

Vertragliche Landumlegung / 1 Detailbeschreibung

Definition Vertragliche Landumlegung

Eine Vertragliche Landumlegung hat zum Ziel, die Eigentumsverhältnisse zu arrondieren. Land wird abgetauscht, um Grenzen zu begradigen, 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 Abtausche 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 Grundeigentümer und 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- und Flächenverzeichnis aufstellen
- Entscheid Grundeigentümer 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 Eigentümer

3. Bearbeiten Neuer Besitzstand

- Wunschentgegennahme
- 1. Entwurf der Neuzuteilung
- Besprechung des Neuzuteilungsentwurfes
- Festlegen der definitiven Neuzuteilung (ggf. in mehreren Schritten)
- Genehmigung Neuzuteilung durch Grundeigentümer
- 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 eines externen Beraters 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 zu vermarken und in der Amtlichen Vermessung nachzuvollziehen (Mutation). Sind nur wenige (zwei bis drei) Grundeigentümer 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 nach der Landumlegung in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neugeteilt. 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 zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Flächen in die Nähe des Hofes 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, Detailbeschreibung \(PDF\)](#)) 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"> + Möglichkeit der Zusammenlegung von Landparzellen zu grösseren und effizienter bearbeitbaren Bewirtschaftungseinheiten + Freiwilligkeit: Grundeigentümer können zu jedem Neuzuteilungsentwurf Stellung nehmen. Abgelehnte Lösungen werden nicht weiter verfolgt + Kleinflächiger Landabtausch unter wenigen Beteiligten möglich + Effizientere Bewirtschaftungssituation (insbesondere in Kombination mit nachgelagerten Pachtlandarrondierung) + Unkompliziertes und kostengünstiges Verfahren + Schrittweises Vorgehen, übersichtlich und verständlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsunsicherheit: Basierend auf dem Grundsatz, dass sämtliche Grundeigentümer und alle weiteren infolge Grundbucheinschreibungen Beteiligten ihre schriftliche Zustimmung erteilen müssen, ist ein erfolgreicher Projektabschluss nicht immer gewährleistet - Im Gegensatz zu anderen Verfahren oftmals kleinflächiger, was ggf. zu geringeren Kantons- und Bundesbeiträgen führt - Gemeinde muss sich nicht an Kosten beteiligen. Kosten zu Lasten Grundeigentümer - Bei komplexen Fällen nicht geeignet, z.B. bei heterogenen Verhältnissen, bei Problemen mit der Infrastruktur, grossen Gebieten - berücksichtigt keine weiteren Interessen, wie die Gemeindeentwicklung oder den Natur-, Landschafts- und Umweltschutz

Rechte und Pflichten Grundeigentümer

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

Weitere Links

→ [Vertragliche Landumlegung Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Vertragliche Landumlegung Praxisbeispiele \(PDF\)](#)

→ [Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)