KANTON AARGAU

Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV)

Vom 23. Februar 1994 (Stand 1. Januar 2013)

Der Regierungsrat des Kantons Aargau,

gestützt auf § 146 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 [1)], *****

beschliesst:

1. Landumlegung und Grenzbereinigung

1.1. Vorbereitung der Landumlegung

§ 1 Vorbereitung (§ 73 BauG)

[1] Vor Erlass des Einleitungsbeschlusses sind zu erstellen:

a) ein Plan über die Abgrenzung des Umlegungsgebietes (Perimeterplan) und ein Verzeichnis der beteiligten Grundstücke mit Angabe der Eigentümer und der Flächen gemäss Grundbuch;
b) ein Bericht über die vorgesehene Landumlegung, ihre Ziele und ihr Verhältnis zur Nutzungsplanung;
c) ein Voranschlag über die mutmasslichen Aufwendungen und über die ungefähre Belastung der Grundeigentümer.

[2] Die Landumlegung setzt einen rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplan (Zonenplan) voraus. Landumlegung und Sondernutzungsplanung sind soweit möglich zu koordinieren. Sofern ein Sondernutzungsplan erforderlich ist, muss er vor der Rechtskraft der Neuzuteilung rechtskräftig werden.

---

1) SAR 713.100

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

1.2. Einleitung des Verfahrens

§ 2 * Einleitung durch die Behörden (§§ 73, 78 BauG)

[1] Der Entscheid des Gemeinderates oder des Departements Bau, Verkehr und Umwelt über die Einleitung des Verfahrens ist mit den vorbereitenden Unterlagen öffentlich aufzulegen.

§ 3 Einleitung durch die Grundeigentümer (§§ 73, 78 BauG)

[1] Die von den interessierten Grundeigentümern erstellten vorbereitenden Unterlagen sind dem Gemeinderat einzureichen, der sie auf Vollständigkeit, Rechtmässigkeit und auf Vereinbarkeit mit der Nutzungsplanung prüft.

[2] Zur beschlussfassenden Versammlung lädt der Gemeinderat die Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief und unter Angabe der Verhandlungsgegenstände mindestens 20 Tage im Voraus ein. Von der Einladung bis zur Versammlung sind die vorbereitenden Unterlagen für die Beteiligten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aufzulegen.

[3] Die Einladung gibt die Auflage der vorbereitenden Unterlagen bekannt und weist darauf hin (Art. 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [2)]), dass

a) die Stimmen der an der Grundeigentümerversammlung nicht erscheinenden, sich der Stimme enthaltenden oder nicht vorschriftsgemäss vertretenen Grundeigentümer als zustimmend gezählt werden;
b) für jedes gemeinschaftliche Eigentum nur eine Stimme abgegeben werden kann; Gesamteigentümer haben sich auf eine gemeinsame Stimmabgabe zu einigen, Miteigentümer stimmen nach ihren Anteilen;
c) alle Beteiligten sich mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen können, wobei die Abgabe von mehr als drei Stimmen durch dieselbe Stimmberechtigte oder denselben Stimmberechtigten nicht zulässig ist.

§ 4 Grundeigentümerversammlung (§§ 73, 78 BauG)

[1] Der Einleitungsbeschluss der Grundeigentümer wird unter dem Vorsitz eines Mitglieds des Gemeinderates gefasst. Er ist von einer Gemeindeschreiberin oder einem Gemeindeschreiber bzw. von einer Urkundsperson zu protokollieren und mit den vorbereitenden Unterlagen öffentlich aufzulegen.

§ 5 Durchführendes Organ (§ 74 BauG)

[1] Die Ausführungskommission besteht aus drei oder fünf Mitgliedern, von denen die Mehrheit, mit Einschluss der Präsidentin oder des Präsidenten, kein persönliches Interesse an der Landumlegung haben darf.

[2)] SR 210

[2] Ordnen die Grundeigentümer die Landumlegung nicht mit privatrechtlichem Vertrag, übertragen sie die Durchführung des Verfahrens einer Ausführungskommission. Die Grundeigentümerversammlung wählt diese mit dem einfachen Mehr der Anwesenden. Sieht die Grundeigentümerversammlung von der Bestellung einer Ausführungskommission ab, so obliegt die Durchführung dem Gemeinderat. Er kann seinerseits eine Ausführungskommission einsetzen.

[3] Das durchführende Organ zieht für die technische Leitung eine ausgewiesene natürliche Person und, wo notwendig, weitere Fachleute bei. Es stellt die Finanzierung sicher.

[4] Das durchführende Organ meldet den Einleitungsbeschluss dem Grundbuchamt zur Anmerkung an.

§ 6 Änderungen des Perimeterplanes

[1] Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses kann das Spezialverwaltungsgericht nach Anhören der Beteiligten Änderungen des Perimeterplanes verfügen, soweit der Zweck des Unternehmens es erfordert. *****

1.3. Verfahrensgrundlagen

§ 7 Verfahrensgrundlagen (§ 78 BauG)

[1] Die Verfahrensgrundlagen umfassen:

a) das Verzeichnis aller vom Landumlegungsverfahren erfassten Grundstücke mit Grundbuch- und Parzellennummern sowie die Liegenschaftsbeschreibung (Lage, Grösse, Nutzung, Bauten und Abbruchbauten);
b) das Verzeichnis der Grundeigentümer;
c) das Verzeichnis der eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte sowie der Vormerkungen und Anmerkungen;
d) die Bestimmung der Grundsätze für die Verteilung der übrig bleibenden Fläche;
e) die Bewertung des alten Besitzstandes (soweit nötig) bzw. die Festsetzung der für Geldausgleiche und Entschädigungen massgebenden Landpreise.

[2] Die für die Umlegung wesentlichen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsplanung, Grundwasserschutzzonen u.a.) sind zu belegen.

1.4. Neuzuteilung

§ 8 Neuzuteilung (§§ 76, 77, 78 BauG)

[1] Das durchführende Organ erstellt den Umlegungsplan. Er besteht aus:

a) dem Zuteilungsplan, enthaltend die Aufzeichnung der alten und neuen Grundstücke mit Bauten und Abbruchbauten sowie die bestehenden Bau- und Strassenlinien;

b) dem Umlegungsverzeichnis, enthaltend die in § 7 lit. a–c vorgeschriebenen Angaben über den alten und den neuen Zustand, sowie die Regelung der Eigentumsverhältnisse;

c) dem Dienstbarkeitenplan, enthaltend die zeichnerisch darstellbaren verbleibenden und neuen Dienstbarkeiten;

d) der Angabe der Geldausgleiche und Entschädigungen sowie ihrer Bemessung, wobei die Ansätze nach den Verfahrensgrundlagen bei wesentlichen Preisschwankungen anzupassen sind.

[2] Zuteilungen anders nicht verwertbarer Restflächen sind gegen angemessene Vergütung zulässig, wenn keine übermässige Belastung entsteht.

[3] Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie vorgemerkte und angemerkte Rechte sind zu bereinigen und können aufgehoben, abgeändert, auf die neuen Grundstücke verlegt oder neu begründet werden. Für Grundpfandrechte gelten die Art. 802 – 804 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [3)].

[4] Wird ein beschränktes dingliches oder ein vorgemerktes Recht aufgehoben oder abgeändert, so ist ein Schaden nach den Grundsätzen der formellen Enteignung zu entschädigen.

[5] Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümer kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in Form von Miteigentum neu gebildet werden.

§ 9 Neuer Rechtszustand, Änderungen im Grundbuch

[1] Mit der Rechtskraft des Umlegungsplanes wird der frühere durch den neuen Rechtszustand ersetzt. Das Spezialverwaltungsgericht bescheinigt auf Gesuch des durchführenden Organs die Rechtskraft des Umlegungsplanes. *****

[2] Das Original des rechtskräftigen Umlegungsplanes dient als Ausweis für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch. Bei der Nachführungsgeometerstelle ist die entsprechende Projektmutationstabelle anzufordern.

[3] Nach Verteilung der Geldausgleiche und Entschädigungen nimmt das Grundbuchamt, gestützt auf die Anmeldung und den Umlegungsplan, die erforderlichen Eintragungen vor.

[4] Die zuständige Abteilungspräsidentin oder der zuständige Abteilungspräsident des Spezialverwaltungsgerichts kann die vorzeitige Eintragung neuer Rechte bewilligen, sofern diese von hängigen Rechtsmitteln nicht berührt werden. *****

[3)] SR 210

§ 10 Vermessung

[1] Das durchführende Organ veranlasst die Vermessung des umgelegten Gebietes. Ergeben sich gegenüber dem Umlegungsplan flächenmässige Abweichungen über die amtlichen Toleranzgrenzen hinaus, so wird ein ergänzter Umlegungsplan mit definitiven Flächen, Geldausgleichen und Entschädigungen erstellt und öffentlich aufgelegt. Der ergänzte Umlegungsplan ersetzt den Umlegungsplan; er hat den gleichen Inhalt und die gleichen Rechtswirkungen wie dieser.

1.5. Kostenverteilung

§ 11 Kostenverteilung (§ 79 BauG)

[1] Nach Eintritt der Rechtskraft des Umlegungsplanes erstellt das durchführende Organ den Plan über die Kostenverteilung. Der rechtskräftige Plan über die Kostenverteilung ist einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt (Art. 80 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 [4)], Art. 4 des Konkordates über die Gewährung gegenseitiger Rechtshilfe zur Vollstreckung öffentlich-rechtlicher Ansprüche vom 28. Oktober 1971 [5)]).

[2] Die Fälligkeit der Kostenanteile wird im Plan über die Kostenverteilung bestimmt. Die Kostenanteile sind auch dann zu bezahlen, wenn gegen die Kostenverteilung Einsprache erhoben wird. Auf Beiträge, die bis zur Fälligkeit nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins berechnet. Dies gilt auch für Abschlagszahlungen.

§ 12 Zahlungsverkehr (§ 79 BauG)

[1] Die Gemeinschaft der beteiligten Grundeigentümer ist Trägerin des gesamten mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Zahlungsverkehrs. Als solche ist sie namentlich Gläubigerin und Schuldnerin von Geldausgleichen und Entschädigungen sowie Gläubigerin von Ansprüchen aus formeller Enteignung.

[2] Das durchführende Organ ist für eine geordnete Buchführung verantwortlich.

[3] Für die Zahlung und die Verteilung von Geldausgleichen und Entschädigungen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Auszahlung von Enteignungsentschädigungen.

§ 13 Schluss des Verfahrens

[1] Das Landumlegungsverfahren ist nach Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch und nach Eintritt der Rechtskraft des Plans über die Kostenverteilung abgeschlossen.

[2] Das durchführende Organ veranlasst die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

[3] Die Akten des Landumlegungsverfahrens werden bei der Gemeinde archiviert.

[4)] SR 281.1

[5)] SAR 230.100

§ 14 Auflagen, Beschleunigung (§ 78 BauG)

[1] Wenn die Umstände es rechtfertigen, können mehrere öffentliche Auflagen einer Landumlegung gleichzeitig durchgeführt werden.

[2] Die Auflagen sind unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit öffentlich bekannt zu machen und den Beteiligten im Voraus durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

[3] In Verfahren, die nur wenige Grundeigentümer betreffen, kann mit Bewilligung der zuständigen Abteilungspräsidentin oder dem zuständigen Abteilungspräsidenten des Spezialverwaltungsgerichts die öffentliche Auflage entweder durch eine auf die Beteiligten beschränkte Auflage oder durch Zustellung der Unterlagen ersetzt werden. *****

1.6. Grenzbereinigung

§ 15 Grenzbereinigung (§§ 72, 73, 78 BauG)

[1] Die Grenzbereinigung verbessert die nutzungsplangemässe Nutzbarkeit der beteiligten Grundstücke.

[2] Der Gemeinderat eröffnet den Grundeigentümern und weiteren Berechtigten die Anordnung einer Grenzbereinigung durch Verfügung.

§ 16 Bereinigungsplan (§ 78 BauG)

[1] Der Bereinigungsplan wird vom Gemeinderat erstellt, nötigenfalls unter Beizug von Fachleuten. Er enthält

a) die genaue Aufzeichnung der Grundstücke mit Angabe der bisherigen und der neuen Grenzen;
b) bei Änderung von Dienstbarkeiten und Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen: ein Verzeichnis derselben nach altem und neuem Zustand;
c) die erforderlichen Bewertungen.

[2] Das Spezialverwaltungsgericht bescheinigt auf Ersuchen des Gemeinderats die Rechtskraft des Bereinigungsplanes. *****

[3] Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Landumlegung.

2. Enteignung

§ 17 Enteignungsbann (§ 156 BauG)

[1] Jede rechtliche oder tatsächliche Verfügung über die zu enteignenden Rechte ist dem enteignenden Organ anzuzeigen. Es kann die Zustimmung verweigern, wenn die Enteignung erschwert wird.

§ 18 Enteigungsvertrag (§ 153 BauG)

[1] Dem Enteignungsvertrag, der nach Rechtskraft des Enteignungstitels abgeschlossen und von der zuständigen Abteilungspräsidentin oder dem zuständigen Abteilungspräsidenten des Spezialverwaltungsgerichts genehmigt wurde, kommt die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides zu. *****

[2] Für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch ist bei der Nachführungsgeometerstelle die entsprechende Projektmutationstabelle anzufordern.

§ 19 Verzinsung (§ 146 BauG)

[1] Es gilt jeweils der vom Bundesgericht zu Art. 63 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 [6)] festgesetzte Zinssatz.

§ 20 Leistung der Entschädigung (§ 146 BauG)

[1] Die Entschädigung setzt die Vorlage der Auszahlungsermächtigung des Grundbuchamtes voraus und wird durch das enteignende Organ an die Berechtigten geleistet. Dies gilt auch für Abschlagszahlungen (§ 157 BauG).

[2] Ist eine endgültige Vermessung der enteigneten Grundfläche nicht vor Abschluss der Bauarbeiten möglich, so sind vorläufig 80 % der voraussichtlichen Entschädigungssumme zu bezahlen.

§ 21 Verteilung der Enschädigung (§ 146 BauG)

[1] Mit Zustimmung der betroffenen Berechtigten aus beschränkten dinglichen sowie vorgemerkten persönlichen Rechten ist die Entschädigung für das enteignete Recht und für den Minderwert des verbleibenden Teils den Eigentümern zu leisten.

[2] Entschädigungen für sonstige den Eigentümern verursachten Nachteile sowie Entschädigungen an Mieter und Pächter sind ohne weiteres an die Berechtigten auszuzahlen.

[3] Zur Auszahlung von Entschädigungen für enteignete Dienstbarkeiten an die Berechtigten ist die Zustimmung der Grundpfand- und Grundlastberechtigten erforderlich.

§ 22 Verteilungsplan (§ 146 BauG)

[1] Können sich die Beteiligten über die Auszahlung der Entschädigung nicht einigen, entwirft das Grundbuchamt einen Verteilungsplan. Es beachtet die Eintragungen im Grundbuch, die Urkunden des Entschädigungsverfahrens und wendet die Vorschriften über den Verteilungsplan bei der Zwangsverwertung von Grundstücken sinngemäss an.

---

6) SR 711

[2] Das Grundbuchamt legt den Verteilungsplan unter Anzeige an die Beteiligten während 30 Tagen zur Einsicht auf. Diese können während der Auflagefrist Einsprache erheben. Das Grundbuchamt versucht, die Einsprachen zu bereinigen. Es veranlasst die Auszahlung, soweit der Verteilungsplan in Rechtskraft erwachsen ist.

[3] Bleiben Einsprachen unerledigt, so setzt das Grundbuchamt eine Frist von 30 Tagen zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche, mit der Wirkung, dass bei Unterbleiben der Klage der Verteilungsplan rechtskräftig wird.

[4] Die Klage auf Abänderung des Verteilungsplanes ist im ordentlichen Verfahren beim Bezirksgericht am Ort des gelegenen Grundstücks anzuheben. Sie ist, wenn sie gegen die Zulassung oder die Anweisung anderer Beteiligter gerichtet ist, gegen diese anzustellen. Hat die Klage die eigene Anweisung der Klägerschaft zum Gegenstand, so richtet sie sich gegen diejenigen Beteiligten, deren Anweisung bei Gutheissung des Begehrens eine Änderung erleidet, und wenn eine solche nicht eintritt, gegen die Enteigneten.

§ 23 Auszahlung an Gläubiger (§ 146 BauG)

[1] Die Auszahlung an Grundpfand-, Grundlast- und Nutzniessungsberechtigte setzt voraus, dass sie die Forderungsurkunden dem Grundbuchamt eingereicht haben. Auf nicht eingereichte Titel entfallende Beträge werden, unter Anzeige an die Berechtigten, bei der Aargauischen Kantonalbank hinterlegt.

[2] Werden Grundpfandverschreibungen und Schuldbriefe vollständig gelöscht, stellt das Grundbuchamt bei der Verteilung allen Pfandgläubigern für den ungedeckt bleibenden Betrag ihrer Forderungen einen Pfandausfallschein aus.

§ 24 Grundbuch- und Titelbereinigung (§ 147 BauG)

[1] Nach der Verteilung nimmt das Grundbuchamt die notwendigen Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie die Berichtigung oder Entkräftung der Pfandtitel vor.

[2] Ist ein Pfandtitel nicht eingereicht worden, so werden die erforderlichen Löschungen oder Abänderungen im Grundbuch trotzdem vorgenommen. Diese sind durch einmalige Publikation im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen und den Gläubigern, sofern Name und Wohnort bekannt sind, durch eingeschriebenen Brief zur Kenntnis zu bringen, mit der Anzeige, dass die Veräusserung oder Verpfändung des Pfandtitels ohne Berücksichtigung der erfolgten Löschung oder Abänderung strafbar wäre.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 25 Inkrafttreten

[1] Diese Verordnung ist in der Gesetzessammlung zu publizieren. Sie tritt am 1. April 1994 in Kraft.

[2] Bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängige Verfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

Aarau, den 23. Februar 1994

Regierungsrat Aargau

Landammann
SIEGRIST

Staatsschreiber
GUT

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
23.02.1994	01.04.1994	Erlass	Erstfassung	Bd. 14 S. 589
10.08.2005	01.09.2005	§ 2	totalrevidiert	2005 S. 426
25.05.2011	01.09.2011	Ingress	geändert	2011/4-02
27.06.2012	01.01.2013	§ 6 Abs. 1	geändert	2012/5-09
27.06.2012	01.01.2013	§ 9 Abs. 1	geändert	2012/5-09
27.06.2012	01.01.2013	§ 9 Abs. 4	geändert	2012/5-09
27.06.2012	01.01.2013	§ 14 Abs. 3	geändert	2012/5-09
27.06.2012	01.01.2013	§ 16 Abs. 2	geändert	2012/5-09
27.06.2012	01.01.2013	§ 18 Abs. 1	geändert	2012/5-09

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	23.02.1994	01.04.1994	Erstfassung	Bd. 14 S. 589
Ingress	25.05.2011	01.09.2011	geändert	2011/4-02
§ 2	10.08.2005	01.09.2005	totalrevidiert	2005 S. 426
§ 6 Abs. 1	27.06.2012	01.01.2013	geändert	2012/5-09
§ 9 Abs. 1	27.06.2012	01.01.2013	geändert	2012/5-09
§ 9 Abs. 4	27.06.2012	01.01.2013	geändert	2012/5-09
§ 14 Abs. 3	27.06.2012	01.01.2013	geändert	2012/5-09
§ 16 Abs. 2	27.06.2012	01.01.2013	geändert	2012/5-09
§ 18 Abs. 1	27.06.2012	01.01.2013	geändert	2012/5-09