



## Vorgehen in der Neuzuteilung bei gemischten Grundstücken und bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken ausserhalb der Bauzone

### 1. Einleitung

Die Güterzusammenlegung ist ein Instrument zur Eigentumsarrondierung vornehmlich in der Landwirtschaftszone resp. in allen Nichtbauzonen. Seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) unterliegen alle Grundbuchgeschäfte (Tausch, Verkauf, Teilung etc.) mit landwirtschaftlichen Grundstücken einer Bewilligung. Bewilligungsbehörde ist im Kanton Graubünden das Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA). Ab Erlass des Umlegungsbannes nach Art. 20 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MeIG; BR 915.100) bis zur abgeschlossenen Neuzuteilung wird der durchführenden Instanz der Güterzusammenlegung (der Gesamtmelioration) diese Kompetenz übertragen.

Nach Ansicht des GIHA sind mit der Neuzuteilung Verhältnisse zu schaffen, die im Sinne des Gesetzes umfassend sind. So sind die rechtlichen Möglichkeiten des BGBB in Sachen Abparzellierung von nichtlandwirtschaftlichen Teilen von landwirtschaftlichen Grundstücken mit der Neuzuteilung auszuschöpfen, soweit die Eigentümer dies auch wollen.

Es sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Grundstücke, die teilweise in der Bauzone und teilweise in der Landwirtschaftszone liegen (gemischte Grundstücke);
2. nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (NL-Grundstücke) ausserhalb der Bauzonen oder solche, die den Status nichtlandwirtschaftlich im dazu vorgesehenen Verfahren (siehe hierzu Ziff. 4) erhalten können.

### 2. Geltungsbereich des BGBB

Nicht in den allgemeinen Geltungsbereich des BGBB fallen Grundstücke ausserhalb der Bauzonen, die kleiner als 2'500 m<sup>2</sup> (Kulturland) resp. 1'500 m<sup>2</sup> (Rebland) sind und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Grundstücke über 2'500 m<sup>2</sup> mit gemischter Nutzung (siehe oben), die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind, unterstehen hingegen dem BGBB, ebenso solche Grundstücke, die teils in einer Bauzone und teils in der Landwirtschaftszone liegen.

Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone müssen gemäss Art. 86 Abs. 1 lit. b BGBB als solche mittels der Anmerkung "Nichtlandwirtschaftliches Grundstück" kenntlich gemacht werden. Die Anmerkung ist grundsätzlich von der Bewilligungsbehörde zu verfügen.

### 3. Zerstückelungsverbot nach BGBB und Ausnahmen

Nach Art. 58 Abs. 1 lit. a BGBB dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht in Teilstücke unter 25 Aren (Kulturland) resp. 15 Aren (Rebland) aufgeteilt werden. Hiervon wird in Art. 59 lit. a BGBB die Ausnahme gemacht im Rahmen von Bodenverbesserungen, bei denen eine Behörde mitwirkt (z.B. Meliorationen).

Nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB kann die kantonale Bewilligungsbehörde zudem Ausnahmen bewilligen, wenn die Grundstücke in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereichs des Gesetzes aufgeteilt werden (z.B. bei rechtmässiger Nutzung eines Gebäudes zu NL-Zwecken).

#### **4. Behandlung in der Neuzuteilung**

##### **4.1 Gemischte Grundstücke**

Gemischte Grundstücke, welche einen Teil in der Bauzone und den anderen in der Landwirtschaftszone haben, können in jedem Fall entlang der Bauzonengrenze geteilt werden. Beträgt der Flächenanteil ausserhalb der Bauzone weniger als 2'500 m<sup>2</sup>, muss das Grundstück nicht geteilt werden. Es wird vom Grundbuchamt auf Gesuch hin aufgrund der GIHA-Allgemeinverfügung Nr. 585 vom 1. Oktober 2002 aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen (als NL-Grundstück deklariert).

##### **4.2 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone**

###### *Bereits bestehende NL-Grundstücke*

Grundstücke, die bereits vor der Neuzuteilung als NL-Grundstücke deklariert sind, sind grundsätzlich nicht mit den übrigen Ansprüchen in der Landwirtschaftszone zu vereinen. Besitzt die Eigentümerschaft weitere Ansprüche, die zusammen mit dem NL-Grundstück aber weniger als 3'500 m<sup>2</sup> Zuteilungsfläche ergeben, können sie mit dem NL-Grundstück zu einem Grundstück arrondiert und dieses auf Gesuch hin durch das zuständige Grundbuchamt aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden (GIHA-Allgemeinverfügung Nr. 585 vom 1. Oktober 2002).

###### *Nichtlandwirtschaftliche Bauten auf Grundstücken mit mehr als 3'500 m<sup>2</sup> Fläche*

Sofern eine rechtmässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung vorliegt, kann mit entsprechendem Gesuch die Entlassung der Bauten mit angemessenem Umschwung (max. 1'000 m<sup>2</sup>) aus dem Geltungsbereich des BGGB beim GIHA beantragt werden.

###### *Nichtlandwirtschaftliche Bauten auf Grundstücken mit weniger als 3'500 m<sup>2</sup> Fläche*

Sofern eine rechtmässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung vorliegt, kann mit entsprechendem Gesuch beim zuständigen Grundbuchamt die Entlassung des ganzen Grundstückes aus dem Geltungsbereich des BGGB beantragt werden (GIHA-Allgemeinverfügung Nr. 585 vom 1. Oktober 2002).

##### **4.3 Vorgehen**

###### *- Wunschäusserung*

Bereits im Fragebogen zur Wunschäusserung ist den Erfordernissen und Möglichkeiten des BGGB Rechnung zu tragen und explizit nach den Wünschen der Eigentümer bezüglich der nichtlandwirtschaftlich genutzten Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen resp. der gemischten Grundstücke im Übergang von Bauzone und Landwirtschaftszone nachzufragen.

###### *- Vorbereitung für die Neuzuteilung*

Im Vorfeld der Neuzuteilung sind die nicht landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen und die Ansprüche der jeweiligen Eigentümer aufzulisten und gemäss den Kriterien unter Ziff. 4.2 zu bewerten.

- *Neuzuteilung*  
Gesamtansprüche, welche weniger als 3'500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erwarten lassen, sind arrondiert zuzuteilen. Sie ermöglichen später dem Grundeigentümer, einen Antrag auf Entlassung aus dem BGBB-Geltungsbereich zu stellen.
- *Einsprachenerledigung*  
Einsprachen zu oben beschriebenen Zuteilungen sind im Sinne der Ausführungen zu erledigen. Bei fraglichen Fällen empfehlen wir die Einholung eines Mitberichtes des GIHA. Dies - obwohl die Zuständigkeit in Sachen BGBB zu dem Zeitpunkt noch bei den Durchführungsorganen der Güterzusammenlegung ist - zur Wahrung der Gleichbehandlung der Fälle ausserhalb einer Gesamtmelioration unter der Zuständigkeit des GIHA.
- *Deklaration "nichtlandwirtschaftliches Grundstück"*  
Es ist zu beachten, dass die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB nur vom GIHA als Bewilligungsbehörde (resp. von den Grundbuchämtern dort, wo die GIHA-Allgemeinverfügung Nr. 585 vom 1. Oktober 2002 greift) vorgenommen werden kann.

#### 4.4 Honorierung

- Laufende Verfahren  
Bei bereits laufenden Verfahren vor der Bearbeitung der Neuzuteilung ist der Ingenieur nach Aufwand zu entschädigen. Das ALG ist daran Entschädigungsansätze festzulegen.
- Bei neu auszuschreibenden Ingenieurleistungen ist die Honorierung mit Hinweis auf obige Beschreibung und der Schätzung der Anzahl Elemente offerieren zu lassen.

Chur, 09.November 2011  
Rü/cb

**Amt für Landwirtschaft  
und Geoinformation**  
Amtsleiter



Aurelio Casanova