



Verfahren bei Parzellierungen von Grundstücken ausserhalb der Bauzone, mit nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden

Dieses Merkblatt richtet sich an Käufer und Verkäufer von Immobilien ausserhalb der Bauzone

Worum geht es?

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) regelt den Umgang mit dem Erwerb und der Teilung / Parzellierung landwirtschaftlicher Grundstücke (Art. 58 ff. sowie Art. 61 ff. BGBB). Die Parzellierung von Grundstücken, welche ausserhalb der Bauzone liegen und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, braucht ein mit der für raumplanerische Bewilligungen zuständigen Behörde koordiniertes Verfahren, nach Art. 4a Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) und Art. 49 Raumplanungsverordnung (RPV).

Bauliche Massnahmen und Umnutzungsvorhaben ausserhalb der Bauzone bedürfen neben der ordentlichen Baubewilligung der kommunalen Baubehörde zusätzlich, gemäss § 38^{bis} Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG), einer Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement (BJD). Erst mit der rechtskräftigen Baubewilligung der kommunalen Baubehörde und der Bewilligung des BJD, in der die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Baute oder Anlage festgestellt wird, kann über die Teilung / Parzellierung des Grundstückes entschieden werden.

Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf ist für die Bearbeitung des Parzellierungs- vorhabens zu beachten:

1. Anfrage beim Amt für Landwirtschaft (ALW)
 - Sachverhalt, was soll mit den Grundstücken geschehen, Parzellierungsvorschlag?
 - Kann eine Parzellierung nach BGBB überhaupt bewilligt werden? (Art. 58 ff.)
 - Braucht es eine Koordination? (Abklärung durch ALW)
2. Voranfrage zum Bau- oder Umnutzungsvorhaben an Amt für Raumplanung (ARP) - freiwillig
3. Baubewilligungsverfahren (Bau- oder Umnutzungsvorhaben)
 - 3.1. Einreichung Baugesuch bei kommunaler Baubehörde
 - Inhalt Baugesuch grundsätzlich nach § 5 und 6 kantonale Bauverordnung (KBV), zusätzlich mindestens nötig:
 - Fakten zur bisherigen und künftigen Nutzung (mind. Baubewilligung/en und Veränderungen an Bauten und Anlagen seit 1.7.1972 [bauliche Massnahmen und Zweckänderungen inkl. Umgebung], Entwässerungskonzept)
 - Mutationsplan (Vermassung der Grenzabstände nach § 22 KBV)

- Prüfung der Baugesuchsunterlagen durch kommunale Baubehörde betreffend Vollständigkeit, Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften und kommunale Zonenvorschriften sowie Prüfung, ob Ausnahmegewilligungen nötig sind und diese erteilt werden können. Anschliessend Publikation Baugesuche inkl. Gesuche um Ausnahmegewilligung und öffentliche Auflagen (14 Tage).
- Kommunale Baubehörde leitet Baugesuch (inkl. Einsprachen) an ARP weiter.

3.2. Kantonale Prüfung

- Mittels Mitberichtsverfahren bei den kantonalen Fachstellen erfolgt Prüfung, ob nötige Ausnahmegewilligung gemäss Raumplanungsgesetz erteilt werden kann.
- Eröffnung abschliessender Entscheid durch BJD/ARP an kommunale Baubehörde.

3.3. Erteilung Baubewilligung zusammen mit Bewilligung BJD durch kommunale Baubehörde (sofern Bau- oder Umnutzungsvorhaben bewilligungsfähig).

**Bewilligungsverfahren
Parzellierung**

- Parzellierungsvertrag auf Amtschreiberei in Auftrag geben
- Parzellierungsvertrag auf Amtschreiberei unterzeichnen / beurkunden
- Gesuch mit Parzellierungsvertrag, kommunaler Baubewilligung und Bewilligung BJD an das ALW übermitteln (Übermittlung direkt durch Amtschreiberei)
- Bewilligungserteilung nach Grundlagen des BGBB durch ALW
- Definitiver Eintrag ins Grundbuch

Ihr Vorteil

Die Verfahrenskoordination führt für potentielle Käufer und Verkäufer zu klaren Verhältnissen bezüglich den Erwerbsskonditionen sowie dem raumplanerischen Potential einer Liegenschaft (Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten).

Wer kann weiterhelfen?

Fragen zur Teilung / Parzellierung des Grundstückes

Amt für Landwirtschaft

*Boden- & Pachtrecht
Hauptgasse 72
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 02
bgbb.info@vd.so.ch*

Fragen zur Bewilligung des BJD

Amt für Raumplanung

*Baugesuche
Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 68
arp@bd.so.ch*

Fragen zur ordentlichen Baubewilligung

**Kommunale Baubehörde
der Standortgemeinde**