

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 97 (1999)

**Heft:** 7

**Artikel:** Abparzellierung nach bäuerlichem Bodenrecht

**Autor:** Bernhard, Roberto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-235565>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Abparzellierung nach bäuerlichem Bodenrecht

Das Bundesgericht hat die boden- und raumplanungsrechtlichen Kriterien für die Abparzellierung derzeit nicht mehr zweckgemäss genutzter Wohn- und Ökonomiegebäude auf einem landwirtschaftlichen Grundstück in der Landwirtschaftszone beleuchtet.

*Le Tribunal fédéral a mis en lumière les critères applicables en matière de droit foncier et de droit sur l'aménagement du territoire lors du parcellement de bâtiments d'habitation et ruraux désaffectés et sis sur une parcelle en zone agricole.*

Il Tribunale federale ha fatto luce sui criteri dettati dal diritto fondiario e dalla pianificazione del territorio per la delottizzazione di stabili abitativi e agricoli non più sfruttati secondo la destinazione originale che si trovano su un fondo agricolo in una zona agricola.

R. Bernhard

Die Eigentümerin einer Liegenschaft in der Landwirtschaftszone wollte das Wohn- und Ökonomiegebäude abparzellieren und aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entlassen bekommen. Beide kantonalen Instanzen lehnten ab. Die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes hiess eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Eigentümerin gut, so weit darauf einzutreten war, hob den kantonalen Entscheid auf und ordnete Neu Beurteilung durch die Vorinstanz an.

## Entlassung aus Realteilungs- und Zerstückelungsverbot

Streitig war, ob eine Bewilligung gemäss Art. 60 Abs. 1 Buchstabe a BGBB für eine Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot des Art. 58 BGBB zu erteilen sei. Diese Bewilligung erfolgt, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes aufgeteilt wird. Die zwischenzeitlich in Kraft getretene Änderung des BGBB vom 26. Juni 1998 hat die genannte Ausnahme nicht betroffen.

Das BGBB gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGBB). Das bäuerliche Bodenrecht befasst sich daselbst auch mit Gebäuden unabhängig davon, ob sie seinerzeit als zonenkonform oder ausnahmsweise bewilligt worden sind (Art. 22 und 24 RPG). Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGBB; vgl. auch Art. 16 Abs. 1 Buchstabe a BGBB).

## Beurteilungsmassstäbe

Für die nach objektiven Massstäben vorzunehmende Beurteilung, welche Gebäude dem Zweck der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, sind zur Hauptsache zwei Kriterien ausschlaggebend: Erstens *Unentbehrlichkeit* für den Landwirtschaftsbetrieb (für Wohngebäude zudem: betrieblich notwendige ständige Anwesenheit der Bewirtschafter, bei zu weit entfernter, schwer erreichbarer Wohnzone sowie Bewohnung durch die abtretende Bewirtschaftergeneration mit lebenslanger Tätigkeit in der Landwirtschaft als weitere Möglichkeit). Zweitens

muss – kumulativ zur Unentbehrlichkeit – die landwirtschaftliche Nutzung, der das Gebäude dient, auch *wirtschaftlich* rentabel und existenzsichernd sein. Bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzonen, deren landwirtschaftliche Nutzung rechtmässig ist und die tatsächlich auch landwirtschaftlich genutzt werden, unterstehen dem BGBB ohne weiteres. Die beiden Kriterien spielen erst eine Rolle, wenn die landwirtschaftliche Nutzung aufgehört hat und um Entlassung aus dem Bereich des BGBB ersucht wird.

In den Geltungsbereich des BGBB fallen «systemwidrig» auch Grundstücke mit gemischter Nutzung, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Bereich aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 Buchstabe b BGBB), und gemischte Gewerbe, wenn deren landwirtschaftlicher Charakter überwiegt (Art. 7 Abs. 5 BGBB). Da das BGBB den Schutz der nichtlandwirtschaftlichen Teile einer gemischten Nutzung nicht bezweckt (vgl. Art. 1 Abs. 1 BGBB), bleiben diese nur so lange dem BGBB unterstellt, bis sie mittels Ausnahmegewilligung (Art. 60 Abs. 1 Buchstabe a BGBB), vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Art. 58 BGBB) entbunden sind. Auf die Ausnahmegewilligung besteht ein Rechtsanspruch.

Beim Entscheid über die Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB ist nicht einfach der aktuelle Zustand massgebend. Es muss auch den künftigen Bedürfnissen Rechnung getragen werden, so der Möglichkeit, dass heute nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude für die Landwirtschaft wieder benötigt werden. Die Beurteilung hat sich an den raumplanungsrechtlichen Vorgaben zu orientieren: Das BGBB will Familienbetriebe erhalten und ihre Struktur verbessern. Zur Beurteilung, ob zur Zeit für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude noch ein zweckentsprechender Bedarf besteht, ist darauf abzustellen, ob die künftige Unentbehrlichkeit und Wirtschaftlichkeit sich mit genügender Bestimmtheit abzeichnet. Die weiteren Anliegen des BGBB sind erst in zweiter Linie zu berücksichtigen. Fer-



ner hat die Beurteilung objektiv, losgelöst von der momentanen Situation, nach Massgabe der Bedürfnisse eines normalen Familienbetriebes zu erfolgen.

## Faktenklärung und Prognose

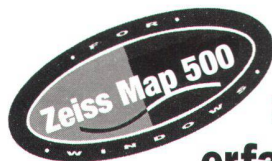
Fällt eine Abparzellierung der Gebäude nach diesen Kriterien in Betracht, so muss über deren künftige Verwendung Klarheit geschaffen werden (Einholen einer verbindlichen Stellungnahme der Raumplanungsbehörde zur beabsichtigten Weiterverwendung; Klarheit, ob für landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Gebäude eine raumplanerische Lösung besteht oder in Erarbeitung sein könnte).

Im vorliegenden Fall hatte die Vorinstanz genügend klare langfristige Verhältnisse vermisst, das Entlassungsgesuch aber nicht nach den erwähnten raumplanerischen Kriterien beurteilt. Das Grundstück soll seit rund 30 Jahren verpachtet sein. Es sei letztmals 1993 erneut für 12 Jahre ein Pachtvertrag abgeschlossen worden. Eine «längere Dauer» bei einer Pacht bedeutet, wie aus Art. 7 BGG abgeleitet werden kann, mindestens sechs Jahre. Die vorliegende Pachtdauer gestattete eine langfristige Nutzungsprognose.

Die Vorinstanz wird also klären können, ob der Pächter im konkreten Fall auf das Gebäude überhaupt noch angewiesen ist. Die Umnutzungsbewilligung für das Wohngebäude (vom zonenkonformen zum zonenfremden Wohnen) scheint er-

teilt worden zu sein; betreffend das Ökonomiegebäude ist das Verfahren noch hängig. Die Verfahren sind auf einander abzustimmen. Bei dieser Gelegenheit bemerkte das Bundesgericht, eine kantonale Praxis, wonach eine Abparzellierung ohne gleichzeitigen Verkauf des unüberbauten Landes nicht bewilligt würde, verstiesse gegen Bundesrecht. Die Vorinstanz hatte hier die tatsächlichen Feststellungen zu ergänzen und nachher den Fall neu zu beurteilen. (Urteil 5A. 28/1998 vom 8. März 1999.)

Dr. iur. Roberto Bernhard  
Mythenstrasse 56  
CH-8400 Winterthur



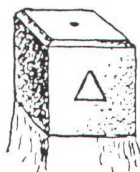
## Das System zur Messdatenerfassung, Editierung, Visualisierung und Kartierung



**GeoAstor**  
VERMESSUNGSTECHNIK

GeoAstor AG  
Oberdorfstrasse 8 · CH-8153 Rümlang  
Tel. 01 / 817 90 10 · Fax 01 / 817 90 11  
info@geoastor.ch · www.geoastor.ch

- Direktanschluss an sämtliche GPS-Geräte und Totalstationen von allen Herstellern
- AVS-Schnittstelle vorhanden (Interlis)
- Einlesen vorhandener digitaler Kartierungen
- Verarbeitung von X-, Y- und Z-Daten (3-D)
- Direkte GIS-Datenbank-Anbindung
- Eigene Codierung möglich
- Eigene kundenspezifische Attribut Beifügung möglich
- Hinterlegen von Bitmaps (gescannte Karten)



## GRANITECH AG MÜNSINGEN

Innerer Giessenweg 54  
3110 Münsingen  
Telefon 031/ 721 45 45  
FAX 031/ 721 55 13

*Unser Lieferprogramm:*

### Granit-Marchsteine

Standardmasse und Spezialanfertigungen gem. Ihren Anforderungen

### Gross-, Klein- und Mosaikpflaster

Diverse Grössen und Klassen grau-blau, grau-beige, gemischt

### Gartentische und -bänke

Abmessungen und Bearbeitung gem. Ihren Anforderungen

### Spaltplatten

(Quarzsandsteine, Quarzite, Kalksteine) für Böden und Wände, aussen und innen

**Grosse Auswahl – günstige Preise**

**Verlangen Sie eine Offerte, wir beraten Sie gerne!**