Weisungen des Regierungsrates betreffend Schätzungen und Bewertungen sowie Restkostenverteilung bei Felderregulierungen (Gesamtmeliorationen)

Vom 4. Dezember 1963 (Stand 1. Juli 2013)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf § 24 des Gesetzes vom 8. Mai 1958[1)] betreffend Einführung des Bundesgesetzes über die Förderung der Landwirtschaft und Erhaltung des Bauernstandes (LG), erlässt zur Vereinheitlichung der Schätzungen und Bewertungen sowie der Restkostenverteilung nachfolgende Weisungen:

1 Schätzung und Bewertung

§ 1

[1] Bei den Schätzungen und Bewertungen sind folgende Wertkategorien klar zu unterscheiden:

a. Bonitierungswert (dauernder Bodenwert, Tauschwert, vgl. § 2),
b. Vorübergehende Mehr- und Minderwerte (vgl. § 3),
c. Bauland- und Industriezuschläge (vgl. § 4),
d. Spezielle Vor- und Nachteile (vgl. § 5).

§ 2

[1] Bei der Bestimmung des Bonitierungswertes sind zu berücksichtigen:

a. Bodenqualität sowie eventuelle Entwässerungsbedürftigkeit,
b. Entfernung vom Bonitierungszentrum,
c. Höhendifferenzen zum Bonitierungszentrum,
d. Geländeneigungen,
e. Oberflächengestaltung,
f. spezielle Faktoren wie: Waldränder, unförmige Grundstücke, Gräben und Borde, Wege und Wegrechte,
g. lokale Klimaverhältnisse (bevorzugte und ungünstige Lagen),
h. Schiessanlagen.

1) GS 21.323, SGS 510

[2] Die Bodenqualität ist mittels Bohrlöchern oder Bodengruben durch Klassenmuster festzulegen, wobei den für die Ertragsfähigkeit des Bodens massgebenden Faktoren wie Bodenwert, Bodenprofil und Grundwasserverhältnisse Rechnungen zu tragen ist.

[3] Der Bonitierungswert ist nach Abzug des Anteils für gemeinsame Anlagen grundsätzlich in Land auszugleichen.

§ 3

[1] Vorübergehende Mehr- und Minderwerte können herrühren von:

a. Obstbäumen,
b. Leitungsstangen, Masten und Freileitungen,
c. Brunnenstuben, Schächten und Bodenleitungen,
d. Servituten für Schiessanlagen,
e. Servituten für Weg-, Fahr- und Abfuhrrechte,
f. Kulturzustand (ist nur in ausserordentlichen Fällen zu berücksichtigen).

§ 4

[1] Bauland- und Industriezuschläge umfassen:

a. Baulandzuschläge: Diese sind nur in bestehenden oder künftigen, im Perimeter der Felderregulierung einbezogenen Baugebieten zulässig, sofern diese Gebietsausscheidungen durch den Regierungsrat genehmigt sind. Als preisbildende Faktoren für die Festlegung der Baulandzuschläge sind zu berücksichtigen[2)]:
    1. Verkehrslage;
    2. Zustand der Erschliessung mit Wasser, Wegen, Kanalisation und Energie;
    3. Aussichtslage;
    4. Verkehrswert;
    5. Ausnützungs- oder Bebauungsziffer.
b. Zuschläge für industrielle Ausbeutung des Bodens: Bei Kiesgruben, Steinbrüchen oder Gebieten mit andern abbaufähigen Materialien, welche sich zu industrieller oder baulicher Verwertung eignen, sind als preisbildende Faktoren zu berücksichtigen[3)]:
    1. die Höhe der Abdeckschicht,

2) Die Baulandzuschläge sind durch Geld auszugleichen, können aber, sofern es die Verhältnisse erlauben (genügender Vorrat von Massenland durch Ankauf der Genossenschaft, Einwurf von Gemeindeland als Massenland, freiwilliger Abtausch von Land im nichtlandwirtschaftlichen Perimeter mit Land im landwirtschaftlichen Perimeter), auch im Landabtauschverfahren auf Grundlage des Bonitierungswertes erfolgen. – Eine Zuteilung von Ansprüchen aus dem Baulandperimeter in den landwirtschaftlichen ist nur mit Einwilligung der Parteien möglich. Es sind jedoch alle Massnahmen zu treffen, um freiwillige Austausche von einem Perimeter in den andern im Interesse einer optimalen Arrondierung der Landwirtschaftsbetriebe, der Aufstockung von kleineren und mittleren Betrieben sowie der Aussiedlungen zu fördern.

3) Die Schätzungskommission kann in schwierigen Fällen geeignete Experten zur Bestimmung dieses Zusatzwertes beiziehen.

2. die Höhe der ausbeutungswürdigen Schicht,
3. die Qualität des Materials,
4. die Höhenlage des Grundwassers,
5. die Gewinnungskosten,
6. die Marktfähigkeit des ausbeutbaren Materials,
7. die Absatzmöglichkeit des ausbeutbaren Materials,
8. der Zeitpunkt der möglichen Ausbeutung (Konzession).

§ 5

[1] Als spezielle Vor- und Nachteile kommen folgende, erst nach Beendigung der Bauarbeiten und der Neuzuteilung abschätzbare Werte in Betracht:

a. Böschungen, Einschnitte und Aufschüttungen, verursacht durch die neuen Weganlagen;
b. ausserordentlich günstige oder schlechte Lage und Form der neu zugeteilten Grundstücke;
c. grössere Mehr- oder Minderzuteilungen von Land;
d. ausserordentlich günstige neue Wegverhältnisse;
e. ausserordentliche Distanzbegünstigungen, die wegen der speziellen Lage des Wirtschaftszentrums in der Bonitierung nicht genügend berücksichtigt wurden;
f. spezielle Bauland- oder Industrieland-Arrondierungen;
g. Aufhebung oder Neubelastung von Dienstbarkeiten.

[2] Diese Wertfaktoren müssen in jedem Einzelfall begründet sein. Sie sind entweder vorgängig der Kostenverteilung (nach Beendigung der Bauarbeiten oder Neuzuteilung) oder gleichzeitg mit dieser aufzulegen. Bei der Auflage der Neuzuteilung sind die Grundeigentümer auf diese Wertfaktoren aufmerksam zu machen (§§ 10 und 12 des Gesetzes vom 2. September 1895[4)] betreffend Felderregulierungen und Anlegung von Feldwegen).

§ 6

[1] Prozentualer Abzug für die allgemeinen Anlagen:

[2] Der allgemeine prozentuale Abzug berechnet sich auf Grundlage des Bonitierungswertes.

[3] Für den Erwerb des notwendigen Areals für grosse, nicht vorwiegend im Interesse der Unternehmen liegende Verkehrsanlagen (Nationalstrasse, Kantonsstrassen usw.) gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Landerwerb.

4) GS 14.326, SGS 515 A

§ 7

[1] Bei der Schätzung und Bewertung des Waldbodens sind sinngemäss die für Kulturland geltenden Grundsätze anzuwenden.

2 Restkostenverteilung

§ 8

[1] Die nach Abzug der öffentlichen Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinde verbleibenden Restkosten sind von den beteiligten Grundeigentümern nach Massgabe der erhaltenen Vorteile zu tragen (§ 28 des Gesetzes vom 2. September 1895[5)] betreffend Felderregulierungen und Anlegung von Feldwegen).

§ 9

[1] Es sind nachfolgende Kostenverteilergruppen vorzunehmen:

a.	**Güterzusammenlegung** Technische Arbeiten, Vermarkung, Wegebau, Strassenentwässerungen, Graben- und Bachkorrektionen, Ableitungen, Eindohlungen, Rodungen, Verwaltungskosten. Es liegt im Ermessen der Schätzungskommission, weitere Unterteilungen vorzunehmen, sofern solche erforderlich sind (z. B. Baulandperimeter usw.).	**oder umfassen Kosten für Waldzusammenlegung** Technische Arbeiten, Vermarkung, Wegebau, Strassenentwässerungen, Aufforstungen, Verwaltungskosten.
b.	Entwässerungen umfassen Kosten für: Detaildrainagen und evtl. Anteile an Ableitungen, Instandstellung bestehender Drainagen, Verwaltungskosten.	

§ 10

[1] Die Verteilung der Restkosten der einzelnen Kostenverteilergruppen richtet sich nach:

a. bei Güterzusammenlegung oder Waldzusammenlegung:
   1. den Flächen der neuen Grundstücke,
   2. den Arrondierungsverhältnissen (Arrondierungsgrad),
   3. den Grundstückformen,
   4. der Verbesserung der Wegverhältnisse;

b. bei Entwässerungen:
   1. den entwässerten Flächen.

5) GS 14.326, SGS 515 A

§ 11

[1] Die Restkosten für Hauptleitungen, Eindolungen, Grabenkorrektionen sind normalerweise im Kostenverteiler der Güter- respektive Waldzusammenlegung zu verlegen, sofern nicht das indirekt beteiligte Grundeigentum in unzumutbarem Masse belastet wird. Es steht im freien Ermessen der Schätzungskommission, auch nur einen Teil dieser Restkosten in die Kostenverteilergruppe der Güter respektive Waldzusammenlegung zu verlegen.

§ 12

[1] Bei der Kostenverteilung von Entwässerungen ist gemäss § 7 des Gesetzes vom 24. Januar 1946[6)] über die Ergänzung des Gesetzes vom 2. September 1895 betreffend Felderregulierungen und Anlegung von Feldwegen ein angemessener Beitrag an einen Unterhaltsfonds auszuscheiden. Er soll mindestens zwei Prozent der Baukostensumme betragen.

§ 13

[1] Die zuständigen Organe des Unternehmens können, wo besondere Verhältnisse vorliegen, im Einvernehmen mit der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion auch andere Kostenverteilungen vornehmen. *

3 Vorzeitige Inanspruchnahmen *

§ 14 *

[1] Bei der Ausführung von neuen Weganlagen haben die beteiligten Grundeigentümer für die vorübergehende Inanspruchnahme von Boden grundsätzlich keinen Anspruch auf eine besondere Entschädigung.

[2] Die Eigentümerversammlung beschliesst, ob in Härtefällen, in denen die Inanspruchnahme den zumutbaren Rahmen wesentlich übersteigt, besondere einmalige Entschädigungen ausgerichtet werden.

[3] Als Inanspruchnahme, die ohne besondere Entschädigung zumutbar ist, gilt die mittlere Abzugsfläche für das Erstellen der neuen Weganlagen einer Felderregulierung.

[4] in Härtefällen setzt die Schätzungskommission der Felderregulierung die Entschädigung fest. Diese sind zusammen mit der Auflage des Restkostenverteilers bekanntzugeben und mit dem Eigentümerbeitrag zu verrechnen.

6) GS 19.363, SGS 515 B

§ 15 *

[1] Müssen bei der Ausführung von Weganlagen für Felderregulierungen Obstbäume vorzeitig entfernt werden, besteht für Ertragsausfälle, die bis zum Neuantritt entstehen, grundsätzlich kein Entschädigungsanspruch.

[2] Die Eigentümerversammlung beschliesst, ob in ausgesprochenen Härtefällen ein Ertragsausfall entschädigt wird.

[3] Die Schätzungskommission setzt die allfälligen Entschädigungen fest. Diese sind zusammen mit der Auflage des Restkostenverteilers bekanntzugeben und mit dem Eigentümerbeitrag zu verrechnen.

§ 16 *

[1] Grundeigentümern, denen anlässlich der Neuzuteilung ein grosser Baumverlust entsteht, ist im Rahmen des Vor- und Nachteilsverfahrens eine Baumverlustentschädigung zuzusprechen.

[2] Diese ist im Verhältnis zum eingetretenen gesamten Baumverlust festzusetzen. Die Schätzungskommission stellt die Grundsätze hiefür auf und gibt sie mit der öffentlichen Auflage der Neuzuteilung der Bäume bekannt.

§ 17 *

[1] Für Land, welches im Interesse von Meliorationsgenossenschaften vorübergehend für wasserbauliche Massnahmen wie Entwässerungen, Kanalisationen usw. in Anspruch genommen wird, sind grundsätzlich keine Entschädigungen auszurichten.

[2] In ausgesprochenen Härtefällen kann die Schätzungskommission eine Entschädigung festlegen. Es gilt in diesen Fällen das Verfahren nach § 14 Absätze 2 und 4.

§ 18 *

[1] Die von der Schätzungskommission im Sinne der vorstehenden §§ 14–17 festgelegten besonderen Entschädigungen sind nicht subventionsberechtigt und gehen ausschliesslich zu Lasten der Meliorationsgenossenschaften.

4 Gemeinsame und Schlussbestimmungen[7)]

§ 19 [8)]

[1] Die Schätzungskommission hat zur Einsichtnahme der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion einzureichen: *

a. Grundlagenprotokoll der Schätzungen und Bewertungen

7) Verschiebung vom 14. März 1967 (GS 23.396); vorher Abschnitt III mit den §§ (Ziffern) 14–16 (GS 22.558).
8) Verschiebung vom 14. März 1967 (GS 23.396); vorher Abschnitt III mit den §§ (Ziffern) 14–16 (GS 22.558).

b. Protokolle und Lageplan der Klassenmuster

c. Bonitierungsplanausschnitt

d. Grundsätze für die Kostenverteilung.

[2] Entsprechende Formulare sind beim kantonalen Meliorationsamt zu beziehen.

[3] Bei Missachtung der in dieser Verordnung festgelegten Grundsätze hat die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion die obigen Unterlagen an die Schätzungskommission zur Behebung der Mängel zurückzuweisen. *

§ 20 [9)]

[1] Die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion wird ermächtigt, zu diesen Weisungen eine Anleitung zu Handen der zuständigen Organe der Felderregulierungsgenossenschaften herauszugeben. *

§ 21 [10)]

[1] Diese Weisungen treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt[11)] in Kraft[12)].

[2] Felderregulierungen, die in diesem Zeitpunkt schon mit der Bonitierung begonnen haben, werden nach den eigenen bereits festgelegten Grundsätzen weitergeführt.

9) Verschiebung vom 14. März 1967 (GS 23.396); vorher Abschnitt III mit den §§ (Ziffern) 14–16 (GS 22.558).
10) Verschiebung vom 14. März 1967 (GS 23.396); vorher Abschnitt III mit den §§ (Ziffern) 14–16 (GS 22.558).
11) A 1963 II 1066
12) In Kraft seit 19. Dezember 1963.

Änderungstabelle - Nach Beschlussdatum

Beschlussdatum	Inkraft seit	Element	Wirkung	Publiziert mit
04.12.1963	19.12.1963	Erlass	Erstfassung	GS 22.553
14.03.1967	23.03.1967	Titel 3	geändert	GS 23.396
14.03.1967	23.03.1967	§ 14	totalrevidiert	GS 23.396
14.03.1967	23.03.1967	§ 15	totalrevidiert	GS 23.396
14.03.1967	23.03.1967	§ 16	totalrevidiert	GS 23.396
14.03.1967	23.03.1967	§ 17	eingefügt	GS 23.396
14.03.1967	23.03.1967	§ 18	eingefügt	GS 23.396
04.06.2013	01.07.2013	§ 13 Abs. 1	geändert	GS 38.138
04.06.2013	01.07.2013	§ 13 Abs. 1	geändert	GS 38.138
04.06.2013	01.07.2013	§ 19 Abs. 1	geändert	GS 38.138
04.06.2013	01.07.2013	§ 19 Abs. 3	geändert	GS 38.138
04.06.2013	01.07.2013	§ 20 Abs. 1	geändert	GS 38.138
04.06.2013	01.07.2013	§ 20 Abs. 1	geändert	GS 38.138

Änderungstabelle - Nach Paragraf

Element	Beschlussdatum	Inkraft seit	Wirkung	Publiziert mit
Erlass	04.12.1963	19.12.1963	Erstfassung	GS 22.553
§ 13 Abs. 1	04.06.2013	01.07.2013	geändert	GS 38.138
§ 13 Abs. 1	04.06.2013	01.07.2013	geändert	GS 38.138
Titel 3	14.03.1967	23.03.1967	geändert	GS 23.396
§ 14	14.03.1967	23.03.1967	totalrevidiert	GS 23.396
§ 15	14.03.1967	23.03.1967	totalrevidiert	GS 23.396
§ 16	14.03.1967	23.03.1967	totalrevidiert	GS 23.396
§ 17	14.03.1967	23.03.1967	eingefügt	GS 23.396
§ 18	14.03.1967	23.03.1967	eingefügt	GS 23.396
§ 19 Abs. 1	04.06.2013	01.07.2013	geändert	GS 38.138
§ 19 Abs. 3	04.06.2013	01.07.2013	geändert	GS 38.138
§ 20 Abs. 1	04.06.2013	01.07.2013	geändert	GS 38.138
§ 20 Abs. 1	04.06.2013	01.07.2013	geändert	GS 38.138