

Bern, 20. September 1984

Vortrag der Baudirektion an den Regierungsrat
zuhanden des Grossen Rates betreffend das
Baulandumlegungsdekret

Allgemeine Erläuterungen

1. Der Grosse Rat hat am 12. September 1984 die Vorlage für ein neues Baugesetz in 2. Lesung gutgeheissen. Es wird damit das bernische Bau- und Planungsrecht an die Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) angepasst.

Die Revision des Baugesetzes bewirkt, dass die zugehörigen Ausführungserlasse ebenfalls entsprechend zu revidieren sind. Das gilt auch für das Dekret betreffend die Umlegung von Baugebiet und die Grenzregulierung vom 13. Mai 1965 (Baulandumlegungsdekret/BUD).

Die Revision des Baulandumlegungsdekretes muss sachlich und zeitlich mit jener des Baugesetzes und des Strassenbaugesetzes koordiniert werden. Das bedingt, dass die Dekretsvorlage anfangs Oktober 1984 vom Regierungsrat zuhanden des Grossen Rates verabschiedet werden kann.

2. Nach den Richtlinien des Regierungsrates vom 28. September 1983 soll ein Vernehmlassungsverfahren für Dekrete nur in besonderen Fällen durchgeführt werden. Da die wichtigsten Grundsätze

über die Baulandumlegung und die Grenzregulierung im neuen Baugesetz festgelegt sind, wäre der Verzicht auf ein Vernehmlassungsverfahren durchaus vertretbar gewesen. Dennoch entschied sich die Baudirektion dafür, wenigstens den an der Dekretsordnung unmittelbar interessierten Behörden und Organisationen Gelegenheit zur Stellungnahme zu bieten. Die eingegangenen rund 40 Vernehmlassungen begrüßen die vorgesehene Revision. Den im einzelnen vorgebrachten Anregungen und Einwänden ist, soweit vertretbar, Rechnung getragen worden.

3. Die Vorlage sieht formell eine Totalrevision des Baulandumlegungsdekretes vor. Materiell handelt es sich aber um eine Teilrevision. So bleibt der Aufbau des Dekretes weitgehend unverändert. Viele Korrekturen bezwecken die Anpassung an den Wortlaut des neuen Baugesetzes und betreffen dementsprechend nur einzelne Begriffe oder Satzteile. Im übrigen werden die Erfahrungen der Praxis berücksichtigt.

Die Hauptgegenstände der Dekretsrevision sind:

- a Die Voraussetzungen der Baulandumlegung, die das Baugesetz in Anlehnung an das Raumplanungsgesetz nur sehr allgemein umschreibt, werden näher bestimmt. Insbesondere wird auch der Einbezug von Grundstücken ausserhalb der Bauzone geregelt.
- b Der Koordination des Umlegungsverfahrens mit dem Verfahren für die baurechtliche Ordnung und die Festlegung der Erschliessung des Umlegungsgebietes wird vermehrtes Gewicht beigemessen. Nur so kann eine gerechte und sinnvolle Umlegung gewährleistet werden.

c Mit der Gesetzesrevision soll die Durchführung von Baulandumlegungen erleichtert werden. Dementsprechend wird wie für die Einleitung der Umlegung auch für weitere Verfahrensabschnitte auf qualifizierte Mehrheiten verzichtet.

d Die sehr summarischen Regeln des geltenden Rechts über die Umlegung durch Vereinbarung und über die Umlegung von Amtes wegen werden massvoll erweitert und damit das Bedürfnis nach vermehrter Rechtssicherheit berücksichtigt.

e Die mit der Reorganisation der Baudirektion geschaffene Möglichkeit der Kompetenzdelegation an die Aemter wird auch für das Baulandumlegungsverfahren genutzt. Es soll so ein beschleunigter Verfahrensablauf erreicht werden.

f Neu ist die Regelung der Ablösung von Dienstbarkeiten im Dekret.

Für das Nähere wird auf die Erläuterung der einzelnen Bestimmungen verwiesen.

BAUDIREKTION

Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

Bern, 20. September 1984

S/Zg/vf

Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenz-
regulierung und die Ablösung oder Verlegung von
Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret/BUD)

Erläuterungen

Der Grosse Rat des Kantons Bern,

gestützt auf Artikel 14³ Absatz 1 Buchstabe d des Bau-
gesetzes vom 12. September 1984 (BauG) und Artikel 20
des Strassenbaugesetzes vom 2. Februar 1964 (SBG)

auf Antrag des Regierungsrates

beschliesst:

I. Allgemeines

1. Gegenstände

Art. 1 ¹Dieses Dekret regelt die Baulandumlegung, die
Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von
Dienstbarkeiten.

Dem geltenden Dekret wird von Praktikern vorge-
worfen, es fehle die notwendige Transparenz.

²Die Baulandumlegung besteht in der Umgestaltung von Grundstücken der Bauzone und der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und der anderweitigen dinglichen Rechte (Art. 119 - 124 BauG; Art. 5 - 65 dieses Dekrets).

³Mit der Grenzregulierung wird der Grenzverlauf zwischen Grundstücken im Interesse ihrer besseren Ueberbaubarkeit neu festgelegt (Art. 125 BauG; Art. 66 - 74 dieses Dekrets).

⁴Abgelöst oder verlegt werden können Dienstbarkeiten, die eine vorschriftsgemässe oder zweckmässige Ueberbauung hindern (Art. 126 BauG; Art. 75 - 78 dieses Dekrets).

Deshalb werden im ersten Artikel im Interesse der Uebersicht die Gegenstände des Dekrets beschrieben und es wird auf die dafür massgebenden Bestimmungen verwiesen.

2 Oberaufsicht Art. 2 Der Regierungsrat übt durch die kantonale Bau-
direktion die Oberaufsicht über die Baulandumlegung,
die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung
von Dienstbarkeiten aus.

Entspricht bisherigem Recht

3. Grundlage Art. 3 Grundlage für die Baulandumlegung, die Grenzregulierung und die Ablösung beziehungsweise Verlegung von Dienstbarkeiten bildet die Grundbuchvermessung. Das kantonale Vermessungsamt kann anordnen, dass neue oder zusätzliche Vermessungsgrundlagen zu beschaffen sind. Entspricht bisherigem Recht

4. Vollstreckungstitel Art. 4 Rechtskräftige Verfügungen über Geldleistungen nach diesem Dekret sind einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Artikel 80 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes gleichgestellt.

II. Die Baulandumlegung

1. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck; Vorbehalt der Enteignung Art. 5 ¹Die Baulandumlegung kann durchgeführt werden, wenn es die Nutzungspläne (Art. 58 BauG) erfordern, sowie bei ungünstigen Grundstückverhältnissen, zur Altstadt- oder Quartiersanierung (Art. 128 Abs.1 Bst. Entspricht dem neuen Baugesetz (Art. 119)

d BauG), und für den Landerwerb im Strassenbau (Art. 20 SBG).

²Die Durchführung der Enteignung bleibt in den gesetzlich vorgesehenen Fällen vorbehalten.

2. Umlegungs-
gebiet

Art. 6 ¹Das Umlegungsgebiet ist unter Berücksichtigung der Interessen des benachbarten Grundeigentums so abzugrenzen, dass sich die Umlegung zweckmässig durchführen lässt.

Entspricht bisherigem Recht

²Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen und sich auf mehrere Gemeinden erstrecken.

³Grundstücke ausserhalb der Bauzone können einbezogen werden, wenn nur so eine zweckmässige Neuordnung zustande kommen kann.

Ergänzung gemäss Art. 119 Abs. 3 des neuen Baugesetzes

⁴Das Umlegungsgebiet wird mit dem Perimeterplan dargestellt.

3. Beteiligte

Art. 7 Am Umlegungsverfahren sind beteiligt

1. Die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke einschliesslich der Inhaber von selbständigen und dauernden Rechten an diesen Grundstücken (Grundeigentümer);
2. Die Inhaber anderer dinglicher Rechte (unselbständige Baurechte, Nutzniessung, Wohnrechte und dgl.) oder von vorgemerkten persönlichen Rechten an diesen Grundstücken (Bau- und Nutzungsberechtigte);
3. Gemeinwesen (Gemeinden, Gemeindeverbände, Staat), für die im Umlegungsgebiet Zonen für öffentliche Nutzungen oder sonstige Flächen ausgeschieden werden sollen (Gemeinwesen).

Die bisherige Unsicherheit, wer in den einzelnen Verfahrensabschnitten als "Beteiligter" zu gelten hat, soll beseitigt werden.

4. Aufsicht

Art. 8 ¹Die Gemeinde führt die Aufsicht über die Baulandumlegungen in ihrem Gebiet. Erstreckt sich die Umlegung auf mehrere Gemeinden, so steht die Aufsicht der Gemeinde mit den meisten Grundeigentümern zu.

Entspricht sinngemäss dem bisherigen Recht

²Zuständige Gemeindebehörde im Sinne dieses Dekrets ist der Gemeinderat, wenn nicht im Gemeindereglement eine andere Behörde bezeichnet ist.

5. Förderung

Art. 9 Die Gemeinde kann für die Kosten der Vorarbeiten Vorschüsse leisten oder die Kosten übernehmen, wenn die Umlegung in ihrem Interesse liegt.

Entspricht dem bisherigen Recht

6. Die Grundzüge des Verfahrens

Art. 10 ¹Die Baulandumlegung wird mit dem Einleitungsbeschluss (Art. 14) eingeleitet.

Art. 10 soll zum besseren Verständnis der Zusammenhänge eine Uebersicht über den Verfahrensablauf und die Bestimmungen geben, die für die verschiedenen Umlegungsformen massgebend sind

²Sie wird entweder als Umlegung nach Vereinbarung (Art. 17 und 18) oder durch Gründung einer Umlegungsgenossenschaft (Art. 19 - 36) oder von Amtes wegen (Art. 37 - 39) durchgeführt.

³Für die Durchführung sind in allen Fällen die Umlegungsgrundsätze und die Bestimmungen über das Verfahren, die Genehmigung und den Vollzug (Art. 40 - 65) massgebend, soweit dafür nicht besondere Vorschriften bestehen.

⁴Die Umlegung ist beendet und ihre Anmerkung im Grundbuch (Art. 15) zu löschen

a in der Regel mit der Genehmigung der Neuordnung (Art. 60);

b wenn innert einer vom kantonalen Vermessungsamt von Amtes wegen oder auf Antrag eines Beteiligten nach Anhörung der Gemeinde angesetzten Frist die Umlegung nach dem Einleitungsbeschluss nicht aufgenommen oder weitergeführt oder abgeschlossen wird.

7. Erfordernis der Ueberbauungsordnung

Art. 11 ¹Gleichzeitig mit der Baulandumlegung ist für das Umlegungsgebiet eine Ueberbauungsordnung (Art. 88 ff BauG) zu erlassen, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Ueberbauung regelt. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen eine zweckmässige Ueberbauungsordnung bereits besteht oder die vorhandene Erschliessung und baurechtliche Grundordnung genügen.

²Die Ueberbauungsordnung muss spätestens vor Beginn des Auflageverfahrens (Art. 54) vom zuständigen Ge-

Mit Rücksicht auf den Umlegungsband (Art. 16) muss sichergestellt werden, dass beim Scheitern einer eingeleiteten Umlegung ein formeller Abschluss des Verfahrens mit Löschung der Anmerkung im Grundbuch stattfindet.

Die Neueinteilung des Baulandes kann zweckmässig und gerecht nur vorgenommen werden, wenn seine Erschliessung festgelegt ist und die künftigen Bauvorschriften bekannt sind. Die Koordination der Verfahren muss daher gewährleistet sein.

meindeorgan angenommen sein.

³Sie ist in der Regel gleichzeitig mit der Baulandumlegung zu genehmigen.

8. Befreiung von Handänderungsabgaben
Art. 12 Für die Eintragung der durch die Baulandumlegung bewirkten Änderungen im Grundbuch wird keine Handänderungsabgabe bezogen, jedoch eine dem Aufwand angemessene Gebühr.

Entspricht dem bisherigen Recht

2. Einleitung des Umlegungsverfahrens

1. Grundlagen
Art. 13 ¹Als Grundlagen für den Einleitungsbeschluss sind erforderlich der Perimeterplan (Art. 6) mit Bezeichnung der von ihm erfassten Grundstücke und der Bericht über das Vorhaben.

Entgegen der geltenden Regelung wird nicht mehr ein eigentliches "Vorprojekt" als Grundlage für den Einleitungsbeschluss verlangt, da die nachfolgenden Umlegungsarbeiten dadurch präjudiziert würden, was unerwünscht ist.

²Der Bericht hat den Zweck der Umlegung, die vorgesehenen Bewertungsgrundsätze, die voraussichtlichen Kosten und die ungefähre Belastung der Beteiligten an-

zugeben. Es kann ihm gegebenenfalls der Statutenentwurf beigelegt werden.

³Die Grundlagen werden während dreissig Tagen auf der Gemeindeverwaltung jeder berührten Gemeinde öffentlich aufgelegt. Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt und im Amtsanzeiger oder, wo kein solcher besteht, auf ortsübliche Weise bekanntzumachen mit dem Hinweis, dass während der Auflagefrist Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden können. Die Grundeigentümer mit bekannter schweizerischer Adresse sind schriftlich zu benachrichtigen.

⁴Die Auflage bedarf der Zustimmung des kantonalen Vermessungsamtes. Im übrigen gilt Artikel 59 des Baugesetzes sinngemäss.

Mit der öffentlichen Auflage des Perimeterplanes und des Berichtes über das Vorhaben soll erreicht werden, dass das Umlegungsgebiet zweckmässig abgegrenzt wird und dass die Koordination im Hinblick auf die erforderliche Ueberbauungsordnung (Art. 11) frühzeitig stattfindet. Deshalb sollen dieselben Mitwirkungsrechte eingeräumt werden, wie sie nach neuem Baugesetz für den Erlass einer Ueberbauungsordnung gelten (Art. 59 BauG).

2. Beschlussfassung

Art. 14 Das Umlegungsverfahren wird eingeleitet entweder

Anpassung an das neue Baugesetz

a durch öffentlich beurkundeten Mehrheitsbeschluss der Grundeigentümer oder

b durch Beschluss des Gemeinderates oder

c durch Anordnung der kantonalen Baudirektion.

3. Mitteilung;
Anmerkung im
Grundbuch

Art. 15 ¹Der Einleitungsbeschluss ist ohne Verzug der zuständigen Gemeindebehörde und von dieser dem Grundbuchamt und dem kantonalen Vermessungsamt mitzuteilen.

Entspricht im wesentlichen dem bisherigen Recht

²Auf die Mitteilung des Einleitungsbeschlusses hin merkt der Grundbuchverwalter im Grundbuch den Einbezug der Grundstücke des Umlegungsgebietes in das Umlegungsverfahren an.

³Er gibt allen Beteiligten von den sie betreffenden Anmerkungen Kenntnis oder veröffentlicht den Einleitungsbeschluss.

Bei einer grossen Zahl von Beteiligten oder wenn diese mit persönlicher Benachrichtigung nicht ohne weiteres erreichbar sind, soll als Alternative die Publikation zur Verfügung stehen

⁴Die Anmerkung bleibt bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens (Art. 10 Abs. 4) bestehen.

4. Wirkungen

Art. 16 ¹Während des Umlegungsverfahrens dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Aenderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes vorgenommen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen könnten (Umlegungsbann).

²Aenderungen bedürfen der Bewilligung des Umlegungsausschusses (Art. 25), wo kein solcher besteht, der Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde. Der Entscheidung unterliegt der Beschwerde an das kantonale Vermessungsamt und der Weiterziehung an den Regierungsrat; dieser entscheidet endgültig.

³Der Erwerber eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstückes tritt gegenüber dem Unternehmen verfahrens- und materiellrechtlich in die Rechte und Pflichten des früheren Eigentümers ein.

⁴Das kantonale Vermessungsamt kann nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer (Art. 7 Abs. 1) sowie der

Die Absätze 1 - 3 entsprechen der geltenden Ordnung. Es wird damit einerseits sichergestellt, dass die Umlegung ungestört durchgeführt werden kann, andererseits dass das Grundeigentum nicht unnötig in seinen Verfügungsbefugnissen beschränkt wird.

Die Umlegungsarbeiten können zeigen, dass der gewählte Umlegungsperimeter nicht in allen Teilen

Gemeinde Aenderungen des Umlegungsgebietes beschliessen. Die Beschwerde an den Regierungsrat bleibt vorbehalten; dieser entscheidet endgültig.

3. Umlegung nach Vereinbarung

1. Allgemeines

Art. 17 ¹Die Umlegung kann im Verfahren nach Vereinbarung durchgeführt werden, wenn alle beteiligten Grundeigentümer und Gemeinwesen zustimmen.

²Für die Umlegungsgemeinschaft gelten die Vorschriften des Obligationenrechts über die einfache Gesellschaft, soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbart haben. Die Neuzuteilung bedarf in jedem Falle der Zustimmung aller Beteiligten nach Absatz 1.

³Die Umlegung nach Vereinbarung ist ausgeschlossen zur Bewirkung von Rechtsänderungen, die kein Verfahren im Sinne der Artikel 49 - 64 erfordern.

zweckmässig ist. In solchen Fällen sollen nachträglich Korrekturen ermöglicht werden. Andernfalls müsste entweder die Umlegung auf der unbefriedigenden Grundlage weitergeführt oder aber ein neues Umlegungsverfahren eingeleitet werden.

Diese Bestimmung beseitigt die bisherige Unklarheit über die Rechtsform der Umlegungsgemeinschaft. Die Umlegung durch Vereinbarung soll grundsätzlich dem Privatrecht unterstellt sein.

Der gelegentlich vorkommende Missbrauch der Umlegung nach Vereinbarung zur Einsparung der Handänderungsabgaben (Art. 12) soll unterbunden werden.

³4 Sie hat einen technischen Leiter und einen Notar beizuziehen; Artikel 27 ist anwendbar.

Entspricht bisherigem Recht

2. Besondere
Vorschriften

Art. 18 ¹ Die Aufgaben des Umlegungsausschusses (Art. 25) werden von der Gemeinschaft oder von einem von ihr bezeichneten Ausschuss wahrgenommen.

- oder Sachverständigen

Siehe dazu bei Art. 10 Abs. 3

² Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die formelle Auflage von Plänen und Verzeichnissen unter den Beteiligten (Art. 50, 51 Abs. 2, 54 und 59). Vorbehalten bleiben die Absätze 3 und 4.

Innerhalb der Umlegungsgemeinschaft soll das Verfahren möglichst formfrei sein. Dementsprechend soll keine förmliche Auflage von Plänen und Verzeichnissen stattfinden. Einsprache- und Beschwerdeverfahren sind, die Fälle nach den Absätzen 3 und 4 ausgenommen, der Umlegung nach Vereinbarung wesensfremd.

⁴3 Die Planentwürfe für die Neuordnung (Art. 52) sind den Bau- und Nutzungsberechtigten (Art. 7 Ziff. 2) auf der Gemeindeverwaltung jeder berührten Gemeinde während dreissig Tagen zur Einsichtnahme aufzulegen. Die Auflage ist ihnen mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen mit dem Hinweis, dass innert der Auflagefrist bei der Gemeinde zur Wahrung schutzwürdiger Interessen

Diese Bestimmung sichert den nicht zur Umlegungsgemeinschaft gehörenden Beteiligten im Sinne von Art. 7 Ziff. 2 die Wahrung ihrer Interessen.

Einsprache erhoben werden kann. Artikel 54 Absatz 3 ist anwendbar.

⁴Die Gemeindebehörde führt Einigungsverhandlungen durch. Unerledigte Einsprachen gegen die geplante Neuordnung entscheidet der Regierungsstatthalter unter Vorbehalt der Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Dessen Ueberprüfung unterliegt das gesamte Verfahren der Vorinstanz.

⁵Die zuständige Gemeindebehörde kann im Einvernehmen mit dem kantonalen Vermessungsamt für die Durchführung der einzelnen Verfahrensabschnitte Fristen setzen oder die Umlegung im Verfahren mit Umlegungsgenossenschaft oder von Amtes wegen weiterführen.

Entspricht bisherigem Recht

4. Umlegung durch Gründung einer Umlegungsgenossenschaft

4.1 Organisation der Umlegungsgenossenschaft

1. Mitglied-
schaft; Stimm-
recht

Art. 19 ¹Mitglieder der Genossenschaft sind die Grundeigentümer und Gemeinwesen im Sinne von Artikel 7 Ziffern 1 und 3.

Die Bestimmungen des bisherigen Rechts über die Mitgliedschaft und das Stimmrecht werden präzisiert (Abs. 1 und 3).

²Bestimmen es die Statuten nicht anders, so hat - vorbehaltlich Absatz 3 - jedes Mitglied eine Stimme. Für die Gründungsversammlung gilt Artikel 30.

³Die gemeinschaftlichen Eigentümer eines Grundstücks vereinbaren, wer von ihnen das Stimmrecht ausübt; solange die Vereinbarung fehlt, kann das betreffende Stimmrecht nicht ausgeübt werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende statutarische Regelung.

2. Statuten

Art. 20 Die Statuten ordnen wenigstens
a Name, Sitz und Zweck der Genossenschaft;

Entspricht dem bisherigen Recht mit der Ergänzung, dass auch die Bewertungsgrundsätze (Umlegung nach Flächen oder nach Werten und dgl.) anzugeben sind.

- b Rechte und Pflichten der Mitglieder;
- c die Organe, ihre Kompetenzen und Amtsdauer;
- d die Leitung der Ausführungsarbeiten und die Aufsicht;
- e die Bewertungsgrundsätze;
- f die Deckung der Kosten der Umlegung;
- g das Rechnungswesen;
- h die Auflösung der Genossenschaft und die Verteilung des Vermögens.

3. Organe

Art. 21 ¹Notwendige Organe der Genossenschaften sind

Entspricht dem bisherigen Recht

3.1 Allgemeines

- a die Genossenschaftsversammlung;
- b der Vorstand;
- c der Umlegungsausschuss;
- d die Kontrollstelle.

²Präsident, Sekretär, Kassier und Kontrollstelle der Genossenschaft brauchen nicht Mitglieder zu sein.

³Die Organe der Genossenschaft haben über wesentliche Verhandlungen und über alle Beschlüsse und Wahlen Protokoll zu führen.

⁴Das kantonale Vermessungsamt und die Gemeindebehörde sind zu den Genossenschaftsversammlungen und zu den Sitzungen des Vorstandes sowie des Umlegungsausschusses einzuladen.

3.2 Genossen-
schaftsversamm-
lung
3.2.1 Einberu-
fung und Be-
schlussfassung

Art. 22 ¹Die Genossenschaftsversammlung ist wenigstens fünfzehn Tage zum voraus einzuberufen; gleichzeitig ist der Verhandlungstermin dem kantonalen Vermessungsamt und der Gemeindebehörde anzuzeigen.

²Die Genossenschaftsversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit die Statuten es nicht anders vorsehen, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Die Artikel 22 - 26 entsprechen dem geltenden Recht. Neu ist die Zuständigkeit des Vermessungsamtes anstelle der Baudirektion, was mit den Beschlüssen über die Reorganisation dieser Direktion und die Beschleunigung der Verfahrensabläufe zusammenhängt.

³Die Stellvertretung aufgrund schriftlicher Vollmacht ist zulässig. Die Statuten können die Stellvertretung einschränken.

⁴Für die Gründungsversammlung bleibt Artikel 30 Absatz 4 vorbehalten.

3.2.2 Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen

Art. 23 ¹Die Mitglieder können gegen die Beschlüsse der Gründungsversammlung und weiterer Genossenschaftsversammlungen Einsprache erheben.

²Ueber die Einsprachen entscheidet das kantonale Vermessungsamt. Dessen Genehmigungs- und Einspracheentscheide unterliegen der Beschwerde an den Regierungsrat; dieser entscheidet endgültig.

3 Vorstand

Art. 24 ¹Der Vorstand führt die Beschlüsse der Genossenschaftsversammlung aus und besorgt die Verwaltung. Er ist befugt, über alle Angelegenheiten Beschluss zu fassen, für die nicht ein anderes Organ zuständig ist.

²Ist es in den Statuten nicht anders geordnet, so sind Präsident, Sekretär und Kassier der Genossenschaft im Vorstand stimmberechtigt, auch wenn sie nicht Mitglied der Genossenschaft sind.

3.4 Umlegungs-
ausschuss

Art. 25 ¹Der Umlegungsausschuss besteht aus drei oder fünf an der Umlegung nicht beteiligten Sachverständigen.

²Dem Umlegungsausschuss obliegt die technische Durchführung der Umlegung.

3.5 Kontroll-
stelle

Art. 26 Der Kontrollstelle prüft die Jahresrechnung und die Berichterstattung an die Genossenschaftsversammlung.

4 Technischer
Leiter; Notar

Art. 27 ¹Die Genossenschaft hat für die Durchführung der Umlegung einen sachkundigen technischen Leiter und einen praktizierenden Notar beizuziehen. Artikel 25 Absatz 1 gilt sinngemäss.

Gleich wie die sachverständigen Mitglieder des Umlegungsausschusses sollen auch der technische Leiter und der Notar nicht selbst an der Umlegung beteiligt sein.

²Der technische Leiter unterstützt die Tätigkeit des Umlegungsausschusses. Er beschafft die erforderlichen Unterlagen und entwirft den Plan für die Neuordnung (Art. 52).

³Der Notar nimmt die erforderlichen öffentlichen Beurkundungen vor, meldet die Rechtsänderungen beim Grundbuchamt an und berät den Umlegungsausschuss in rechtlicher Hinsicht.

5. Massnahmen der Baudirektion Art. 28 Fehlen einer Umlegungsgenossenschaft die notwendigen Organe oder missachten diese ihre Pflichten, so kann die kantonale Baudirektion die erforderlichen Massnahmen zur Erreichung des Umlegungszwecks nach Anhörung der Gemeinde auf Kosten der Genossenschaft anordnen oder von Amtes wegen die Auflösung der Genossenschaft durchführen.

4.2 Gründung der Genossenschaft

1. Orientierung Art. 29 ¹Nach dem Einleitungsbeschluss (Art. 14) orientiert die Gemeindebehörde die Parzelleneigentümer und Baurechtsinhaber über den Perimeterplan und das

Aufsichtsbefugnisse entsprechend bisherigem Recht.

Die Bestimmungen über die Gründung der Umlegungsgenossenschaft (Art. 29 - 32) entsprechen weitgehend dem bisherigen Recht. Auf Neuerungen ist

Vorhaben und hört sie dazu an, soweit dies nicht bereits im Verfahren nach Artikel 13 Absatz 3 geschehen ist.

nachstehend hingewiesen.

²Die Orientierung wird in der Regel durch Auflage der Grundlagen (Art. 13 Abs. 1 und 2) während dreissig Tagen zur Einsichtnahme und im Rahmen einer Orientierungsversammlung durchgeführt.

2. Gründungsversammlung

Art. 30 ¹Nach erfolgter Orientierung lädt die Gemeindebehörde die Grundeigentümer sowie das kantonale Vermessungsamt unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zur Gründungsversammlung ein.

²In der Einladung ist darauf hinzuweisen, dass die Beschlüsse nach der Versammlung während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt werden und dass innert dieser Frist Einsprache erhoben werden kann.

³Der Gründungsversammlung stehen zu

a die Beratung über Perimeter und Statuten;

b die Beschlussfassung über das Unternehmen;

c die Wahl der statutarischen Organe sowie des technischen Leiters und des Notars.

⁴Der Beschluss über das Unternehmen wird mit der Mehrheit der stimmenden Grundeigentümer gefasst. Gehörig geladene, aber nicht erschienene Stimmberechtigte gelten als zustimmend, wenn sie die Gründung der Umlagegenossenschaft nicht vorher schriftlich abgelehnt haben oder wenn sich gemeinsam Berechtigte (Art. 19 Abs. 3) nicht einigen können.

⁵Ueber den Beschluss ist eine öffentliche Urkunde zu errichten.

Anpassung an das neue Baugesetz, das analog dem Meliorationsrecht nicht mehr auf die Mehrheit nach Flächen abstellt. Erleichterung des Zustandekommens einer Genossenschaftsgründung durch die Vorschrift über die Ausmittlung des Mehrs.

Der Gründungsbeschluss hat mindestens dieselbe Tragweite wie der Einleitungsbeschluss, deshalb wird auch hier die öffentliche Beurkundung verlangt. Sie kann vom beigezogenen Notar (Art. 27) vorgenommen werden.

3. Einsprache

Art. 31 Die Gemeindebehörde leitet die Akten mit den eingelangten Einsprachen und einem begründeten Antrag an das kantonale Vermessungsamt weiter. Dieses entscheidet über die Einsprachen unter Vorbehalt der Beschwerde an den Regierungsrat; dessen Entscheid ist endgültig.

Anpassung an das neue Baugesetz

4. Genehmigung

Art. 32 ¹Das kantonale Vermessungsamt genehmigt Perimeterplan und Statuten der Genossenschaft, wenn die Umlegung im öffentlichen Interesse liegt, zweckmässig ist und keine schutzwürdigen privaten Interessen verletzt werden.

²Mit der Genehmigung erhält die Genossenschaft ohne Eintragung in das Handelsregister das Recht der Persönlichkeit.

4.3 Verschiedene Bestimmungen

- | | | |
|--|--|--|
| 1. Haftung | <u>Art. 33</u> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. | Die bisherigen Bestimmungen über die Nachschusspflicht der Genossenschafter sind als unpraktikabel gestrichen worden. |
| 2. Erwerb von Rechten durch die Genossenschaft | <u>Art. 34</u> Um die Durchführung der Umlegung zu erleichtern, kann die Genossenschaft Grundstücke und beschränkte dingliche Rechte freihändig erwerben. | Entspricht dem geltenden Dekret |
| 3. Pfandrecht | <u>Art. 35</u> Die Umlegungsgenossenschaft hat für ihre Forderungen gegen beteiligte Grundeigentümer einen Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts. Der Anspruch auf Eintragung erlischt zwei Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Forderung. | Auf den bisherigen Vorrang dieses Pfandrechts gegenüber allen bereits eingetragenen Pfandrechten wird verzichtet, da er nicht gerechtfertigt ist |
| <h4>4.4 Auflösung der Genossenschaft</h4> | | |
| Voraussetzungen | <u>Art. 36</u> ¹ Die Genossenschaft ist aufzulösen, wenn die Umlegung beendet ist (Art. 10 Abs. 4) und ihre Verbindlichkeiten erfüllt sind. | unverändertes bisheriges Recht |

²Der Auflösungsbeschluss bedarf der Genehmigung des kantonalen Vermessungsamtes. Vorbehalten bleibt die Auflösung gemäss Artikel 28.

5. Umlegung von Amtes wegen

1. Voraussetzungen

Art. 37 ¹Die Umlegung kann von Amtes wegen angeordnet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Durchführung besteht.

²Die Anordnung darf erst erfolgen, wenn die Gründung einer Umlegungsgenossenschaft gescheitert ist.

2. Organe; Anordnungen

Art. 38 ¹Die zuständige Gemeindebehörde beziehungsweise das kantonale Vermessungsamt bestimmt den Umlegungsausschuss, den technischen Leiter und den Notar. Die Grundeigentümer sind dazu anzuhören.

²Die Zusammensetzung des Umlegungsausschusses kann von Artikel 25 abweichen.

Im geltenden Dekret ist die Umlegung von Amtes wegen lediglich nebenbei im Rahmen der Bestimmungen über die Gründung der Umlegungsgenossenschaft als "Gründung von Amtes wegen" erwähnt. Die erforderliche nähere Ordnung wird mit den Artikeln 37 - 39 geschaffen; sie gibt zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass.

³Das kantonale Vermessungsamt ist befugt, nach Anhörung der Gemeinde alle gegebenenfalls zur Durchführung des Unternehmens erforderlichen weiteren Anordnungen zu treffen. Seine Verfügungen unterliegen der Beschwerde an den Regierungsrat; dieser entscheidet endgültig.

3. Verfahren

Art. 39 ¹Die bestellten Organe führen das Umlegungsverfahren gemäss Artikel 49 - 65 durch.

²Ist die Umlegung beendet, so wird das durch das kantonale Vermessungsamt in einem Beschluss festgehalten.

³Das Amt eröffnet den Beschluss den Beteiligten sowie der Gemeinde und meldet die Löschung der Anmerkung beim Grundbuchamt an.

6. Durchführung der Umlegung

6.1 Umlegungsgrundsätze

1. Umlegungs-
masse; allgemei-
ner Landabzug

Art. 40 ¹Die Gesamtheit der Flächen der am Umlegungs-
verfahren beteiligten Grundstücke bildet rechnerisch
die Umlegungsmasse.

Entspricht dem bisherigen Recht.

²Von der Umlegungsmasse ist das für Strassen und ande-
re öffentliche Bauten und Anlagen erforderliche Land
in Abzug zu bringen.

2. Zuteilung
2.1 Grundsatz

Art. 41 ¹Der Zuteilungsanspruch der beteiligten
Grundeigentümer wird nach dem Verhältnis der Flächen
oder der massgebenden Werte des alten Besitzstandes
oder aufgrund einer zweckmässigen Verbindung beider
Zuteilungsarten bemessen.

Auf die bisherige Unterscheidung zwischen Er-
schliessungs- und Neuordnungsumlegung wird ver-
zichtet, da in der Praxis meistens Mischformen
vorkommen, so dass die Unterscheidung nicht wei-
terhilft. Die Zuteilungsgrundsätze müssen für je-
den Einzelfall bestimmt und in den Statuten gere-
gelt werden (Art. 20 Bst. e).

²Kann wegen der Kleinheit des Landanspruchs kein zur
Ueberbauung geeignetes Grundstück zugeteilt werden und
sind die Bemühungen zur Zuweisung von Miteigentumsan-
teilen oder von gemeinschaftlichem Eigentum oder ande-
re das Grundeigentum erhaltende Massnahmen geschei-
tert, so ist gemäss Artikel 48 Entschädigung zu lei-
sten.

2.2 Zuteilung
nach Flächen

Art. 42 Erfolgt die Umlegung nach Flächen, so soll der Zuteilungsanspruch durch zweckmässig überbaubare Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage und unter gleichmässiger Wahrung der Interessen aller Beteiligten erfüllt werden.

Art. 42 und 43 entsprechen dem bisherigen Recht

2.3 Zuteilung
nach Werten

Art. 43 ¹Erfolgt die Umlegung nach Werten, so richtet sich die Zuteilung grundsätzlich nach dem Verhältnis zum massgebenden Wert des alten Besitzstandes.

²Für die Erfüllung des Zuteilungsanspruchs gilt Artikel 42 sinngemäss. Auf die Erhaltung bestehender Gewerbe ist soweit möglich Rücksicht zu nehmen.

2.4 Zuteilung
gemeinschaftli-
chen Eigentums,
von Baurechten
und dergleichen

Art. 44 Wenn es die zweckmässige Zuteilung erfordert, können
a gemeinschaftliches Eigentum mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümer geteilt oder in der Form von Miteigentum neu gebildet werden;

Die entsprechende bisherige Vorschrift war missverständlich und wird neu eindeutig als Zuteilungsgrundsatz formuliert.

b neue beschränkte dingliche Rechte, wie Baurechte oder Wohnrechte, mit schriftlicher Einwilligung der Berechtigten und Belasteten begründet werden.

2 Zuteilung
mit Baupflicht

Art. 45 ¹Die Zuteilung kann mit der Auflage verbunden werden, das Grundstück binnen angemessener Frist nach den für den neuen Zustand geltenden Bauvorschriften (Art. 11) zu überbauen, wenn es sich um ein Grundstück handelt, für welches die Gemeinde das Enteignungsrecht zur Durchführung einer Altstadt- oder Quartiersanierung erlangt hat (Art. 128 Abs. 1 Bst. d BauG) oder für welches eine gesetzliche Baupflicht besteht.

²Die Frist wird im Zuteilungsplan oder von der Gemeinde festgesetzt. Sie kann von der kantonalen Baudirektion verlängert werden.

³Unterbleibt die Ueberbauung, so kann die Gemeinde das Enteignungsrecht ausüben. Die Entschädigung wird vom Enteignungsrichter bestimmt.

Entspricht, dem neuen Baugesetz angepasst, dem bisherigen Recht. Ergänzend steht der Hinweis auf anderweitig in der Gesetzgebung vorgesehene Baupflichten (z.B. Art. 9 des Bundesgesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung)

3. Entschädigungen

3.1 Des Gemeinwesens an die Genossenschaft

Art. 46 ¹Vorbehältlich anderer Abmachung schuldet das Gemeinwesen für das zu öffentlichen Zwecken beanspruchte Land Entschädigung zum Wert des alten Besitzstandes.

²Flächen, die zur Hauptsache den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen, sind nicht zu entschädigen.

3.2 Der Genossenschaft an Inhaber beschränkter dinglicher Rechte

Art. 47 ¹Für die Ablösung beschränkter dinglicher Rechte ist Entschädigung zu leisten, soweit das Interesse am Recht durch die Umlegung nicht dahinfällt.

²Die Entschädigung wird dem Eigentümer des Grundstücks, von dem das beschränkte dingliche Recht abgelöst wird, bis zur Höhe seines Vorteils belastet.

3.3 Der Genossenschaft an die Grundeigentümer

Art. 48 ¹Volle Entschädigung ist zu leisten,

a wenn die Zuteilung nicht wenigstens dem massgebenden Wert der eingeworfenen Grundstücke entspricht. Die nicht durch die Umlegung bedingten Wertveränderungen

Art. 46 - 48 entsprechen dem geltenden Dekret

fallen ausser Betracht;

b wenn wegen der Kleinheit der eingeworfenen Fläche kein für die Ueberbauung geeignetes Grundstück zugeteilt werden kann. Die Entschädigung entspricht in der Regel dem Mittel zwischen dem Wert, den das Land für den bisherigen Eigentümer hatte, und dem Wert, den es für die Umlegungsgenossenschaft unter Berücksichtigung von Artikel 40 Absatz 2 hat;

c für den Verlust baulicher Anlagen, Anpflanzungen, sonstiger Einrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten und für die daraus entstehenden weiteren Nachteile.

²Auf die Zahlung der Entschädigung findet Artikel 804 des Zivilgesetzbuches Anwendung.

6.2 Verfahren

1. Alter Zustand Art. 49 ¹Der technische Leiter beschafft die Situationspläne und das Eigentümerverzeichnis des alten Zustandes des Umlegungsgebietes.

1.1 Feststellung und Schätzung

Die Bestimmungen über das Verfahren (Art. 49 - 56) entsprechen weitgehend dem bisherigen Recht. Auf Neuerungen wird nachstehend hingewiesen.

²Im Falle der Umlegung nach Werten erstellt der Umlegungsausschuss unter Mitwirkung des technischen Leiters das Wertverzeichnis der eingebrachten Grundstücke. Massgebend ist der Baulandwert zur Zeit des Beginns des Schätzungsverfahrens nach den bisher geltenden Bauvorschriften.

³Befinden sich auf dem Grundstück bauliche Anlagen, Anpflanzungen und dergleichen, so ist ausserdem der Wert zu ermitteln, den das Grundstück mit diesen Bestandteilen hat.

1.2 Auflage

Art. 50 ¹Situationsplan und Eigentümerverzeichnis des alten Zustandes sowie gegebenenfalls das Wertverzeichnis werden den Grundeigentümern während dreissig Tagen bei der Gemeindeverwaltung jeder berührten Gemeinde zur Einsichtnahme aufgelegt.

²Die Auflage ist ihnen mit eingeschriebenem Brief unter Hinweis auf das Recht zur Einsprache (Art. 55) mitzuteilen.

2. Neuordnung Art. 51 ¹Der Umlegungsausschuss arbeitet unter Mit-
2.1 Vorbereitung wirkung des technischen Leiters einen Zuteilungsent-
der Neuzuteilung wurf aus.

²Die Grundeigentümer werden mit eingeschriebenem Brief
benachrichtigt, dass sie innerhalb von dreissig Tagen
in den Zuteilungsentwurf Einsicht nehmen und dazu
schriftlich Stellung beziehen können.

2.2 Plan der Art. 52 ¹Der Umlegungsausschuss erstellt unter Mit-
Neuordnung wirkung des technischen Leiters und des beauftragten
Notars den Plan der Neuordnung. Dieser besteht aus

a dem Zuteilungsplan mit der Aufzeichnung der alten
und der neuen Grundstücke;

b dem Dienstbarkeitenplan mit den zeichnerisch dar-
stellbaren verbleibenden und neuen Dienstbarkeiten.
Soweit erforderlich, sind auch die abgelösten
Dienstbarkeiten darzustellen;

Der missverständlich, insbesondere zu enge Begriff
"Umlegungsplan" wird durch den Begriff "Plan der
Neuordnung" ersetzt.

c dem Umlegungsverzeichnis enthaltend

- die Besitzstandstabellen für den alten und den neuen Zustand nach Flächen oder Werten;
- die Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte, Vor- und Anmerkungen nach altem und neuem Zustand.

d gegebenenfalls dem Bewertungsplan mit der Wertbestimmung für die Grundstücke und Rechte nach den für das Umlegungsgebiet künftig geltenden Bauvorschriften.

²Nicht vorgemerkte Miet- oder Pachtrechte sind, wenn nötig, von den Beteiligten ausserhalb der Umlegung zu regeln.

2.3 Ermittlung
der Entschädi-
gungen

Art. 53 Zur Festsetzung der sich aus der Umlegung ergebenden Entschädigungen (Art. 46 - 48) nimmt der Umlegungsausschuss die nötigen Schätzungen vor.

2.4 Auflage;
Bekanntmachung

Art. 54 ¹Der Plan der Neuordnung und das Verzeichnis der Entschädigungen werden ohne Angaben über die Grundpfandrechte während dreissig Tagen auf der Gemeindeverwaltung jeder berührten Gemeinde zur Einsichtnahme durch die Beteiligten aufgelegt. Orientierungshalber ist gegebenenfalls die gemäss Artikel 11 beschlossene Ueberbauungsordnung den Auflageakten beizufügen. Die Auflage bedarf der Zustimmung des kantonalen Vermessungsamtes.

²Die Beteiligten sind mit eingeschriebenem Brief über die Auflage und ihre Einsprachebefugnis (Art. 55) zu unterrichten.

³Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen, wenn nicht alle Beteiligten zuverlässig erfasst oder erreicht werden können. Für die Publikationsorgane gilt Artikel 12 Absatz 3.

⁴In den Fällen gemäss Artikel 53 Absatz 2 und 3 sind die Betroffenen mit eingeschriebenem Brief über die neue Schätzung und deren Begründung zu unterrichten

Auf die bisher vorgesehene öffentliche Auflage der Neuordnung wird für den Regelfall verzichtet, weil dieser Verfahrensabschnitt nur noch die Interessen der Beteiligten betrifft. Die öffentliche Auflage findet stattdessen vor dem Einleitungsbeschluss statt (Art. 13).

mit dem Hinweis, dass sie dagegen im Rahmen des Auflageverfahrens Einsprache erheben können.

3. Einsprachen;
Rechtspflege
3.1 Im allgemeinen

Art. 55 ¹Die Beteiligten können gegen die Bewertung ihres bisherigen Besitzstandes, die geplante Neuordnung und die vorgesehenen Entschädigungen während der Auflagefrist (Art. 50 bzw. 54) beim Umlegungsausschuss Einsprache erheben. Die Einsprache ist zu begründen.

²Der Umlegungsausschuss versucht eine Verständigung über die Einsprachen herbeizuführen. Er entscheidet über unerledigte Einsprachen unter Vorbehalt der Beschwerde an den Regierungsstatthalter.

³Der Beschwerdeentscheid des Regierungsstatthalters kann nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetz an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Der Ueberprüfung unterliegt das gesamte Verfahren der Vorinstanz mit Einschluss der Angemessenheit der Schätzungen.

Rechtsweg für die Beurteilung der Einsprachen und Beschwerden gemäss neuem Baugesetz.

3.2 Aufschie-
bende Wirkung;
Beiladung

Art. 56 ¹Aus der geplanten Neuordnung können keine Rechte abgeleitet werden, solange Einsprachen, Beschwerden oder Weiterziehungen rechtshängig sind. Vorbehalten bleiben die Artikel 60 Absatz 3 und 63.

²Beteiligte, deren Interessen durch eine Einsprache, Beschwerde oder Weiterziehung betroffen werden, sind beizuladen.

6.3 Kosten der Umlegung

1. Grundsätze
der Kostentra-
gung; Vorschuss-
pflicht

Art. 57 ¹Für die Kosten der Umlegung mit Einschluss der Vermessungskosten und für die Verpflichtungen der Genossenschaft haben die Beteiligten nach den in diesem Dekret, den Statuten oder durch Vereinbarung festgelegten Grundsätzen aufzukommen.

²Das Gemeinwesen hat für die ihm zugeschiedenen Flächen in dem Masse an die Kosten der Umlegung beizutragen, als diese Flächen nicht den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen.

Entspricht im wesentlichen dem geltenden Dekret. Verzichtet wird auf eine besondere Regelung für die Neuordnungsumlegung und die Umlegung von Amtes wegen. Auch für diese Fälle sollen die Grundsätze nach Abs. 1 und 2 uneingeschränkt gelten. Keine Ueberwälzung von Kosten, die "nicht an die Beteiligten übertragbar" sind, auf die Gemeinde.

³Der Umlegungsausschuss kann die von den Beteiligten zu leistenden Kostenvorschüsse sowie Fälligkeitstermine festsetzen.

2. Kostenver-
teilungsplan

Art. 58 Der Umlegungsausschuss erstellt unter Mitwirkung des technischen Leiters den Kostenverteilungsplan nach folgenden Grundsätzen:

a In der Regel sind die Kosten bei der Umlegung nach Flächen entsprechend der zugeteilten Grundstücksfläche, bei der Umlegung nach Werten entsprechend dem Wert des neuen Zustandes zu verteilen.

Die unterschiedliche Kostenaufgabe bei Umlegung nach Flächen bzw. Werten des bisherigen Rechts ist nicht begründet. Für beide Fälle soll inskünftig der neue Besitzstand massgebend sein.

b Es ist jedoch unterschiedlichen aus der Umlegung erwachsenden Vorteilen Rechnung zu tragen.

3 Auflage; Ein-
sprachen und
Rechtspflege

Art. 59 Für die Auflage des Kostenverteilungsplans gilt Artikel 54, für Einsprache und Rechtspflege Artikel 55.

Auf die bisherige öffentliche Auflage des Kostenverteilungsplans wird für den Regelfall verzichtet. Siehe dazu bei Artikel 54

6.4 Genehmigung und Vollzug der Neuordnung

Die Bestimmungen über Genehmigung und Vollzug entsprechen der geltenden Ordnung mit Ausnahme des neuen Art. 64.

1. Genehmigung

Art. 60 ¹Die Neuordnung ist der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung zu unterbreiten.

²Die Genehmigung wird erteilt, wenn die Neuordnung mit den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den Bauvorschriften und den öffentlichen Interessen im Einklang steht, zweckmässig ist und den Anforderungen für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch entspricht.

³Die kantonale Baudirektion kann Teile der Neuordnung genehmigen, wenn es möglich ist, sie ohne Nachteil für noch angefochtene Teile zu vollziehen.

2. Ausserbuchlicher Rechtserwerb

Art. 61 Mit der Genehmigung treten die sich aus der Neuordnung ergebenden Rechtsänderungen von Gesetzes wegen ein.

3. Grundpfand-
rechte

Art. 62 ¹Auf die Regelung der Grundpfandrechte finden die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches Anwendung, insbesondere die Artikel 802, 803, 804 und 811.

²Für Streitigkeiten gilt Artikel 55 sinngemäss.

³Oeffentliche Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in gleicher Lage zugewiesenen neuen Grundstücke über, auch wenn sie im Plan über die Neuordnung nicht aufgeführt sind.

4. Vorzeitige
Besitzeseinwei-
sung

Art. 63 ¹Das kantonale Vermessungsamt kann die Beteiligten ermächtigen, von einzelnen oder allen Grundstücken vorzeitig Besitz zu ergreifen oder andere Rechte auszuüben.

²Seine Verfügung kann mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden; dieser entscheidet endgültig.

³Die Besitzeseinweisung darf nur erfolgen, wenn der Nachweis des früheren Zustandes gesichert ist.

5. Vorabzuweisung

Art. 64 ¹Erstreckt sich eine Baulandumlegung über ein grosses Gebiet, das in Etappen baurechtlich geordnet und überbaut werden soll, so kann Land vorab in dem für die Ueberbauung offenen Gebiet zugewiesen werden.

²Die Vorabzuweisung ist nur für Land zulässig, für welches die Ueberbauungsordnung (Art. 11) gleichzeitig genehmigt wird.

³Das Eigentum an den nicht zugewiesenen Grundstücken muss mit der Vorabzuweisung grundbuchlich bereinigt werden. Es kann dafür Miteigentum am gesamten vorläufig in der Umlegungsmasse verbleibenden Land begründet werden.

⁴Im Rahmen der abschliessenden Neuordnung sind allfällige Minder- oder Mehrwerte auszugleichen.

⁵Vorbehalten bleibt die Aufteilung des ursprünglichen Umlegungsperimeters entsprechend den Ueberbauungsetappen zur Durchführung selbständiger Umlegungen.

Für grosse Umlegungen soll ein etappenweises Vorgehen nicht ausgeschlossen sein. Es muss aber verlangt werden, dass in allen Verfahrensabschnitten klare, grundbuchlich geordnete Eigentumsverhältnisse bestehen.

5. Aenderung im Grundbuch; Vermessung

Art. 65 ¹Der beauftragte Notar besorgt die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch.

²Die genehmigte Neuordnung mit vorläufigen Flächenangaben dient als Ausweis für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch.

³Das umgelegte Gebiet ist neu zu vermessen.

III. Die Grenzregulierung

1. Grundsätze

Art. 66 ¹Die Grenzregulierung kann durchgeführt werden, wenn der Grenzverlauf die vorschriftsgemässe oder zweckmässige Ueberbauung wenigstens eines der beteiligten Grundstücke erschwert oder verunmöglicht.

²Die Grenzregulierung darf die Ueberbaubarkeit der weiteren beteiligten Grundstücke nicht wesentlich verschlechtern.

Der Abschnitt über die Grenzregulierung (Art. 66 - 74) wird dem neuen Baugesetz angepasst. Im übrigen dienen verschiedene Aenderungen vorwiegend redaktioneller Art vermehrter Klarheit.

³Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes festlegen, sind die Bestimmungen über die Baulandumlegung sinngemäss anwendbar.

2. Einleitung
des Verfahrens
2.1 Gesuch

Art. 67 ¹Jeder interessierte Grundeigentümer kann bei der zuständigen Gemeindebehörde die Durchführung einer Grenzregulierung beantragen. Dem Gesuch ist ein Plan mit der beantragten Neuordnung beizulegen.

²Die zuständige Gemeindebehörde unterbreitet das Gesuch mit Bericht und Antrag dem Regierungsstatthalter.

³Der Gemeinderat kann auch von Amtes wegen die Durchführung einer Grenzregulierung beantragen.

2.2 Einleitungsbeschluss

Art. 68 ¹Der Regierungsstatthalter entscheidet nach Anhörung der beteiligten Grundeigentümer, ob die beantragte Grenzregulierung durchzuführen ist. Er setzt gegebenenfalls die Grundsätze der Durchführung und der Kostentragung fest.

Zuständigkeitsordnung gemäss neuem Baugesetz

²Der Beschluss des Regierungsstatthalters kann mit Beschwerde bei der kantonalen Baudirektion angefochten werden; diese entscheidet endgültig.

³Für die Mitteilung des Einleitungsbeschlusses und die Anmerkung im Grundbuch gilt Artikel 15.

3. Durchführung
der Grenzregu-
lierung

Art. 69 ¹Die Grenzregulierung wird in der Regel durch Abtausch gleichwertiger Grundstückteile durchgeführt.

3.1 Abtausch-
grundsätze

²Der Abtausch wird dabei nach Flächen oder nach Werten vorgenommen; die Auswirkungen des Abtauschs auf die Ausnutzungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

³Sofern ein Abtausch nicht durchführbar ist, können unüberbaubare kleine Grundstücke oder Teile von Grundstücken nach den vorgenannten Regeln einer anstossenden Parzelle zugeschlagen werden.

⁴Soweit die Grenzregulierung es erfordert, können beschränkte dingliche und vorgemerkte persönliche Rechte neu geordnet werden.

3.2 Entschädigungen

Art. 70 ¹Erleidet eines der beteiligten Grundstücke einen Minderwert oder nimmt es an den durch die Grenzregulierung geschaffenen Mehrwerten in unverhältnismässig geringem Umfange teil, so sind diese Unterschiede unter den beteiligten Grundeigentümern in Geld auszugleichen.

²Für Grundstücke oder Grundstückteile, die einem andern Grundeigentümer zugeschlagen werden (Art. 69 Abs. 3), ist volle Entschädigung zu leisten. Sie bemisst sich in der Regel nach dem Durchschnitt des Wertes, den die Fläche für den früheren und für den neuen Eigentümer hat.

3.3 Kosten

Art. 71 Die Kosten der Grenzregulierung sind von den Grundeigentümern nach Massgabe ihres Interesses zu tragen.

3.4 Verfahren

3.4.1 Festsetzung der Neuordnung

Art. 72 ¹Der Regierungsstatthalter erstellt, sobald der Einleitungsbeschluss rechtskräftig ist, unter Mitwirkung des zuständigen Kreisgeometers und des Grundbuchverwalters den Grenzregulierungsplan, bestimmt die

Vereinfachungen des Verfahrens im Interesse rationaler und kostengünstiger Erledigung

Entschädigungen und die Kostenverteilung.

²Der Grenzregulierungsplan muss den Anforderungen für die Eintragung des neuen Rechtszustandes im Grundbuch entsprechen.

3.4.2 Auflage; Einsprachen und Rechtspflege

Art. 73 ¹Grenzregulierungsplan, Kostenverteilungsplan und gegebenenfalls das Entschädigungsverzeichnis sind während dreissig Tagen auf der Gemeindeverwaltung jeder berührten Gemeinde den Beteiligten zur Einsichtnahme aufzulegen.

²Die Genannten sind mit eingeschriebenem Brief über die Auflage mit dem Hinweis zu unterrichten, dass während der Auflagefrist bei der zuständigen Gemeindebehörde begründet Einsprache erhoben werden kann.

³Der Regierungsstatthalter versucht eine Verständigung über die Einsprachen herbeizuführen. Er entscheidet im Genehmigungsbeschluss über unerledigte Einsprachen.

⁴Der Beschluss des Regierungsstatthalters kann mit Beschwerde bei der kantonalen Baudirektion angefochten werden; diese entscheidet endgültig.

4. Vollzug

Art. 74 ¹Mit der Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses treten die Rechtsänderungen von Gesetzes wegen ein. Sie sind vom Regierungsstatthalter beim Grundbuchamt anzumelden.

²Der genehmigte Grenzregulierungsplan dient als Ausweis für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch.

IV. Ablösung und Verlegung von Dienstbarkeiten

1. Grundsatz

Art. 75 In sinngemässer Anwendung des Enteignungsgesetzes können abgelöst oder verlegt werden

a Dienstbarkeiten die zwingenden Bauvorschriften widersprechen;

Dieser Dekretsabschnitt ist neu. Er tritt an die Stelle der bisherigen detaillierten gesetzlichen Ordnung, indem das neue Baugesetz (Art. 126) nur noch Grundsatzbestimmungen enthält. Materiell sind keine wesentlichen Aenderungen zu verzeichnen.

b Dienstbarkeiten, die eine im öffentlichen Interesse notwendige rationelle Nutzung des Bodens verunmöglichen, ohne dass ein genügendes Interesse des Dienstbarkeitsberechtigten diese Folge rechtfertigen würde.

2. Verfahren

Art. 76 ¹Das Verfahren wird vom Gemeinderat auf Antrag eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eingeleitet.

²Der Gemeinderat trifft nach Anhörung der Beteiligten die gemäss Artikel 75 gebotene Ablösungs- oder Verleugungsverfügung und eröffnet ihnen diese mit eingeschriebenem Brief. Die Verfügung ist zu begründen und mit Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

³Die Verfügung ist innert dreissig Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde beim Regierungsrat anfechtbar; dieser entscheidet endgültig.

3. Entschädigung und Vorteilsausgleich

Art. 77 ¹Der Dienstbarkeitsberechtigte ist von der Gemeinde nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat einen seinem Vorteil entsprechenden Beitrag an die Entschädigung zu leisten.

²Können sich die Genannten über Entschädigung oder Vorteilsausgleich nicht einigen, so entscheidet auf Klage eines Beteiligten der Enteignungsrichter.

4. Vollzug

Art. 78 ¹Die Ablösung oder Verlegung wird mit der Bezahlung der Entschädigung von Gesetzes wegen rechtswirksam.

²Der Gemeinderat meldet die Rechtsänderung beim Grundbuchamt an. Der Anmeldung sind die Verfügung mit Rechtskraftbescheinigung und der Ausweis über die geleistete Zahlung beizulegen.

V. Schluss- und Uebergangsbestimmungen

1. Inkrafttreten;
Aufhebung

Art. 79 ¹Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Dekretes.

²Mit dem Inkrafttreten ist das Dekret betreffend die Umlegung von Baugebiet und die Grenzregulierung vom 13. Mai 1965 aufgehoben.

2. Vollzug;
Uebergangsbestimmung

Art. 80 ¹Der Regierungsrat kann die für die Anwendung des Dekretes notwendigen weiteren Vorschriften erlassen.

²Das kantonale Vermessungsamt gibt die erforderlichen technischen Weisungen heraus.

³Es bestimmt unter Vorbehalt der Beschwerde an den Regierungsrat, welche hängigen Umlegungsverfahren nach bisherigem und welche nach neuem Recht weiterzuführen sind.

3. Genehmigung
durch den Bun-
desrat

Art. 81 Die Genehmigung dieses Dekretes durch den
Bundesrat bleibt vorbehalten.

Genehmigungserfordernis gemäss Art. 962 Abs. 2 ZGB