Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung

Vom 10. April 1979 (Stand 1. Juli 1979)

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn
gestützt auf Artikel 702 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907[1)] und § 154 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978[2)]

beschliesst:

1. Allgemeines

§ 1 Grundsatz (§ 84-98)

[1] Nicht überbaute Grundstücke und überbaute Liegenschaften in Bauzonen werden nach dem Planungs- und Baugesetz und den nachstehenden Vorschriften umgelegt.[3)] Nach diesen Vorschriften werden auch die Grenzbereinigungen durchgeführt.

§ 2 Durchführende Behörde

[1] Wird eine Baulandumlegung nicht von der anordnenden Behörde durchgeführt, sondern einer Ausführungskommission übertragen, so besteht diese aus dem Präsidenten und mindestens vier weiteren Mitgliedern. Der Präsident und mindestens zwei weitere Mitglieder dürfen nicht den in § 4 literae a-c erwähnten Beteiligten angehören; von dieser Einschränkung kann für Mitglieder des Gemeinderates in ihrer Eigenschaft als Vertreter der Gemeinde abgesehen werden.

[2] Die Ausführungskommission wird durch die anordnende Behörde gewählt.

[3] Wird die Durchführung einer nicht vom Kanton angeordneten Baulandumlegung, die das Gebiet mehrerer Gemeinden betrifft, nicht einer Ausführungskommission übertragen, so bezeichnet das Bau-Departement, das den Vorsitz führt, die zur Durchführung zuständigen Gemeindevertreter.

[4] Betrifft eine Grenzbereinigung das Gebiet mehrerer Gemeinden, so bezeichnet das Bau-Departement die zur Durchführung zuständigen Gemeindevertreter.

---

1) SR 210.
2) BGS 711.1.
3) Für die Umlegung von zum grössten Teil überbauten Gebieten ist der KR zuständig; § 84 Abs. 3 BauG; BGS 711.1.

§ 3 Fachleute

[1] Die durchführende Behörde zieht die erforderlichen Fachleute bei. Sie kann bei komplizierten Land- und Baumbewertungen Schätzungsexperten beiziehen.

[2] Die Fachleute haben beratende Stimme.

§ 4 Beteiligte

[1] Am Verfahren sind beteiligt:

a) die Eigentümer der von der Baulandumlegung oder Grenzbereinigung betroffenen Grundstücke;

b) die Berechtigten aus Dienstbarkeiten und Grundlasten;

c) die zuständigen Gemeinden, in deren Gebiet die Baulandumlegung durchgeführt wird, sowie die Träger öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Werke.

[2] Bei Handänderungen eines von der Baulandumlegung oder der Grenzbereinigung betroffenen Rechtes tritt der Erwerber mit allen sich aus dem Stand des Verfahrens ergebenden Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Rechtsinhabers.

[3] Sind dingliche Rechte Beteiligter streitig, so gelten bei Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen die aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten als legitimiert, bis ein anderslautendes rechtskräftiges Gerichtsurteil vorliegt.

2. Baulandumlegung

§ 5 1. Gliederung des Verfahrens

[1] Das Baulandumlegungsverfahren gliedert sich in nachstehende Abschnitte:

a) Zuständigkeit der Behörden und Umlegungsgebiet (§§ 6–7);

b) Anordnung (§ 8);

c) Einleitung (§ 9);

d) Grundlagen (§§ 10-15);

e) Neuzuteilung (§§ 17-21);

f) Kosten, Geldausgleich und Entschädigung (§§ 22 und 23).

§ 6 2. Aufgaben der durchführenden Behörde

[1] Die durchführende Behörde hat alle für die geordnete Abwicklung des Verfahrens erforderlichen Verfügungen und Entscheide vorzubereiten und zu erlassen. Soweit einzelne Aufgaben Fachleuten übertragen worden sind, hat sie für sachgemässe und förderliche Erledigung zu sorgen.

[2] Der durchführenden Behörde obliegen namentlich:

a) die Bezeichnung der notwendigen Fachleute, der Abschluss von Verträgen mit ihnen und die klare Umschreibung ihrer Obliegenheiten;

b) die Wahl des Präsidenten;

c) die Wahl des Aktuars und wenn nötig eines Rechnungsführers, sowie die Verantwortung für geordnete Protokoll- und Rechnungsführung;

d) die Vertretung des Unternehmens nach innen und aussen;
e) die Vergebung von Arbeiten nach den hierfür geltenden Vorschriften[1)];
f) die Orientierung des kantonalen Vermessungsamtes.

§ 7 3. Umlegungsgebiet

[1] In das Umlegungsgebiet sind alle nicht überbauten und überbauten Grundstücke, Grundstücksteile und Rechte einzubeziehen, ohne die eine Baulandumlegung nicht zweckmässig durchgeführt werden könnte. Die Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke sind zu berücksichtigen. Das Umlegungsgebiet kann sich auch auf mehrere Gemeinden erstrecken.

[2] Grundstücke, deren Grenzen und Rechte durch die Baulandumlegung nicht verändert werden sollen oder durch deren Einbezug die Baulandumlegung wesentlich erschwert würde, können von dieser ausgenommen werden.

[3] Unbedeutende Änderungen am Umlegungsgebiet können von der durchführenden Behörde nach Anhören der Beteiligten angeordnet werden. Bedeutende Änderungen bedürfen eines besonderen Beschlusses über die Erweiterung des Unternehmens.

§ 8 4. Anordnung

[1] Das Baulandumlegungsverfahren wird angeordnet:
a) durch Beschluss des zuständigen Gemeinderates;
b) durch Verfügung des Bau-Departementes.

[2] Die Anordnung bedarf, falls das Gebiet mehrerer Gemeinden betroffen ist, eines übereinstimmenden Beschlusses der Gemeinderäte aller Gemeinden. § 86 Absatz 1 litera b des Planungs- und Baugesetzes bleibt vorbehalten.

[3] Die an der Baulandumlegung beteiligten Grundeigentümer sind vor der Anordnung an einer Orientierungsversammlung über das Vorhaben zu informieren und anzuhören.

§ 9 5. Einleitung

[1] Nach der Anordnung der Baulandumlegung erstellt die durchführende Behörde zur Orientierung der Beteiligten:
a) Bericht über die vorgesehene Baulandumlegung und Erschliessung;
b) Voranschlag über die mutmasslichen Aufwendungen und die ungefähre Belastung der Grundeigentümer.

§ 10 6. Grundlagen

[1] Die durchführende Behörde legt folgende Vorlagen öffentlich auf:[2)]
a) Darstellung des Altbestandes, bestehend aus:
   1. Perimeterplan, enthaltend die genaue Angabe des Umlegungsgebietes mit Flächenverzeichnis der beteiligten Grundstücke. Wenn nötig sind der Perimeter zu vermessen und die Flächen zu bestimmen;

---

1) Vgl. Submissionsverordnung; BGS 721.55.
2) Die Aufzählung wurde gemäss RRB 2010/980 vom 1. Juni 2010 angepasst.

2. Verzeichnis der vom Verfahren erfassten Grundstücke mit Grundbuchnummern, Beschreibung (Lage, Grösse, Nutzung, Gebäude) und Bezeichnung der Abbruchbauten;
3. Verzeichnis der Grundeigentümer;
4. Verzeichnis der eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten;
5. Verzeichnis der Vor- und Anmerkungen.

b) Reglement über die speziellen Bedingungen.

§ 11 7. Spezielle Bedingungen
a) Inhalt

[1] Die speziellen Bedingungen legen die allgemeinen Abzüge, den Verteilungsmassstab, die Bewertung des Altbestandes und die Entschädigung für Mehr- und Minderzuteilungen fest.

§ 12 b) Landabzüge

[1] Anhand der Nutzungspläne legt die durchführende Behörde die verhältnismässig auf alle beteiligten Grundstücke zu verteilenden Landabzüge nach folgenden Grundsätzen fest:

a) Landabzüge für gemeinsame Abstell-, Spiel- und Ruheplätze erfolgen ohne Entschädigung. Das Land wird Miteigentum der beteiligten Grundeigentümer.

b) Landabzüge für öffentliche Erschliessungsanlagen und andere öffentliche Bauten und Anlagen erfolgen gegen Entschädigung nach den für die Enteignung geltenden Grundsätzen. Das Land geht in das Eigentum des Gemeinwesens über, für das es bestimmt ist. Wenn das Gemeinwesen das für Erschliessungsanlagen bestimmte Land nicht sofort übernimmt, kann es den Grundeigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zugeteilt werden.

§ 13 c) Verteilungsmassstab

[1] Die übrige Fläche wird unter die beteiligten Grundeigentümer aufgeteilt nach dem Verhältnis der eingebrachten Fläche oder nach dem Verhältnis der Werte, in dem die Grundstücke vor der Baulandumlegung zueinander gestanden haben.

[2] Die durchführende Behörde bestimmt den Verteilungsmassstab in Würdigung der Lage und Art der umzulegenden Grundstücke sowie unter Beachtung der Interessen der Grundeigentümer. Diese sind vorher anzuhören.

[3] Sind alle beteiligten Grundeigentümer einverstanden, kann eine andere Verteilungsart festgelegt werden.

§ 14 d) Bewertung des Altbestandes

[1] Erfolgt die Baulandumlegung nach Werten, sind die bisherigen Grundstücke von der durchführenden Behörde unter Beizug von Fachleuten zu bewerten. Alle Grundstücke sind auf einen von der durchführenden Behörde festzusetzenden Stichtag, in der Regel auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Bewertungsarbeiten, zu schätzen.

§ 15 e) Entschädigung für Mehr- und Minderzuteilungen

[1] Die Entschädigung für entstehende Mehr- und Minderzuteilungen sind nach den Grundsätzen der Enteignung festzusetzen.

§ 16 8. Genehmigung durch den Regierungsrat

[1] Der Regierungsrat entscheidet nach der Durchführung des Rechtsschutzverfahrens über die Genehmigung der Grundlagen.

[2] Sind im Schätzungsverfahren noch Beschwerden hängig, die sich nur auf einzelne Teile der speziellen Bedingungen (§ 11) beziehen, kann der Regierungsrat die übrigen Teile gleichwohl genehmigen.

§ 17 9. Neuzuteilung und Lastenbereinigung
a) bestehende Gebäude

[1] Bestehende Gebäude, die nicht zum Abbruch bestimmt sind, müssen dem bisherigen Eigentümer zugeteilt werden. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümer können jedoch auch bei solchen Gebäuden die Eigentumsverhältnisse neu geordnet werden.

[2] Abbruchbauten haben keinen Einfluss auf die Baulandumlegung.

§ 18 b) gemeinschaftliches Eigentum

[1] Wenn es dem Zweck der Baulandumlegung nicht hinderlich ist, kann mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümer gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder neu geschaffen werden.

§ 19 c) Lastenbereinigung

[1] Die Lastenbereinigung ist von der Amtschreiberei vorzubereiten.

[2] Soweit die Inhaber eines aufgehobenen oder abgeänderten Rechtes einen Schaden erleiden, sind sie nach den Grundsätzen der Enteignung zu entschädigen.

§ 20 d) Rechtsschutz

[1] Die Neuzuteilung und die Lastenbereinigung werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

[2] Gegen die Vorlagen kann während der Auflagefrist Einsprache bei der durchführenden Behörde eingereicht werden.

[3] Gegen Einspracheentscheide kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden.

§ 21 e) Baulandumlegungsplan

[1] Nach Abschluss des Rechtsschutzverfahrens arbeitet die durchführende Behörde den bereinigten Baulandumlegungsplan aus. Dieser besteht aus:

a) Zuteilungsplan mit den alten und neuen Grundstücken einschliesslich Gebäuden, unter besonderer Bezeichnung der Abbruchbauten;
b) Umlegungsverzeichnis mit den Angaben über den alten und neuen Zustand und die Eigentumsverhältnisse an Erschliessungsanlagen, gemeinsamen Abstell-, Spiel- und Ruheplätzen;
c) Lastenbereinigungsplan, der die verbleibenden alten und die neuen Dienstbarkeiten und die Vor- und Anmerkungen darstellt.

[2] Die durchführende Behörde bescheinigt auf dem Baulandumlegungsplan dessen Beschlussfassung, Auflage und Genehmigung.

[3] Dieser bereinigte Baulandumlegungsplan ist dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten (§§ 95 und 96 Plan- und BauG).

§ 22 10. Kosten / Geldausgleich / Entschädigung

[1] Nach der Rechtskraft des Baulandumlegungsplanes arbeitet die durchführende Behörde die Vorlagen über die Kostenverteilung, den Geldausgleich und die Entschädigungen aus und legt sie 30 Tage öffentlich zur Einsichtnahme auf.

[2] Die Entscheide über die Kostenverteilung, Geldausgleiche und Entschädigungen können innert 10 Tagen im Schätzungsverfahren weitergezogen werden (§ 94, Abs. 2 BauG).

[3] Nach Eintritt der Rechtskraft sind die Vorlagen einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt (Art. 80 Abs. 2 SchKG).

§ 23 11. Zahlungsverkehr

[1] Für die Zahlung und die Einziehung von Geldausgleichen, Entschädigungen und Kostenanteilen ist die durchführende Behörde zuständig. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Im übrigen gelten die Vorschriften und Grundsätze des Enteignungsverfahrens (Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches = EG ZGB §§ 231 ff.).

3. Grenzbereinigung

§ 24 1. Einleitung

[1] Dem Begehren an den Gemeinderat um Durchführung einer Grenzbereinigung ist ein Plan mit genauer Angabe des bisherigen und der neu vorgeschlagenen Grenzen beizulegen.

[2] Stützt sich das Verfahren auf einen Gestaltungsplan, so können die bisherigen und die neu vorgeschlagenen Grenzen bereits in ihm angegeben werden.

§ 25 2. Grundsatz

[1] Der durch die Grenzbereinigung bewirkte Abtausch nicht überbaubarer Grundstücke erfolgt in der Regel nach Flächen.

[2] Der das Verfahren durchführende Gemeinderat kann nach Anhören der beteiligten Grundeigentümer den Abtausch nach Werten anordnen, wenn dies in Würdigung von Lage und Art der Grundstücke sowie der Interessen der Eigentümer angemessen erscheint.

§ 26 3. Durchführung der Grenzbereinigung

[1] Die durchführende Behörde erstellt nach Anhören der beteiligten Grundeigentümer den Grenzbereinigungsplan. Dieser muss enthalten:

a) die genaue Darstellung der Grundstücke mit Angabe der bisherigen und der neuen Grenzen;
b) bei Änderung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vor- und Anmerkungen, ein Verzeichnis derselben nach altem und neuem Zustand;
c) sofern der Flächenabtausch nach Geldwert stattfinden soll, den entsprechenden Entscheid und die erforderlichen Bewertungen;

d) gegebenenfalls den Vorschlag über die Bemessung der Geldausgleiche und Entschädigungen.

[2] Der Gemeinderat bescheinigt auf dem Grenzbereinigungsplan dessen Rechtskraft.

§ 27 4. Weitere Vorschriften

[1] Für das Grenzbereinigungsverfahren gelten im übrigen die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei Baulandumlegungen.

4. Schlussbestimmungen

§ 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

[1] Die Verordnung tritt zusammen mit dem Planungs- und Baugesetz am 1. Juli 1979 in Kraft.

[2] Bereits eingeleitete Verfahren, bei denen die öffentliche Planauflage stattgefunden hat, werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Alle anderen Verfahren unterliegen dem neuen Recht.

[3] Mit Inkrafttreten sind alle widersprechenden Vorschriften, insbesondere die Verordnung über die Umlegung oder Zusammenlegung von Bauland vom 16. Februar 1954[1)], aufgehoben.

Publiziert im Amtsblatt vom 3. Mai 1979.

[1)] GS 79, 181.