

Vertragliche Landumlegung / Rechtsgrundlagen

Übersicht der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene

Bundesrecht	Titel	Wichtigste Artikel
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche 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	14-16, 35
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) 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 15 konkretisiert die beitragsberechtigten Kosten aus Artikel 14. Beispielsweise sind die Kosten für Projektierung, vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung beitragsberechtigt.

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

Strukturverbesserungsverordnung (SVV)**Art. 14 Bodenverbesserungen**

¹ Beiträge werden gewährt für:

- a. Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur;
- b. Erschliessungsanlagen wie Wege, Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen;
- c. Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung von Struktur und Wasserhaushalt des Bodens;
- d. Wiederherstellung nach Elementarschäden und Sicherung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sowie Kulturland;
- e. Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen nach Artikel 18 Absatz 1^{ter} des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz sowie Ersatzmassnahmen nach Artikel 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege;
- f. weitere Massnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft oder zur Erfüllung anderer Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung in Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a–d, insbesondere die Förderung der Biodiversität und der Landschaftsqualität;
- g. naturnahen Rückbau von Kleingewässern im Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a–d;
- h. Grundlagenbeschaffungen und Untersuchungen in Zusammenhang mit Strukturverbesserungen;
- i. Basiserschliessungen mit Wasser und Elektrizität für Betriebe mit Spezialkulturen und für landwirtschaftliche Siedlungen.
- j. landwirtschaftliche Planungen

² Beiträge für Wasser- und Elektrizitätsversorgungen und für Milchleitungen werden nur im Berg- und Hügelgebiet sowie im Sömmerungsgebiet gewährt.

³ Beiträge werden gewährt für die periodische Wiederinstandstellung von:

- a. Erschliessungsanlagen nach Absatz 1 Buchstabe b;
- b. Anlagen zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserhaushaltes des Bodens nach Absatz 1 Buchstabe c;
- c. Wasserversorgungen nach Absatz 2;
- d. Trockenmauern nach Absatz 1 Buchstabe f, die einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

⁴ Für den produzierenden Gartenbau können Beiträge für Massnahmen nach Absatz 1 gewährt werden.

Art. 15 Beitragsberechtigte Kosten von Bodenverbesserungen

¹ Bei Bodenverbesserungen nach Artikel 14 Absätze 1 und 2 sind die folgenden Kosten beitragsberechtig:

- a. Baukosten inklusive mögliche Eigenleistungen und Materiallieferungen;
- b. Kosten für Projektierung und Bauleitung;
- c. Kosten für vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung, soweit diese den Minimalanforderungen des Bundes entsprechen und für die Erkennung und Bewirtschaftung der neuen Parzellen notwendig sind;
- d. Kosten für den Landerwerb im Zusammenhang mit dem naturnahen Rückbau von Kleingewässern nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe g und bei umfassenden gemeinschaftlichen Massnahmen für die Schaffung ökologischer Vernetzungen, wobei ein Erwerbspreis bis maximal zum achtfachen Ertragswert berücksichtigt wird;
- e. Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung im Zusammenhang mit Massnahmen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstaben b–g;
- f. Gebühren aufgrund von Bundesgesetzen;
- g. eine einmalige Entschädigung bis höchstens 1200 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für das Recht zur Weitergabe des Pachtlandes durch eine Pachtlandorganisation, sofern das Pachtland 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird.

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 durchgeführten Landumlegung dürfen landwirtschaftliche Grundstücke zudem nicht in Teilstücke unter 25 Aren 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**

¹ 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.

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

³ 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 \(→ Link\)](#)