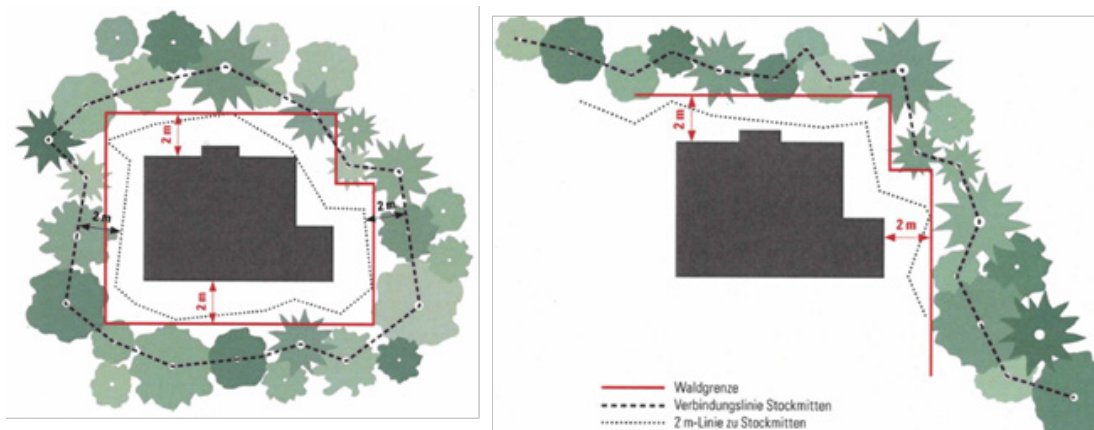


Abb. 4: Streifen von 2.0 m um das Gebäude gilt als Nichtwald

Falls ein Umschwung von 2.0 m nicht ausreicht, kann in besonderen Fällen beim zuständigen AWN ein schriftliches und begründetes Gesuch für eine Ausnahmbewilligung eingereicht werden. Indes dürfen Privatwaldungen mit einer Gesamtfläche von weniger als zwei Hektaren in der Regel nicht aufgeteilt werden. Das Departement DIEM entscheidet im Rahmen der Departementsverfügung über begründete Ausnahmegesuche (Art. 44 Abs. 2 KWaG).

Dem Gesuch an das AWN sind grundsätzlich folgende Unterlagen beizulegen:

- | Gesuchs- und Begründungsschreiben
- | Mutationsplan des Geometers

Für Detailfragen zur Aufteilung von Waldareal steht das [AWN](#) beratend zur Verfügung.

5. Vollzug der Abparzellierung und der Veräusserung

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.

Abkürzungsverzeichnis

ALG	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
ARE	Amt für Raumentwicklung
AWN	Amt für Wald und Naturgefahren
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)
BR	Bündner Rechtsbuch
BV	Schweizerische Bundesverfassung (SR 101)
DIEM	Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (SR 910.13)
GIHA	Grundbuchinspektorat und Handelsregister
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110)
KWaG	Kantonales Waldgesetz (BR 920.100)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts

6. Schematische Übersicht zu den Gesuchen und zu den einzelnen Abläufen

Gesuche	1	2	3	4
Wann? Zweck	Für die Bewilligung einer geplanten Umnutzung zwecks anschliessender Abparzellierung eines bis anhin landwirtschaftlich genutzten Gebäudes.	Für die Bewilligung der Abparzellierung einer Grundstücksfläche von einem landwirtschaftlichen Grundstück.	Für die Bewilligung der Zweckentfremdung/Zerstückelung eines Güterzusammenlegungsgrundstücks, für welches Subventionsbeiträge ausgerichtet wurden.	Für die Bewilligung der ausnahmsweisen Abparzellierung eines mit dem landwirtschaftlichen Grundstück im Zusammenhang stehenden Waldgrundstücks.
Wo? Behörden	Das BAB-Gesuch ist bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde stellt anschliessend das Gesuch dem ARE zu.	Das Gesuch ist beim Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA) einzureichen.	Das Gesuch ist beim Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) einzureichen.	Das Gesuch ist beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) einzureichen.
Was? Unterlagen	Es sind folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> » Kommunales Baugesuchformular (nach Vorgabe Gemeinde) » BAB-Gesuch (Hauptformular und Formular A oder B) » Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 » Situationsplan » Aufnahmepläne » Projektpläne (bei baulichen Massnahmen) » Fotodokumentation von Innen und Aussen 	Es sind folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> » Gesuchsformular GIHA » Situationsplan mit Parzellierungsvorschlag » Rechtskräftige Bau- und BAB-Bewilligung 	Es sind folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> » Gesuchsformular ALG (deutsch, italienisch) » Mutations-/Vertragsplan des Geometers » rechtskräftige BGGB-Bewilligung Sofern das Grundstück weniger als 25 Aren misst und daher nicht dem Zerstückelungsverbot nach Art. 58 Abs. 2 BGGB untersteht, sind folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> » Gesuchsformular ALG (deutsch, italienisch) » Mutations-/Vertragsplan des Geometers » rechtskräftige Bau- und BAB-Bewilligung 	Es sind folgende Unterlagen einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> » Begründungsschreiben » Geometermutation
Ergebnis	Gemeinde eröffnet ihre Baubewilligung mit der BAB-Bewilligung des ARE der Gesuchstellerin/Gesuchsteller.	Das GIHA eröffnet die Verfügung betr. Nichtanwendung BGGB und Zerstückelung der Gesuchstellerin/Gesuchsteller.	Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) eröffnet der Gesuchstellerin/Gesuchsteller die Verfügung betr. Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung und erhebt gegebenenfalls Bundes- und Kantonsbeiträge (Rückerstattung).	Das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) eröffnet die Verfügung betr. ausnahmsweiser Teilung eines Waldgrundstücks der Gesuchstellerin/ Gesuchsteller.