

Verordnung über die Landumlegung

(Vom 26. April 1989)

(Genehmigt vom Bundesrat am 1. März 1990)

Der Landrat,

gestützt auf Artikel 23 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 1. Mai 1988¹⁾,

erlässt folgende Verordnung:

Art. 1

Begriffserklärung; Zweck von Landumlegungen

Landumlegungen im Sinne dieser Verordnung sind Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen. Sie dienen dazu, die Nutzung des Bodens als Bauland zu konzentrieren und den nicht als Bauland benötigten Boden soweit möglich der Landwirtschaftszone oder einer Schutzzone zuzuordnen.

Art. 2

Einleitung von Landumlegungen

Landumlegungen können eingeleitet werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern,

- a. auf Beschluss der Gemeinde, zu welcher das Umlegungsgebiet gehört, oder
- b. auf Beschluss der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, der zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört.

Art. 3

Trägerschaft der Landumlegung; Aufsicht

¹ Die Gemeinde führt die von ihr angeordneten Landumlegungen selbst durch.

² Bei Landumlegungen aufgrund eines Beschlusses gemäss Artikel 2 Buchstabe *b* ist eine Umlegungsgenossenschaft als Trägerin einzusetzen. Bei Säumnis der Genossenschaft kann die Gemeinde alle notwendigen Massnahmen und Verfügungen zur zeitgerechten Durchführung des Unternehmens treffen.

³ Das gesamte Verfahren steht unter der Oberaufsicht des Regierungsrates.

¹⁾ GS VII B/1/1

Art. 4*Planungspflicht; Perimeter*

- ¹ Die Landumlegung erfolgt aufgrund eines Ueberbauungsplanes.
- ² Das Umlegungsgebiet ist genau zu bezeichnen; es kann auch aus räumlich getrennten Flächen bestehen.

Art. 5*Baupflicht bei Baulandumlegungen der Gemeinde*

- ¹ Die Gemeinden können bei den von ihnen angeordneten Baulandumlegungen für die im Landumlegungsverfahren ausgeschiedenen Baugebiete eine Bau- und Erschliessungspflicht im Rahmen der Nutzungsplanung und des Ueberbauungsplanes anordnen.
- ² Der Baupflicht ist innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Landumlegung nachzukommen. Diese Frist kann vom Gemeinderat aus wichtigen Gründen um höchstens drei Jahre erstreckt werden. Der Gemeinderat kann die Baupflicht im Grundbuch anmerken lassen.
- ³ Wird die Baupflicht nicht erfüllt, kann die Gemeinde das Grundstück oder den unüberbauten Teil davon nach den enteignungsrechtlichen Grundsätzen übernehmen, sofern der Eigentümer keinen begründeten Eigenbedarf nachweist. Die Gemeinde überführt solche Grundstücke unter Auferlegung einer Baupflicht in privates Eigentum; sie berücksichtigt dabei vorab Interessen mit Eigenbedarf und achtet auf eine flächensparende Nutzung.

Art. 6*Umlegungsmasse; Landabzüge*

- ¹ Die im Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke bilden die Umlegungsmasse.
- ² Von der Umlegungsmasse ist das Land unentgeltlich abzuziehen, welches für die Erschliessung und für die dem Gebiet dienenden Ausstattungen wie Spielplätze, Parkierungsanlagen, Grünflächen sowie öffentliche Quartierbauten benötigt wird.

Art. 7*Zuteilungsgrundsätze*

- ¹ Die beteiligten Grundeigentümer haben Anspruch auf Zuteilung eines oder mehrerer, nach Durchführung des Landabzuges verhältnismässig flächengleicher Grundstücke unter Berücksichtigung besonderer Wertunterschiede infolge verschiedenartiger Bauzone oder bestehender Ueberbauung.
- ² Grundstücke des Altbestandes, die infolge ihrer geringen Grösse nicht überbaut werden können, sind vom Träger der Umlegung zu übernehmen

und zu entschädigen, sofern nicht mit Zustimmung der Betroffenen eine Zuteilung zu Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerkeigentum möglich ist.

Art. 8

Kosten der Umlegung

¹ Die Kosten für die Durchführung der Landumlegung und für die Erstellung von Erschliessungsanlagen und Ausstattungen sind von den beteiligten Grundeigentümern zu tragen. Soweit die Umlegung besonderen Interessen der Gemeinde dient, hat diese an die Kosten Beiträge zu leisten.

² Die Kosten der Umlegung werden nach Massgabe der Zuteilungsmethode aufgeteilt.

³ Für die Kosten der Umlegung besteht zugunsten der Trägerschaft ein gesetzliches Grundpfandrecht.

Art. 9

Ablauf des Umlegungsverfahrens

Das Landumlegungsverfahren gliedert sich in die Stufen Einleitungsverfahren, Zuteilungsverfahren und Genehmigungsverfahren.

Art. 10

Inhalt des Einleitungsbeschlusses

Das Einleitungsverfahren wird durch den Einleitungsbeschluss abgeschlossen, welcher folgende Festlegungen enthält:

- a. Umlegungsgebiet;
- b. Träger der Landumlegung;
- c. Altbestand;
- d. Zuteilungsmethode;
- e. Statuten der Umlegungsgenossenschaft bei Landumlegungen aufgrund eines Beschlusses gemäss Artikel 2 Buchstabe b.

Art. 11

Verfahren bei Einleitung durch die Gemeinde

¹ Vor dem Einleitungsbeschluss der Gemeinde ist den betroffenen Grundeigentümern ausreichend Gelegenheit zu geben, sich über das Projekt zu informieren und sich dazu zu äussern. Gleiches gilt für die an einem Grundstück im Umlegungsgebiet dinglich Berechtigten, wenn sie durch das Projekt in schützenswerten Interessen tangiert werden.

² Der Einleitungsbeschluss ist den betroffenen Grundeigentümern und dinglich Berechtigten durch eingeschriebenen Brief persönlich zu eröffnen. In der Mitteilung ist ausser der Rechtsmittelbelehrung darauf hinzuweisen,

dass die zum Einleitungsbeschluss gehörenden Pläne und weiteren Unterlagen während 30 Tagen zur Einsicht aufgelegt werden.

³ Vom Einleitungsbeschluss sind der Regierungsrat und das Grundbuchamt in Kenntnis zu setzen.

Art. 12

Verfahren bei Einleitung durch die Mehrheit von Grundeigentümern

¹ Soll die Landumlegung aufgrund eines Beschlusses der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, durchgeführt werden, so muss der Einleitungsbeschluss an einer Gründungsversammlung für die Umlegungsgenossenschaft erfolgen.

² Zu dieser Gründungsversammlung sind alle Grundeigentümer, die in das Verfahren einbezogen werden sollen, mindestens 30 Tage im voraus durch eingeschriebenen Brief einzuladen. In gleicher Weise sind die an einem Grundstück im Umlegungsgebiet dinglich Berechtigten einzuladen, wenn sie durch das Projekt in schützenswerten Interessen tangiert werden.

³ In der Einladung ist darauf hinzuweisen, dass bis zur Gründungsversammlung folgende Unterlagen zur Einsicht aufgelegt werden:

- a. ein Vorprojekt, bestehend aus dem Ueberbauungsplan gemäss Artikel 4 Absatz 1, dem Perimeterplan gemäss Artikel 4 Absatz 2 mit genauer Bezeichnung der einzelnen Grundstücke sowie einem Bericht über das Vorhaben;
- b. ein Vorschlag über die mutmasslichen Kosten und über die ungefähre Belastung der Grundeigentümer;
- c. ein Statutenentwurf.

⁴ Kommt an der Gründungsversammlung ein Einleitungsbeschluss gemäss Artikel 2 Buchstabe *b* zustande, so ist dies durch öffentliche Urkunde festzustellen. Daraufhin sind die statutarischen Organe zu bestellen.

⁵ Der Einleitungsbeschluss ist den betroffenen Grundeigentümern und dinglich Berechtigten durch das dafür zuständige Organ der Umlegungsgenossenschaft in der in Artikel 11 Absatz 2 beschriebenen Weise zu eröffnen.

⁶ Vom Einleitungsbeschluss sind die betreffende Gemeinde sowie der Regierungsrat und das Grundbuchamt in Kenntnis zu setzen. Die Statuten bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Art. 13

Wirkung des Einleitungsbeschlusses

¹ Die sich aus dem beschlossenen Unternehmen ergebenden Rechte und Pflichten gehen von Gesetzes wegen auf den Erwerber eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks über. Gleiches gilt für die Erwerber von dinglichen Rechten an Grundstücken im Umlegungsgebiet.

² Während des Umlegungsverfahrens bedürfen rechtliche oder tatsächliche Aenderungen an Grundstücken im Umlegungsgebiet einer Bewilligung des Gemeinderates bzw. des zuständigen Organes der Umlegungsgenossenschaft. Die Bewilligung darf nur verweigert werden, wenn durch die Aenderung das Projekt beeinträchtigt wird.

³ Der Einbezug eines Grundstückes in das Umlegungsverfahren ist nach der Mitteilung des Einleitungsbeschlusses im Grundbuch anzumerken. Die Eigentümer sind von der vorgenommenen Anmerkung zu benachrichtigen.

Art. 14

Inhalt des Zuteilungsbeschlusses

Das Zuteilungsverfahren wird durch den Zuteilungsbeschluss abgeschlossen, welcher folgende Festlegungen enthält:

- a. Landabzüge;
- b. Neuzuteilungsplan unter Neuordnung der dinglichen und vorgemerkten persönlichen Rechte;
- c. Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen;
- d. Kosten der Umlegung.

Art. 15

Eröffnung des Zuteilungsbeschlusses; Einsprache

¹ Der Zuteilungsbeschluss ist den betroffenen Grundeigentümern und dinglich Berechtigten durch eingeschriebenen Brief persönlich zu eröffnen. In dieser Mitteilung ist ausser der Rechtsmittelbelehrung darauf hinzuweisen, dass die zum Zuteilungsbeschluss gehörenden Pläne und weiteren Unterlagen während 30 Tagen zur Einsicht aufgelegt werden.

² Gegen den Zuteilungsbeschluss kann binnen 30 Tagen Einsprache bei der zuständigen Behörde oder beim zuständigen Genossenschaftsorgan erhoben werden.

Art. 16

Genehmigungsverfahren; Eigentumsübergang

¹ Der Regierungsrat genehmigt mit dem Zuteilungsbeschluss der Landumlegung gleichzeitig den Nutzungsplan, sofern ein solcher gleichzeitig beschlossen wird. Mit der regierungsrätlichen Genehmigung tritt die Landumlegung unter Vorbehalt noch hängiger Rechtsmittelverfahren in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten der Landumlegung treten die sich aus der Neuzuteilung ergebenden Rechtsänderungen von Gesetzes wegen ein. Die Trägerschaft der Landumlegung hat für die Nachführung der grundbuchlichen Verhältnisse zu sorgen.

Art. 17*Rechtsschutz*

¹ Gegen Verfügungen und Entscheide von ausführenden Organen der Gemeinde oder der Umlegungsgenossenschaft kann binnen 30 Tagen beim Regierungsrat und gegen dessen Beschwerdeentscheide nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes¹⁾ beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

² Der Rechtsschutz gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung und der Versammlung der Umlegungsgenossenschaft einschliesslich der Gründungsversammlung richtet sich nach Artikel 8^a des Gesetzes über das Gemeindewesen²⁾. Bei Beschwerden gegen den Einleitungs- oder den Zuteilungsbeschluss beträgt die Beschwerdefrist 30 Tage.

Art. 18*Vorläufige Regelung*

Solange das kommunale Recht hierzu keine Ausführungsbestimmungen erlässt, ist bei Landumlegungen der Gemeinde der Gemeinderat die zuständige Behörde.

Art. 19*Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten dieser Verordnung.

Datum des Inkrafttretens: 1. Oktober 1989³⁾.

¹⁾ GS III G/1

²⁾ GS II E/2

³⁾ B des RR vom 6. Juni 1989