



Merkblatt

Abtrennung von Wohnhäusern ab landwirtschaftlichen Grundstücken

1 Zerstückelungsverbot für Grundstücke

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausserhalb der Bauzone unterstehen dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB¹). Solche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot, Art. 58 Abs. 2 BGBB). Auch die Errichtung von Baurechten oder Stockwerkeigentum fällt unter das Zerstückelungsverbot.

2 Voraussetzungen für die Bewilligung einer Abtrennung

Ein Wohnhaus kann mit einer Ausnahmegewilligung vom landwirtschaftlichen Grundstück abgetrennt werden (Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB). Die Voraussetzungen sind:

- Das Wohnhaus wird **für die künftige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt**. Dies ist dann gegeben, wenn die landwirtschaftliche Nutzfläche langfristig verpachtet oder an Dritte verkauft werden soll. Dieser Nachweis ist mittels Pachtverträgen zu erbringen. Gefordert ist eine objektive Betrachtungsweise in die auch die Wohnsituation des Pächters miteinzubeziehen ist.
- Die abzutrennende Fläche darf eingeschlossen der Grundfläche des Wohnhauses und allfälliger Nebenbauten grundsätzlich höchstens **800 m²** betragen. Bei sehr kleinen Objekten wird der Wert tiefer angesetzt. In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere bei speziellen Parzellen- und/oder Geländeformen oder Gebäudegrössen, kann eine Fläche von mehr als 800 m² abgetrennt werden.
- Das Wohnhaus muss hinreichend mit einer **Zufahrt erschlossen** sein. Eine spätere Erschliessung ausserhalb der Bauzone ist nicht möglich.
- Dem **Gemeinwesen** dürfen infolge der Abtrennung keine zusätzlichen Kosten entstehen (Schneeräumung etc.).
- Das Wohnhaus ist grundsätzlich an die **öffentliche Abwasserentsorgung** anzuschliessen. Sofern der Anschluss nicht zweckmässig oder nicht zumutbar ist, sind andere Verfahren der Abwasserbeseitigung in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umwelt vorzusehen (Art. 11 GSchG²).
- Betreffend der Nutzung des Wohnhauses liegt ein Entscheid der Raumplanungsbehörde über die Rechtmässigkeit der Nutzung vor (Art. 4a VBB³).

3 Abtrennung eines Wohnhauses vom landwirtschaftlichen Gewerbe

Für landwirtschaftliche Gewerbe (Art. 7 BGBB) gilt das Verbot der Realteilung (Art. 58 Abs. 1 BGBB). Von landwirtschaftlichen Gewerben können Wohnhäuser grundsätzlich **nicht abgetrennt** werden. Eine Abtrennung kann ausnahmsweise bewilligt werden, wenn der Bedarf des Betriebes an Wohnraum für den Betriebsleiter, die abtretende Generation und für landwirtschaftliche Angestellte auch nach der Abtrennung noch gedeckt ist. In jedem Fall muss

¹ Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11), vom 4. Oktober 1991

² Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20), vom 24. Januar 1991

³ Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, 211.412.110) vom 4. Oktober 1993

der Betrieb auch nach der Abtrennung noch mindestens über drei Wohnungen verfügen. Im Übrigen gelten die Voraussetzungen gemäss Abs. 2.

4 Rechtsfolgen der Abtrennung

- Das im Rahmen der Abtrennung neu geschaffene Grundstück untersteht nicht mehr dem BGBB. Insbesondere kann dann der Erwerb und die Errichtung von Grundpfandrechten bewilligungsfrei erfolgen.
- Bauliche Veränderungen unterstehen dem Baubewilligungsverfahren.
- Das abgetrennte Wohnhaus untersteht den Bestimmungen von Art. 24 RPG⁴ (nicht zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzone). Es erfolgt eine Anmerkung im Grundbuch (Art. 86 BGBB).
- Falls noch nicht erfolgt, ist das Wohnhaus grundsätzlich an die **öffentliche Abwasserentsorgung** anzuschliessen. Sofern der Anschluss nicht zweckmässig oder nicht zumutbar ist, sind andere Verfahren der Abwasserbeseitigung in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umwelt vorzusehen (Art. 11 GSchG).
- Die Abtrennung darf keine zusätzlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zur Folge haben. Auf dem verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstück darf nach der Abtrennung keine Wohnbaute mehr errichtet werden. Dies wird mittels Grundbuchanmerkung sichergestellt.

5 Verfahren

1. Das Gesuch für eine Abtrennung des Wohnhauses ist mittels Formular: „**Gesuch betreffend dem bäuerlichen Bodenrecht oder landwirtschaftlichem Pachtrecht**“ beim Amt für Landwirtschaft, Stansstaderstrasse 59, Postfach 1251, 6371 Stans einzureichen. Erforderliche Unterlagen sind:
 - Angaben zur Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Pachtverträge).
 - Angaben zur Abwasserentsorgung.
 - Grundstückplan in 3 Ex., Mst. 1:500, neue Grundstücksgrenzen eingezeichnet.
 - Angaben zur neuen Grundstücksfläche.
2. Das Amt für Landwirtschaft stellt das Gesuch dem Amt für Raumentwicklung und dem Amt für Umwelt zu (Verfahrenskoordination).
3. Bewilligungsentscheid der Landwirtschafts- und Umweltdirektion.
Durch den Gesuchsteller nach erfolgter Bewilligung in die Wege zu leiten sind:
4. Erstellung Grenzmutation durch Nachführungsgeometer.
5. Anmeldung der Grundstücksteilung beim Grundbuchamt (Parzellierungsbegehren).

6 Weitere Auskünfte

- Amt für Landwirtschaft, Tel. 041 618 40 40 (Leitbehörde, Verfahren, generelle Voraussetzungen)
- Amt für Raumentwicklung, Tel. 041 618 72 12 (raumplanerische Belange)
- Amt für Umwelt, Tel. 041 618 75 04 (Abwasserbeseitigung)
- Grundbuchamt Nidwalden, Tel. 041 618 72 74 (Eintragung im Grundbuch)
- Nachführungsgeometer c/o TRIGONET AG, Aemättlistr. 2, 6370 Stans, Tel. 041 618 61 10 (Amtliche Vermessung)

⁴ Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700) vom 22. Juni 1979