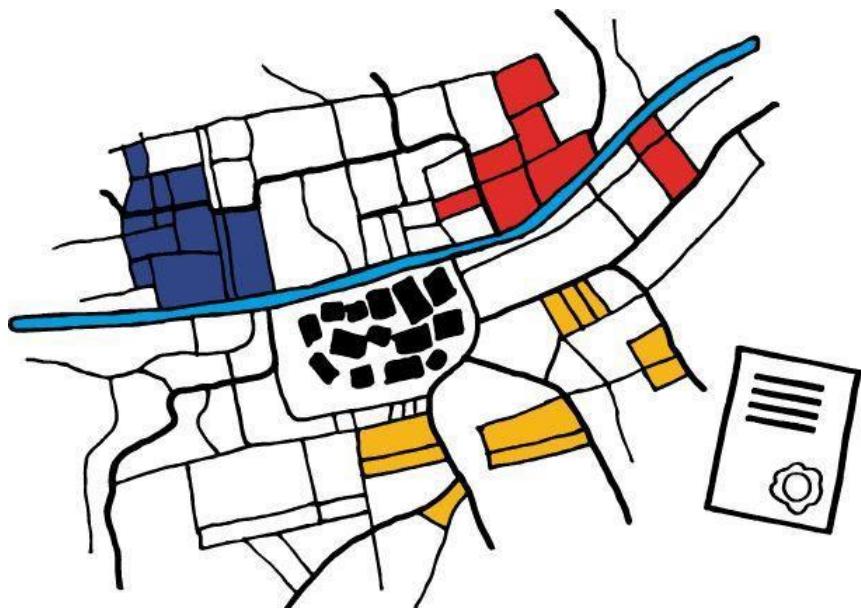


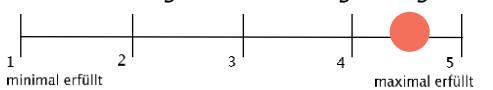
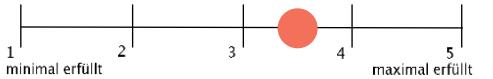
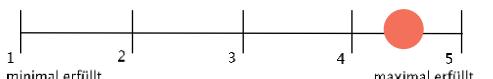
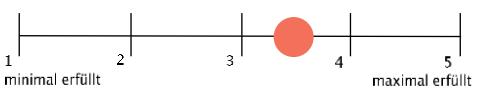
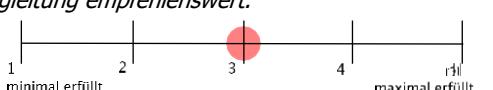
# Vertragliche Landumlegung

Alle Informationen



Ackermann+Wernli AG

## Vertragliche Landumlegung / Schlüsselfaktoren

Checkliste der wichtigsten Schlüsselfaktoren für Zusammenarbeitsformen	
Analysierte Kooperationsform: <b>Vertragliche Landumlegung</b>	
Erfolgsfaktoren der Zusammenarbeitsform	Bewertung des Schlüsselfaktors für die vorliegende Zusammenarbeitsform
<b>Eigenständigkeit</b> Erlaubt klare Aufgabenteilung und Zuständigkeit. Ermöglicht Spezialisierung. Klare Regelung der Kompetenzen Hohe unternehmerische Freiheit der beteiligten Betriebe.	<p>- Das Verfahren beruht auf Freiwilligkeit und für jeden Verfahrensschritt muss von allen eine Zustimmung erfolgen. Die eigenen Bedürfnisse werden dadurch sicher berücksichtigt und ein Ausstieg ist möglich.</p> 
<b>Soziale Anerkennung</b> Der Gewinn aus der Kooperation ist von aussen erkennbar. Der Berufsstolz kann erhalten oder sogar erhöht werden. Der Imageverlust bei Auflösung der Kooperation ist begrenzt und abschätzbar. Den Partnerinnen und Partnern sind konstruktive Vorgehensweisen bei Konflikten bekannt.	<p>- Aus Gelingen des freiwilligen Verfahrens können Stolz und andauernde soziale Zusammenarbeit resultieren. - Das Verfahren verspricht Vorteile gegenüber anderen Landwirtinnen und Landwirten. - Beim Ausstieg eines Beteiligten kann ein Imageverlust erfolgen.</p> 
<b>Einfachheit / Verständlichkeit</b> Die Zusammenarbeitsform hat einfache, verständliche Regeln. Die Organisationsform ist einfach. Nur wenige Abmachungen nötig, überschaubare rechtliche Rahmenbedingungen. Bei Fragen stehen kompetente und vertrauenswürdige Auskunftsstellen zur Verfügung.	<p>- Im übersichtlichen und verständlichen Verfahren werden nur die notwendigen Massnahmen durchgeführt. - Zudem kann das Vorgehen schrittweise angegangen werden.</p> 
<b>Schrittweise Einführung, Erprobbarkeit</b> Betriebe können in überschaubarem Rahmen Erfahrung sammeln. Das Vorgehen kann schrittweise umgesetzt werden.	<p>- Da für jeden Verfahrensschritt die Zustimmung aller Beteiligten erfolgen muss, kann das Vorgehen gut schrittweise umgesetzt werden.</p> 
<b>Wirtschaftlichkeit, erkennbarer Nutzen</b> Der rational identifizierte Nutzen ist für die beteiligten Betriebe attraktiv und erkennbar. Das potenzielle Risiko einer neuen Kooperation ist den Partnerinnen und Partnern bekannt und überschaubar.	<p>- Das schlanke Verfahren verspricht eine grosse Wirkung bei überblickbaren Kosten. - Allerdings besteht die Gefahr, dass das Projekt aufgrund der Freiwilligkeit scheitert. - Durch den Eingriff ins Grundeigentum ergeben sich nachhaltige Verbesserungen.</p> 
<b>Geeignete Partnerinnen und Partner</b> Die Hemmschwelle, um potenzielle Partner/innen anzusprechen ist tief. Es gibt einfache Möglichkeiten, Partner/innen zu finden. Unterschiedliche Haltungen und Werte der beteiligten Betriebe werden identifiziert und bewusst gemacht.	<p>- Weil das Verfahren freiwillig ist, kommen Partner/innen mit ähnlichen Bedürfnissen automatisch zusammen.</p> 
<b>Wissen und Fähigkeiten</b> Fehlende Kenntnisse oder Fähigkeiten können ohne grossen Aufwand beschafft oder erarbeitet werden.	<p>- Trotz übersichtlichem Verfahren ist eine fachliche Begleitung empfehlenswert.</p> 

# Vertragliche Landumlegung / Detailbeschrieb

## Definition Vertragliche Landumlegung

Eine Vertragliche Landumlegung hat zum Ziel, die Eigentumsverhältnisse zu arrondieren. Land wird abgetauscht, um Grenzen zu begrenzen, Parzellen zusammenzulegen und insgesamt die Bewirtschaftung zu vereinfachen. Im Verfahren integriert sind Grundbuchbereinigungen, Grenzverbesserungen sowie Parzellenvereinigungen. Die Teilnahme an einer Vertraglichen Landumlegung ist freiwillig und erfolgt mittels Vertragsunterzeichnung.

Ökologische Massnahmen (z. B. Vernetzung) oder das Ausdolen von Bächen werden in diesem Verfahren nicht umgesetzt. Die Pachtlandverhältnisse werden bei einer Vertraglichen Landumlegung nicht berücksichtigt, können aber parallel mittels einer Pachtlandarrondierung (siehe: [Pachtlandarrondierung \(→ Link\)](#)) verbessert werden. Im Rahmen einer Vertraglichen Landumlegung werden in der Regel keine Anpassungen an der Infrastruktur vorgenommen (Flurwege, Bewässerungen, Entwässerungen). Diese sollten aber in einem guten Zustand sein. Massnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur oder der Ökologie sind denkbar und können den Beitragssatz von Bund und Kanton erhöhen. Eine Überführung der Weganlagen in das Eigentum der Gemeinde bietet sich im Rahmen einer Vertraglichen Landumlegung ebenfalls an.

Vertragliche Landumlegungen erfolgen normalerweise flächengleich und ohne Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) der einzelnen Grundstücke. Dies reduziert sowohl den zeitlichen als auch den finanziellen Aufwand.

Die Abtausch sind freiwilliger Natur, wobei die Neuzuteilung sowie die übrigen Rechtsbereinigungen mit der Unterzeichnung aller Beteiligten rechtsverbindlich erfolgen. Der neue Zustand nach Durchführung der Vertraglichen Landumlegung wird in einem Neuzuteilungs- und in einem Dienstbarkeitsplan mit den zugehörigen Verzeichnissen dargestellt. Es ist zwingend notwendig, dass alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie anderweitig Beteiligte ihre schriftliche Zustimmung erteilen. Die Landumlegung kann bei Bedarf in mehreren Schritten durchgeführt werden.

## Ablauf einer Vertraglichen Landumlegung (siehe auch [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#))

### 1. Vorbereitung

- Orientierungsveranstaltung
- Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis aufstellen
- Entscheid Grundeigentümer/innen bzgl. Teilnahme am Projekt: freiwillige Basis
- Festlegung der Neuzuteilungsgrundsätze

### 2. Bearbeiten Alter Besitzstand

- Erfassen der bisherigen Eigentumsverhältnisse (Eigentum, Pacht, Dienstbarkeiten etc.)
- Zustellung alter Eigentumsverhältnisse zur Kontrolle an die Eigentümerinnen und Eigentümer

### 3. Bearbeiten Neuer Besitzstand

- Wunschtentgegennahme
- 1. Entwurf der Neuzuteilung
- Besprechung des Neuzuteilungsentwurfes
- Festlegen der definitiven Neuzuteilung (ggf. in mehreren Schritten)
- Genehmigung Neuzuteilung durch Grundeigentümer/innen
- Abstecken der neuen Parzellengrenzen
- Bereinigung der Dienstbarkeiten (z. B. Weg- und Quellrechte)
- Neuantritt des Eigentums

## Grundsätze einer Vertraglichen Landumlegung

### Organisation

Bei einer Vertraglichen Landumlegung ist der Beizung einer externen Beratungsperson zu empfehlen. Da es sich bei einer Vertraglichen Landumlegung um einen Eingriff ins Grundeigentum handelt, sind die Grundbuchänderungen zusätzlich durch einen Notar zu beglaubigen. Die neuen Parzellen sind durch einen Geometer/eine Geometerin zu vermarken und in der Amtlichen Vermessung nachzuvollziehen (Mutation). Sind nur wenige (zwei bis drei) Grundeigentümer/innen an der Vertraglichen Landumlegung beteiligt, ist es möglich, das Verfahren ohne Einbezug weiterer Fachkräfte zu vollziehen.

Den Beteiligten ist freigestellt, ob sie zur Durchführung des Verfahrens eine Genossenschaft gründen möchten (gemäß Obligationenrecht **OR**, Art. 828 ff.); eine Vertragliche Landumlegung ist auch ohne genossenschaftliche Trägerschaft ausführbar. Der Einbezug eines Fachexperten in Sachen Strukturverbesserungen ist bei Vertraglichen Landumlegungen allerdings empfohlen. Insbesondere die Neuzuteilung sollte durch eine neutrale Stelle erfolgen. (→ [Link: Anlaufstellen und Adressen](#))

### Analyse IST-Zustand – Alter Besitzstand

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse werden in Erfahrung gebracht und planlich festgehalten. Je nach Ausgangslage kann auf eine Beurteilung der Qualität des Grundeigentums mittels einer Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) verzichtet werden. Dies beschleunigt das Verfahren zeitlich und spart Kosten ein.

### Neuzuteilung – Neuer Besitzstand

Das Grundeigentum im Ausgangszustand wird dem Grundeigentümer/der Grundeigentümerin nach der Landumlegung in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neuzugeteilt. Alternative resp. ergänzende Neuzuteilungskriterien können unter Mitwirkung der Beteiligten erarbeitet werden. Gespräche mit den einzelnen Beteiligten zeigen deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie die Wünsche betreffend der Neuzuteilung auf. Diese Rückmeldungen werden bestmöglich bei der Arrondierung berücksichtigt. Ziel der Neuzuteilung ist es, möglichst nebeneinanderliegende Parzellen dem gleichen Eigentümer/der gleichen Eigentümerin zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Flächen in die Nähe des Hofs wird angestrebt.

### Abschluss

Nach Abschluss der Neuzuteilung werden die Dienstbarkeiten und Anmerkungen bereinigt. Nicht mehr benötigte Rechte und Lasten können dadurch gelöscht werden, was zu einer Vereinfachung der grundbuchlichen Situation führt. Schlussendlich werden Mehr- oder Minderzuteilungen durch Abgeltungen ausgeglichen und aufstossende Grenzen vermarkt.

### Weitere Arrondierungsmöglichkeiten nach Abschluss einer Vertraglichen Landumlegung

Um eine markante Verbesserung der Bewirtschaftungssituation erreichen zu können, ist eine projektnachgelagerte bzw. parallel durchgeführte Pachtlandarrondierung (→ [Pachtlandarrondierung, Detailbeschrieb \(PDF\)](#)) empfehlenswert. So können angrenzend an die neu zugeteilten Eigentumsparzellen zusätzlich auch Pachtlandflächen zugewiesen werden. Daraus resultieren grössere Bewirtschaftungseinheiten, welche bzgl. Grenzlinienführung im Sinne einer effizienten Bewirtschaftung ausgeschieden werden können.

## Vor- und Nachteile der Vertraglichen Landumlegung

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Möglichkeit der Zusammenlegung von Landparzellen zu grösseren und effizienter bearbeitbaren Bewirtschaftungseinheiten.</li> <li>+ Freiwilligkeit: Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können zu jedem Neuzuteilungsentwurf Stellung nehmen. Abgelehnte Lösungen werden nicht weiter verfolgt</li> <li>+ Kleinflächiger Landabtausch unter wenigen Beteiligten möglich.</li> <li>+ Effizientere Bewirtschaftungssituation (insbesondere in Kombination mit nachgelagerten Pachtlandarrondierung).</li> <li>+ Unkompliziertes und kostengünstiges Verfahren.</li> <li>+ Schrittweises Vorgehen, übersichtlich und verständlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsunsicherheit: Basierend auf dem Grundsatz, dass sämtliche Grundeigentümer/innen und alle weiteren infolge Grundbucheinschreibungen Beteiligten ihre schriftliche Zustimmung erteilen müssen, ist ein erfolgreicher Projektabchluss nicht immer gewährleistet.</li> <li>- Im Gegensatz zu anderen Verfahren oftmals kleinflächiger, was ggf. zu geringeren Kantons- und Bundesbeiträgen führt.</li> <li>- Gemeinde muss sich nicht an Kosten beteiligen. Kosten zu Lasten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.</li> <li>- Bei komplexen Fällen nicht geeignet, z.B. bei heterogenen Verhältnissen, bei Problemen mit der Infrastruktur, grossen Gebieten.</li> <li>- Berücksichtigt keine weiteren Interessen, wie die Gemeindeentwicklung oder den Natur-, Landschafts- und Umweltschutz.</li> </ul>

## Rechte und Pflichten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Rechte	Pflichten
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundeigentümer/innen können über die Teilnahme an einer Vertraglichen Landumlegung frei entscheiden.</li> <li>▪ Trotz schriftlicher Vereinbarung zur Umsetzung einer Vertraglichen Landumlegung besteht keine Pflicht zur Annahme der ausgearbeiteten Neuzuteilung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstücke, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen innerhalb von 20 Jahren ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden.</li> <li>▪ Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren geteilt werden.</li> <li>▪ Bei Verletzung des Zerstückelungsverbotes müssen die vom Bund geleisteten Beiträge zurückerstattet und alle verursachten Schäden ersetzt werden.</li> </ul>

## Weitere Links

- Vertragliche Landumlegung Vorgehen (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Praxisbeispiele (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

# Vertragliche Landumlegung / Voraussetzungen

Die Hauptvoraussetzung für eine erfolgreiche Vertragliche Landumlegung ist, dass eine konstruktive Zusammenarbeit gewährleistet ist sowie gegenseitiges Vertrauen vorhanden ist. Dies ist besonders wichtig, da es sich um eine freiwillige Zusammenlegung handelt.

## Bewirtschaftungsstrukturen

Das Eigenland liegt verzettelt. Die Parzellenstrukturen sind unförmig. Eine Zusammenlegung der Eigentumsflächen ist für eine bessere Bewirtschaftung hilfreich.

## Infrastruktur

Es sind keine oder nur wenige bauliche Massnahmen notwendig. Das Flurwegnetz ist ausreichend vorhanden und in einem guten Zustand. Sanierungen an Bewässerungs- und Entwässerungsleitungen sind nicht notwendig. Infrastrukturmassnahmen im Rahmen einer Vertraglichen Landumlegung sind denkbar, jedoch aufgrund der Freiwilligkeit teilweise schwierig umzusetzen.

## Anzahl Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Mindestens zwei Bewirtschafterinnen oder Bewirtschafter müssen an einer Vertraglichen Landumlegung teilnehmen. Je mehr Bewirtschafter/innen mitmachen, desto grösser sind die Möglichkeiten zur Zusammenlegung und für Abtäuschung. Damit wächst auch die Erfolgschance der Vertraglichen Landumlegung. Es kann aber niemand zur Teilnahme gezwungen werden.

## Zusammenarbeit

Das Verfahren basiert auf Freiwilligkeit. Das heisst, jeder Landwirt und jede Landwirtin kann frei entscheiden, ob er oder sie am Verfahren der Vertraglichen Landumlegung teilnehmen will. Sobald das Verfahren begonnen hat, sind die Landwirt/innen voneinander abhängig. Wenn ein Landwirt/eine Landwirtin aus dem Verfahren aussteigt oder die Neuzuteilung partout nicht akzeptieren will, beeinflusst dies den Erfolg der gesamten Vertraglichen Landumlegung, verzögert das Verfahren oder bringt das Projekt gar zum Scheitern. Entsprechend wichtig ist eine gute, konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Landwirten und Landwirtinnen, der Technischen Leitung und evtl. auch der Gemeinde. Die Grundeigentümer sollen gemeinsam planen, entscheiden und eine faire Gesprächskultur beachten.

## Vertrauen

Bei der Vertraglichen Landumlegung ist es nicht möglich, bereits zu Beginn eine Lösung (Neuzuteilung) zu präsentieren. Die notwendigen Grundlagen (Gespräche, Plangrundlagen, IST-Situation) müssen zuerst erhoben werden. In jedem Fall versucht das ausführende Organ die bestmögliche Lösung für alle Beteiligten auszuarbeiten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden ins Verfahren einbezogen (Befragung zu Bedürfnissen, zukünftiger Ausrichtung und Wunschzuteilung).

## Vorgehen / Ablauf

Für einen erfolgreichen Verfahrensabschluss ist der Planungsprozess inklusive Einbezug der Grundeigentümer/innen von zentraler Bedeutung. Wichtig ist, dass zu Beginn die Ziele zusammen festgehalten werden und eine grobe Analyse der Ist-Situation stattfindet. Die Bedürfnisse, zukünftige Ausrichtung und Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer sind einzuhören. Eine Bodenbewertung ist nicht zwingend notwendig, kann jedoch das Vertrauen in das Verfahren stärken. Bei der Neuzuteilung sind alle massgebenden Faktoren zu beachten und die optimalste Lösung zu suchen. Zudem sind die dinglichen Rechte im Grundbuch zu bereinigen.

## Zeit

Eine Vertragliche Landumlegung ist ein verhältnismässig rasches und damit auch günstiges Verfahren der Güterregulierung. Dies aufgrund dessen, dass meistens keine Bodenbewertung durchgeführt und auch keine Infrastruktur- und ökologische Massnahmen umgesetzt werden. Die Planungsdauer kann nicht im Voraus verallgemeinert werden. Es ist sinnvoll für die Analyse der Ist-Situation und der Neuzuteilung genügend Zeit einzurechnen. Es ist jedem gedient, wenn die Planungszeit länger dauert, dafür eine gute Lösung für alle gefunden wird und kein Grundeigentümer/keine Grund-eigentümerin aus dem Verfahren aussteigt.

## Pachtlandarrondierung

Eine parallel oder nachträglich zum Verfahren durchgeführte Pachtlandarrondierung kann den Erfolg einer Vertraglichen Landumlegung verbessern. Damit wird gewährleistet, dass nicht nur das Eigenland sondern auch die Pachtflächen optimal arrondiert werden. Siehe separates Verfahren Pachtlandarrondierung. (→ Link [Pachtlandarrondierung Detailbeschrieb \(PDF\)](#))

## Weitere Links

- [Vertragliche Landumlegung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Mögliche Trägerschaft \(PDF\)](#)

# Vertragliche Landumlegung / Rechtsgrundlagen

## Übersicht der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene

Bundesrecht	Titel	Wichtigste Artikel
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	2, 58
DZV	Direktzahlungsverordnung	3,14,63
GeoIG	Bundesgesetz über Geoinformation	29f., 38,
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht	nicht relevant
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz)	93-95, 101,102
OR	Obligationenrecht	828 ff.
Pachtzinsverordnung	Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses	nicht relevant
SVV	Strukturverbesserungsverordnung	5, 14, 23, 25
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung	17
ZGB	Zivilgesetzbuch	703

## Durchführung Vertragliche Landumlegung

Die Vertragliche Landumlegung ist ein freiwilliges Verfahren; kein Grundeigentümer/keine Grundeigentümerin kann zu einer Beteiligung gezwungen werden. Eine Vertragliche Landumlegung kann durch mehrere Grundeigentümer/innen schriftlich festgelegt werden (Art. 101, Landwirtschaftsgesetz **LwG**). Die Vereinbarung muss laut demselben Artikel die in der Umlegung einbezogenen Grundstücke bezeichnen sowie die Bereinigung der Grundlasten und die Verteilung der Kosten regeln.

Der Art. 101 Abs. 2 **LwG** legt fest, dass an Stelle der öffentlichen Beurkundung des Vertrags über die Übertragung des Eigentums die Genehmigung der Neuzuteilung durch den Kanton erfolgen darf. Trotz der schriftlichen Vereinbarung zur Umsetzung einer Vertraglichen Landumlegung besteht keine Pflicht zur Annahme der ausgearbeiteten Neuzuteilung. Diese bedarf einer erneuten schriftlichen Genehmigung durch sämtliche Grundeigentümer/innen.

### Landwirtschaftsgesetz (**LwG**)

#### Art. 101 Vertragliche Landumlegungen

1 Mehrere Grundeigentümer oder -eigentümerinnen können schriftlich eine Landumlegung vereinbaren. Die Vereinbarung hat die Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen werden sollen, zu bezeichnen sowie die Bereinigung der Grundlasten und die Verteilung der Kosten zu regeln.

2 An die Stelle der öffentlichen Beurkundung des Vertrags über die Übertragung des Eigentums tritt die Genehmigung der Neuzuteilung durch den Kanton. Er darf für solche Landumlegungen keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erheben.

3 Für die Verlegung der Grundpfandrechte gilt Artikel 802 des Zivilgesetzbuches und für die Eintragung im Grundbuch Artikel 954 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches.

4 Der Kanton ordnet das weitere Verfahren.

## Finanzierung

In der Strukturverbesserungsverordnung (**SVV, Art. 14 Abs. 1 Bst. a**) ist definiert, dass für Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und für weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinde gewährt werden. Der darauffolgende **Artikel 23** konkretisiert die anrechenbaren Kosten aus Artikel 14. Beispielsweise sind die Kosten für Projektierung, vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung anrechenbar.

In den kantonalen Verordnungen über die Strukturverbesserung wird definiert, welche Dokumente im Hinblick auf die Genehmigung der Landumlegung einzureichen sind.

## Strukturverbesserungsverordnung (SVV)

### Art. 14 Unterstützte Massnahmen

- 1 Finanzhilfen werden für folgende Massnahmen gewährt:
  - a. Meliorationen: Gesamtmeiliorationen, Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur;
  - b. der Landwirtschaft dienende Transportinfrastrukturen: Erschliessungsanlagen wie Wege, Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen;
  - c. Anlagen und Massnahmen im Bereich des Bodens und des Wasserhaushalts wie Bewässerungen, Entwässerungen und Verbesserungen von Bodenstruktur und -aufbau;
  - d. Basisinfrastrukturen im ländlichen Raum wie Wasser- und Elektrizitätsversorgungen und Anschlüsse der Grundversorgung im Fernmeldewesen an fernmeldetechnisch nicht erschlossenen Orten.
- 2 Massnahmen nach Absatz 1 Buchstabe a sind ausschliesslich gemeinschaftliche Massnahmen. Massnahmen nach Absatz 1 Buchstaben b-d können einzelbetriebliche oder gemeinschaftliche Massnahmen sein.
- 3 Einzelbetrieblich sind Massnahmen, die überwiegend einem einzelnen Betrieb zugutekommen.
- 4 Gemeinschaftlich sind Massnahmen, die mehreren Betrieben zugutekommen sowie Massnahmen für Sömmerbetriebe.
- 5 Umfassende gemeinschaftliche Massnahmen sind gemeinschaftliche Massnahmen, die sich zusätzlich auf ein natürlich oder wirtschaftlich abgegrenztes Gebiet erstrecken und den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung von Biotopen fördern. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt bei:
  - a. Gesamtmeiliorationen mit Biodiversitätsfördermassnahmen;
  - b. Massnahmen nach Absatz 1, in deren Bezugsgebiet eine Gesamtmeilioration nicht angezeigt ist, die aber einen erheblichen Abstimmungsbedarf erfordern, mindestens von regionaler Bedeutung für die Landwirtschaft sind und Biodiversitätsfördermassnahmen beinhalten.
- 6 Bauten und Anlagen in der Bauzone werden nicht unterstützt; ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Infrastrukturen, die zwingend in oder angrenzend an Bauzonen realisiert werden müssen.
- 7 Investitionskredite werden nur in Form von Bau- und Konsolidierungskrediten gewährt.

### Art. 23 Anrechenbare und nicht anrechenbare Kosten

- 1 Zusätzlich zu den Kosten nach Artikel 10 sind folgende Kosten anrechenbar:
  - a. Kosten für den Landerwerb im Zusammenhang mit begleitenden Massnahmen nach Artikel 15 bis zum achtfachen landwirtschaftlichen Ertragswert;
  - b. Kosten für vermessungstechnische Arbeiten bei Landumlegungen einschliesslich Verpflockung und Vermarkung, soweit diese Arbeiten den Minimalanforderungen des Bundes entsprechen und für die Erkennung und Bewirtschaftung der neuen Parzellen notwendig sind;
  - c. eine einmalige Entschädigung bis höchstens 1200 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für die Erteilung des Rechts an eine Pachtlandorganisation zur Weitergabe des Pachtlandes, sofern das Pachtland 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird.
- 2 Nicht anrechenbar sind insbesondere:
  - a. Kosten infolge nicht projekt- oder fachgemäß ausgeführter Arbeiten;
  - b. Kosten infolge offensichtlich unsorgfältiger Projektierung, mangelhafter Bauleitung oder nicht bewilligter Projektänderungen;
  - c. Kosten für den Landerwerb, die nicht unter Absatz 1 Buchstabe a fallen;
  - d. Entschädigungen an Beteiligte für Durchleitungs- und Quellrechte, Wegrechte und Ähnliches sowie Kultur- und Inkonvenienzentschädigungen;
  - e. Kosten für den Erwerb von beweglichem Inventar und von Inneninstallationen sowie für Betrieb und Unterhalt;
  - f. Verwaltungskosten, Sitzungsgelder, Versicherungsprämien und Zinsen;
  - g. bei Elektrizitätsversorgungen der Netzkostenbeitrag für den Anschluss an das vorgelagerte Verteilnetz.
- 3 Bei Anschlässen der Grundversorgung im Fernmeldewesen an fernmeldetechnisch nicht erschlossenen Orten sind nur die Kosten anrechenbar, die nach Artikel 18 Absatz 2 der Verordnung vom 9. März 20079 über Fernmelddienste von den Kunden und Kundinnen übernommen werden müssen.
- 4 Bei Entwässerungsanlagen und der Verbesserung von Bodenstruktur und -aufbau ist höchstens der achtfache landwirtschaftliche Ertragswert des Grundstücks anrechenbar.

## Sicherung und Unterhalt der subventionierten Massnahmen

Eine Vertragliche Landumlegung findet hauptsächlich aufgrund der Tatsache statt, dass Parzellen im Verlauf der Zeit aufgeteilt wurden. Beispielsweise werden Landparzellen vererbt und die Flächen werden unter den Erbberechtigten aufgeteilt (Realteilung). Damit der Bund sich und seine Investitionen schützen und deren langfristige Effektivität garantieren kann, ist im Landwirtschaftsgesetz (LwG) festgelegt, dass keine Grundstücke, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, innerhalb von 20 Jahren ihrem landwirtschaftlichen Zweck entfremdet werden dürfen. Zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht wieder zerstückelt werden (Art. 102 LwG). Unabhängig von einer durchgeföhrten Landumlegung dürfen landwirtschaftliche Grundstücke zudem nicht in Teilstücke unter 25 Acren geteilt werden (Bäuerliches Bodenrecht BG, Art. 58).

Bei Verletzung dieses Zerstückelungsverbotes müssen laut Art. 102 LwG die vom Bund geleisteten Beiträge zurückerstattet und alle verursachten Schäden ersetzt werden. Ebenso können Verstöße gegen das Zerstückelungsverbot für die vom Kanton und den Gemeinden geleisteten Beiträge behandelt werden (siehe kantonale Gesetzgebungen).

### Landwirtschaftsgesetz (LwG)

#### Art. 102 Verbot der Zweckentfremdung und der Zerstückelung

<sup>1</sup> Grundstücke, Werke und Anlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen während 20 Jahren nach der Schlusszahlung des Bundesbeitrages ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden, zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht zerstückelt werden.

<sup>2</sup> Wer das Verbot der Zweckentfremdung oder der Zerstückelung verletzt, hat die vom Bund geleisteten Beiträge zurückzuerstatten und allen verursachten Schaden zu ersetzen.

<sup>3</sup> Der Kanton kann Ausnahmen vom Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe vorliegen. Er entscheidet, ob die geleisteten Beiträge ganz oder teilweise zurückzuerstatten sind oder ob auf eine Rückerstattung verzichtet wird.

## Weitere Links

- Vertragliche Landumlegung Vorgehen (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Konfliktregelung (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

# Vertragliche Landumlegung / Mögliche Trägerschaft

## Mögliche Trägerschaft einer Vertraglichen Landumlegung

### Landwirtinnen und Landwirte

Da das Verfahren auf Freiwilligkeit beruht und deshalb sämtliche Verfahrensschritte von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern privatrechtlich durch Unterzeichnung genehmigt werden müssen, können die Landwirt/innen als Trägerschaft handeln.

Eine Vertragliche Landumlegung kommt ohne genossenschaftliche Trägerschaft aus. An ihrer Stelle werden Grundsatzvereinbarungen von allen Beteiligten unterzeichnet. Darin sind jegliche Bestimmungen zu Projekt, Technischer Leitung und Durchführungsbestimmungen enthalten.

Die Koordination (amtliche Begleitung) des Verfahrens kann durch die zuständige kantonale Fachstelle übernommen werden. Die Koordination durch die Gemeinde oder durch eine gewählte Begleitkommission wäre jedoch ebenfalls denkbar. Für die Durchführung ist der Bezug einer Technischen Leitung (Fachexpert/in) empfehlenswert.

### Genossenschaft

Den Beteiligten ist freigestellt, ob sie eine Genossenschaft gründen möchten (gemäß Obligationenrecht **OR**, Art. 828 ff.). Diese wählt eine Ausführungskommission, welche eine Technische Leitung engagiert. In diesem Fall koordiniert anstatt der Gemeinde / Amtsstelle die Ausführungskommission der Genossenschaft die Vertragliche Umlegung. Nebst der klar definierten Leitung hat die Genossenschaft auch den Vorteil, dass neben der Grundsatzvereinbarung anderweitige Bestimmungen in den Genossenschaftsstatuten definiert werden können.

## Weitere Links

- Vertragliche Landumlegung Vorgehen (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Rechtsgrundlagen (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

# Vertragliche Landumlegung / Checkliste Vorgehen

## Vertragliche Landumlegung Vorgehen

Die Anzahl der teilnehmenden Grundeigentümer beeinflusst das Vorgehen massgeblich. Finden sich nur wenige Teilnehmerinnen und Teilnehmer, kann das Verfahren einfach abgewickelt werden. Der Einbezug von Fachleuten (Notar/in, Geometer/in) ist jedoch aufgrund der Veränderung des Eigentums in jedem Fall notwendig.

Untenstehend wird das Vorgehen für umfangreichere Vertragliche Landumlegungen gemäss dem Ablaufschema der SIA 406 im Grundsatz beschrieben. Begrifflichkeiten und Verfahren unterscheiden sich teilweise je nach Kanton. Die beschriebenen Verfahrensschritte haben orientierenden Charakter und müssen nicht zwingen eingehalten bzw. umgesetzt werden.

### Vorstudie

Aufgrund der Initiative zur Durchführung einer Vertraglichen Landumlegung, welche meist von den Landwirten und Landwirtinnen kommt, wird eine Informationsveranstaltung für die Beteiligten durchgeführt. Dabei wird aufgezeigt, welches die allgemeinen Zielsetzungen einer Vertraglichen Landumlegung sind, nach welchen Grundsätzen die Neuzuteilung erfolgen soll, welche Vorteile sich für die Landwirt/innen ergeben und wie das Verfahren in etwa abläuft. Auch wird bereits die Ist-Situation, d. h. die Grundeigentumsflächen pro Grundeigentümer/in grob zusammengestellt.

Die Bereitschaft der Grundeigentümer/innen zur Teilnahme / Durchführung ist mittels der Unterzeichnung einer Grundsatzvereinbarung schriftlich festzuhalten. Diese Vereinbarung entspricht in stark reduzierter und vereinfachter Form etwa den Statuten einer ordentlichen Bodenverbesserungsgenossenschaft.

Es steht den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern offen, eine Genossenschaft nach Obligationenrecht (OR) zu gründen und die Verfahrenskoordination sowie die Ausarbeitung der Neuzuteilung einem durchführenden Organ zu delegieren. Unabhängig davon bleibt die zwingende Unterzeichnung des abschliessenden Neuzuteilungsentwurfes bestehen. Die Genossenschaft resp. die beteiligten Grundeigentümer/innen bestimmen in einem Submissionsverfahren die Technische Leitung des Vorhabens.

Das Ziel der Vorstudie ist es, einen Auftrag zu formulieren, den Perimeter festzulegen, einen skizzenhaften Übersichtsplan mit den Projektideen und Lösungsvarianten aufzuzeigen sowie einen groben Kostenvoranschlag zu erstellen. Zudem werden in einem technischen Bericht die Dringlichkeit des Vorhabens sowie die Massnahmen selbst bewertet. Die Behörden (Bund, Kanton und Gemeinde) werden über das Vorhaben informiert. Sie geben Rückmeldung zur Subventionsberechtigung, zum provisorischen Beitragssatz und allfälligen Auflagen.

### Vorprojekt / vermessungstechnische Arbeiten

Im Rahmen des Vorprojekts werden die Grundlagen erhoben, detailliert analysiert und schriftlich festgehalten. Die Ausgangslage wird aufgenommen, indem die bisherigen Eigentumssituationen und die Bewirtschaftungslage erhoben werden. In diesem Zusammenhang werden die Dienstbarkeiten des Alten Besitzstandes aufgenommen. In der Regel wird keine Bodenbewertung durchgeführt, da der Abtausch oft flächenbasiert erfolgt. Eine Bodenbewertung kann bei Bedarf jedoch stattfinden. Der Besitzstand muss von allen Beteiligten akzeptiert werden (Vertrag, Auflage).

Nach diesem Schritt kann mit der Ausarbeitung der Neuzuteilung begonnen werden. Dafür werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach deren zukünftigen betrieblichen Ausrichtung, Bedürfnissen und Wunschkzuteilungen befragt. Unter Berücksichtigung aller Grundlagen, Grundsätze und Wünsche wird von der Technischen Leitung ein erster Neuzuteilungsentwurf erstellt. Da die Vertragliche Landumlegung darauf basiert, dass die Beteiligten für jeden Schritt ihr Einverständnis geben müssen, sind oft mehrere Entwürfe notwendig, bis die definitive Neuzuteilung festgelegt werden kann. Die Neuzuteilung wird somit schrittweise konkretisiert und schliesslich festgelegt.

Nach Ablauf der Auflagefristen kommen alle Grundeigentümer/innen an einem Stichtag zusammen und unterzeichnen die definitive Neuzuteilung. Die signierten Dokumente müssen anschliessend vom Regierungsrat genehmigt werden. Im Zuge der definitiven Neuzuteilung wird auch eine Dienstbarkeitsbereinigung durchgeführt und im Grundbuch angepasst.

Die neu ausgeschiedenen Parzellengrenzen müssen im Rahmen der amtlichen Vermessung (AV) aufgenommen und öffentlich aufgelegt werden.

Das Vorprojekt beinhaltet einen Bericht mit Informationen zu den einzelnen Verfahrensschritte und bereinigter Kostenabschätzung. Verzeichnisse und Pläne der alten und neuen Besitzstände sind Teil der Abgabe an den Bund. Der Bund fällt anschliessend einen Grundsatzbeschluss (Subventionsberechtigung) und bestimmt einen Beitragssatz.

## Abschluss

In Zusammenhang mit der Schlussabrechnung wird ein definitiver Kostenverteiler erstellt. Diese Verteilung muss wiederum von allen Beteiligten mittels Unterzeichnung genehmigt werden. Schlussendlich kann der Eigentums- und Bewirtschaftungsantritt der Neuzuteilung stattfinden.

## Weiteres Vorgehen

Um den Arrondierungserfolg zusätzlich zu erhöhen, empfiehlt sich die Durchführung einer Pachtlandarrondierung (parallel oder nachgelagert zur Vertraglichen Landumlegung). Dazu wird ebenfalls der bisherige Pachtzustand erhoben und entsprechend der Neuzuteilung der Vertraglichen Landumlegung optimiert.

## Weitere Links

- Vertragliche Landumlegung Praxisbeispiele (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

# Vertragliche Landumlegung / Zeitdauer

## Zeitdauer einer Vertraglichen Landumlegung

### Wirkungsdauer

Die Vertragliche Landumlegung behält ihre Wirkung für eine lange Zeit, da Änderungen am Grundbesitz vorgenommen werden und das Verfahren deshalb im Grundbuch verankert ist. Das Resultat kann nur durch anderweitige Verpachtung oder Verkauf verschlechtert werden.

### Umsetzungsdauer

Vertragliche Landumlegungen können im Vergleich zu anderen Strukturverbesserungsmassnahmen relativ schnell umgesetzt werden. Auf eine detaillierte und aufwändige Bonitierung (Bodenbewertung) wird in der Regel verzichtet. Da bauliche Massnahmen im Rahmen von Vertraglichen Landumlegungen nur bedingt umgesetzt werden, ist mit keinen oder verhältnismässig geringen Bauzeiten zu rechnen. Erste Beispiele zeigen, dass die Vorbereitung für eine Vertragliche Landumlegung ca. ein Jahr und die anschliessende Durchführung ebenfalls ein Jahr dauert. Grossen Einfluss auf die effektive Zeitdauer haben:

- die Neuzuteilungskriterien, respektive die dafür notwendigen Erhebungen / Bodenbewertungen;
- die Auflageverfahren für Altbestand, Neuzuteilung und Kostenverteiler mit dem Einverständnis und entsprechend notwendiger Unterzeichnung sämtlicher beteiligter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer;
- Kompromissbereitschaft der Grundeigentümer/innen.

Grundsätzlich kann die Realisierungsdauer einer solchen Landumlegung nicht verallgemeinert werden. Jedes Projekt funktioniert individuell und wird von externen Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Einwendungen / Rückweisung des Entwurfes.

### Weitere Links

- Vertragliche Landumlegung Vorgehen (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Praxisbeispiele (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

# Vertragliche Landumlegung / Konfliktregelung

## Kritische Situationen in Vertraglichen Landumlegungen und Gegenmassnahmen

Wo Menschen zusammen arbeiten, kann vieles schief gehen: Es werden Fehler gemacht oder Erwartungen enttäuscht, es kommt zu Meinungsverschiedenheiten und Missverständnissen, etc. Das ist normal und kein Grund zur Besorgnis – aber es ist sehr wichtig, dass die Verfahrensteilnehmerinnen und -teilnehmer in solchen Momenten richtig reagieren und verhindern, dass aus kleinen Missgeschicken kostspielige Fehlentwicklungen oder aus unterschiedlichen Lagebeurteilungen chronische Streitereien entstehen.

Dazu braucht es eine gesunde Gesprächskultur: Die Fähigkeit, auch kritische Punkte fair und respektvoll vorzubringen und die Bereitschaft, sich gegenseitig ernsthaft zuzuhören. Das gilt sowohl im Gespräch unter den Verfahrensteilnehmer/innen als auch zwischen den Teilnehmer/innen und einem allfällig dafür eingesetzten durchführenden Organ (Ausführungskommission einer Genossenschaft zur Umsetzung einer Vertraglichen Landumlegung, Gemeinde, etc.)

Es lohnt sich zudem, mögliche Konfliktherde bereits frühzeitig anzusprechen und schon im Voraus Massnahmen für eine allfällig notwendige Krisenbewältigung zu vereinbaren. **Typische Eskalationsrisiken** gibt es für Vertragliche Landumlegungen bezüglich:

- **Offenheit:** Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einer Vertraglichen Landumlegung müssen ihre Wünsche und Meinungen ehrlich und verständlich ins Verfahren einbringen können.

### Konfliktpotential:

- (Eindruck der) Ungleichbehandlung im Rahmen der Neuzuteilung
  - zu geringe bzw. nicht an die Betriebsbedürfnisse angepasste Neuzuteilung
  - Neuzuteilung weist nicht die gleiche Qualität auf wie der Altbestand.
- (Eindruck der) Ungleichbehandlung im Rahmen einer allfälligen Bodenbewertung
  - eigenes Land zu schlecht bewertet – Land der Anderen zu gut bewertet.
- (Eindruck der) fehlenden Mitwirkungsmöglichkeit
  - Wünsche und Bedürfnisse finden keine oder zu geringe Beachtung
  - Kritik am Verfahren findet keine oder zu geringe Beachtung.

### Gegenmassnahmen:

- Frühe und intensive Mitwirkung der Teilnehmenden am Verfahren.
- Schriftliches Festhalten von gemeinsam erarbeiteten Grundsätzen hinsichtlich der Durchführung des Verfahrens → Bodenbewertungskriterien, Neuzuteilungskriterien, etc.
- Ganz grundsätzlich: Faire Gesprächsführung beachten (siehe auch [Website Konflikttheorie \(→ Link\)](#)).

- **Freiwilligkeit:** Sowohl die Teilnahme am Verfahren als auch der schlussendliche Antritt des Neuen Besitzstandes sind freiwillig – niemand kann dazu gezwungen werden.

### Konfliktpotential:

- Nichtantritt der zugewiesenen Flächen - Ausstieg von Teilnehmer/innen und dadurch automatisch schlechtere Lösung für die verbleibenden Teilnehmer/innen.
- Einzelne können versuchen, als Preis für ihre Zustimmung persönliche Forderungen durchzusetzen.

### Gegenmassnahmen:

- Frühe und intensive Mitwirkung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer in der Ausarbeitung des Neuzuteilungsentwurfes.
- Gemeinsame Erstellung einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Regelung sämtlicher Verfahrensschritte, insbesondere den Antritt des Neuen Besitzstandes.
- Ausschluss nicht kooperativer Teilnehmer/innen zu Gunsten einer erfolgreichen Teillösung.

- **Dauer des Verfahrens:** Die Vertragliche Landumlegung beruht darauf, dass alle Grundeigentümer/innen die Neuzuteilung akzeptieren und dies durch Unterzeichnung eines privatrechtlichen Vertrages amtlich machen.

Konfliktpotential:

- Unzufriedenheit mit der Verfahrensdauer aufgrund von Überarbeitungen und Anpassungen des Neuzuteilungsentwurfs.
- Planungsunsicherheit bezüglich der zukünftigen Bewirtschaftungsweise.

Gegenmassnahmen:

- Information zu Beginn des Verfahrens hinsichtlich der geplanten Zeit- und Terminplanung.
- Vermeidung von unnötigen Überarbeitungsrunden durch Gespräche mit den Beteiligten.
- Aufzeigen von Kompromisslösungen und der Konsequenzen aus zusätzlichen Anpassungsrunden.

- ... und viele weitere

Diese Streitpunkte können natürlich auch kombiniert auftreten – und wenn das Vertrauen einmal getrübt ist, kommen schnell weitere Krisenfelder dazu und die Sache eskaliert. Darum gilt: Konflikte immer ohne Aufschub so schnell und vollständig wie möglich ansprechen und klären!

Weitere Informationen zum Konfliktmanagement: [Website Konflikttheorie \(→ Link\)](#)

Beratungsangebote für Konfliktmanagement: [Vertragliche Landumlegung, Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

# Vertragliche Landumlegung / Ausstiegsmodalitäten

## Aussteigen aus einer Vertraglichen Landumlegung

Vertragliche Landumlegungen erfolgen meist auf freiwilliger Basis; das zwingende Verfahren, welches in Artikel 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches definiert wird, findet bei einer Vertraglichen Landumlegung kaum Anwendung. Deshalb ist der Austritt, respektive das Verweigern der Teilnahme während des Verfahrens für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen möglich. Wenn eine Vertragliche Landumlegung zustande kommt, wird in der Regel von der Technischen Leitung respektive vom durchführenden Organ eine privatrechtliche Vereinbarung aufgesetzt, wodurch sich die Teilnehmer/innen nach ihrer freiwilligen Zusage zur Teilnahme verpflichten. Erfolgt diese Zusage, müssen sowohl die Bewirtschafter/innen wie auch die Grundeigentümer/innen die Neuzuteilung akzeptieren. Falls kein solcher Vertrag aufgesetzt wird, ist es den beteiligten Personen jederzeit möglich, aus dem Planungsprozess auszusteigen oder den Neuantritt der Pachtflächen zu verweigern.

Das oberste Ziel aller Beteiligten ist es, möglichst viele Landwirtinnen und Landwirte für eine Teilnahme zu begeistern und Aussteige aus dem Verfahren zu vermeiden. Durch eine gute Planung, eine optimale Lösung für alle sowie eine gute konstruktive Zusammenarbeit werden diese Ziele in der Regel erreicht.

## Auflösung der Genossenschaft

Wird eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft gegründet, gelten die Regeln des Obligationenrechts. Die Bodenverbeserungsgenossenschaft sollte erst dann aufgelöst werden, wenn das Ziel des Unternehmens erreicht ist. Die Auflösung der Genossenschaft sowie die Abänderung der Statuten ist grundsätzlich jederzeit möglich (OR, Art. 888; Art 911). Die Genossenschaft wird durch den Beschluss der Generalversammlung aufgelöst (OR, Art. 911). Es bedarf hierfür 2/3 der abgegebenen Stimmen (OR, Art. 888).

## Weitere Links

- Vertragliche Landumlegung Rechtsgrundlagen (PDF)
- Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)