**Verordnung
zum Planungs- und Baugesetz
(V PBG)**

vom 16. November 1999¹⁾

Der Regierungsrat des Kantons Zug,
gestützt auf § 3 Abs. 2 und § 62 Planungs- und Baugesetz vom 26. November
1998²⁾,

beschliesst:

1. Abschnitt

Baurechtliche Begriffe

§ 1

Bauten und Anlagen

1. Allgemeines

¹ Bauten und Anlagen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Namentlich sind es unter oder über dem Boden errichtete Gebäude und Anlagen aller Art, einschliesslich An-, Um- und Aufbauten, Keller, Strassen, Parkplätze, Mauern und Terrainveränderungen und dergleichen. Ferner sind es Fahrnisbauten und provisorische Bauten.

¹⁾ GS 26, 449

²⁾ BGS 721.11

721.111

§ 2

2. Kleinbauten

Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m² Grundfläche, 3,50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die Einwohnergemeinden können in ihren Bauordnungen niedrigere Masse festlegen.

§ 3

3. Einkaufszentren

¹ Als Einkaufszentren und ihnen gleichgestellte Anlagen gelten Verkaufslokale für Produkte und Dienstleistungen,

- a) die in räumlicher Nähe zueinander angeordnet sind oder sonstwie eine bauliche oder planerische Einheit bilden, und
- b) deren Verkaufsfläche zusammen mindestens 5000 m² beträgt.

² Verkaufsflächen sind die dem Publikum zugänglichen Flächen, ohne Treppen, Lifte und WC-Anlagen.

§ 4

4. Gewachsenes Terrain

¹ Das gewachsene Terrain entspricht dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt.

² Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind.

§ 5

5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten enthalten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse.

§ 6¹⁾

Gebäude

1. Gebäudeabmessungen

¹ Die Gebäudelängen werden an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst.

² Auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 1. Juni 2004 (GS 28, 95); in Kraft am 1. Juli 2004.

§ 7¹⁾*2. Vollgeschoss*

¹ Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt.

² Die Geschosshöhe wird «OK-OK fertig Boden» gemessen.

§ 8¹⁾*3. Untergeschoss, Dachgeschoss*

¹ Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem Erdgeschoss. Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anzurechnende Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden anzurechnenden Fläche ausmacht.

² Ein Dachgeschoss liegt über einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60 % jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar.

³ Bei Gebäuden mit Schrägdächern zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50 cm beträgt.

§ 9¹⁾*Abstände und Höhen**1. Grenzabstand*

¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze.

² Wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten.

³ Bei steilem Gelände muss das Untergeschoss mit der Hauptwohnrichtung den grossen Grenzabstand nur einhalten, wenn es anzurechnende Geschossflächen, ausgenommen Erschliessungsflächen, enthält.

§ 10¹⁾*2. Gebäudeabstand*

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

² Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäudefassaden.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 1. Juni 2004 (GS 28, 95); in Kraft am 1. Juli 2004.

721.111

³ Bei Gebäuden auf demselben Grundstück, ausgenommen bei Kleinbauten, wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

§ 11¹⁾

3. Näherbau

Der Näherbau ist die Unterschreitung oder Aufhebung von Grenzabständen, sei es aufgrund nachbarlicher Zustimmung oder gestützt auf ein bestehendes Näher- oder Grenzbaurecht. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche und wohnhygienische Vorschriften oder andere öffentliche Interessen.

§ 12

4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse.

§ 13

5. Fassaden- und Firsthöhe

¹ Die Fassadenhöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

² Die Firsthöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches.

³ Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien bleiben vorbehalten.

§ 14

6. Höhenlage des Erdgeschosses

Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse.

§ 15

Baudichte

1. Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 1. Juni 2004 (GS 28, 95); in Kraft am 1. Juli 2004.

§ 16

2. Anzurechnende Geschossfläche

¹ Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Anzurechnen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt.

² Nicht anzurechnen sind

- a) die Querschnittsflächen von Aussenwänden;
- b) Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm ist;
- c) Flächen von Räumen, wenn sie auf einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 % der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 % übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche;
- d) Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können;
- e) Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen; von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge; von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen; von ein- und vorspringenden Balkonen; von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen.

³ Die Einwohnergemeinden können in ihren Bauordnungen die Nichtanrechenbarkeit von Flächen gemäss Abs. 2 Bst. b und c hievor einschränken oder aufheben.

§ 17¹⁾*3. Nutzungsanteile für Wohnen, Gewerbe usw.*

¹ Wo Mindestnutzungsanteile gelten, sind sie pro Gebäude als Verhältnis der zweckbestimmten Geschossflächen zur gesamten anzurechnenden Ge-

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 1. Juni 2004 (GS 28, 95); in Kraft am 1. Juli 2004.

721.111

schossfläche zu ermitteln. Für diese Berechnung allein sind die Dachgeschossflächen anrechenbar. Wo die Baumassenziffer gilt, sind die Mindestnutzungsanteile nach dem Bauvolumen in Kubikmetern zu bestimmen.

² Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb eines Quartiers ist zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen entgegen stehen. Erfolgt sie unter Einbezug zweier oder mehrerer Grundstücke, müssen diese Zonen gleicher Nutzung angehören.

³ Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen die Mindestnutzungsanteile reduzieren oder auf sie verzichten.

§ 18

4. Anzurechnende Landfläche

¹ Die anzurechnende Landfläche ist die vom Baugesuch, auch als Gesuch für eine Arealbebauungsbewilligung, erfasste, baulich nicht ausgenützte, in einer Bauzone gelegene Fläche.¹⁾

² Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossenden Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken²⁾, auch als projektierte Anlagen, für deren Festlegung die Sondernutzungsplanung eingeleitet oder durchgeführt ist. Hiervon ausgenommen und deshalb als anzurechnende Landfläche auszuschneiden sind höchstens 5% der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen und Wegen einen Teil des Baugrundstückes beansprucht. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Einwohnergemeinde vorliegt.³⁾

§ 19

5. Ausnützungsübertragung

¹ Die Ausnützungsübertragung ist der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer zu Gunsten seines Nachbarn. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnützungsziffer um höchstens ein Viertel erhöht werden;
- b) die Grundstücke müssen Zonen angehören, die eine gleiche Nutzung gestatten;
- c) die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

² Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer hindern die Ausnützungsübertragung nicht.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 1. Juni 2004 (GS 28, 95); in Kraft am 1. Juli 2004.

²⁾ BGS 751.14

³⁾ Fassung gemäss Änderung vom 24. Aug. 2004 (GS 28, 169); in Kraft am 28. Aug. 2004.

§ 20

6. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BZ) bestimmt das Verhältnis des nach neuem Verlauf des Bodens ermittelten oberirdischen Bauvolumens zur anrechenbaren Landfläche gemäss § 18. Im Einzelnen sind Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen und nicht Fluchttreppen darstellen, Teil dieses Volumens, nicht aber die Aussenwände.

² Nicht angerechnet werden Räume, die als öffentliche Fahrbahn-, Fussweg- und Trottoirflächen benützt werden oder sich im Witterungsbereich unter vorspringenden, freitragenden Bauteilen befinden.

³ Paragraph 19 gilt sinngemäss.

§ 21

7. Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer (FZ) ist das Verhältnis der offenen Flächen für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten zur anrechenbaren Landfläche.

§ 22

Niveaulinien

¹ Niveaulinien bestimmen die Höhe der Strassen- oder Wegachse.

² Sie sind für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgebend. Bei Strassen und Wegen mit Gefälle gilt die Höhe der Niveaulinie in der Mitte der Strassenfassade des Gebäudes. Bei Bauten und Anlagen von über 25 m Länge gelten je die Höhen der Niveaulinien im ersten und letzten Drittel der Strassenfassade des Gebäudes. Bei zusammengesetzten Gebäuden ist die Niveaulinie für jeden Gebäudeteil gesondert zu ermitteln.

§ 23¹⁾*Mehrfamilienhaus*

Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Andere Wohngebäude, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser gelten nicht als Mehrfamilienhäuser, auch wenn sie mehr als eine Wohneinheit enthalten.

§ 24¹⁾*Terrassenhaus*

Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 1. Juni 2004 (GS 28, 95); in Kraft am 1. Juli 2004.

2. Abschnitt

Bauanzeige; Baubewilligungsverfahren

§ 25¹⁾

Gesuchsunterlagen

1. Unterlagen zur Bauanzeige

Die Bauanzeige muss einen aktuellen Situationsplan mit Darstellung des vermassen Vorhabens sowie einen Beschrieb in Stichworten enthalten und ist vom Grundeigentümer bzw. der Grundeigentümerin zu unterzeichnen.

§ 26

2. Baugesuch, Unterlagen im Allgemeinen

¹ Das Baugesuch leitet das Baubewilligungsverfahren ein. Die Unterlagen sind in dreifacher Ausfertigung der Gemeindekanzlei einzureichen. Sie umfassen insbesondere Folgendes:

- a) das vollständig ausgefüllte Baugesuchsformular, mit Angabe der Koordinaten zur Publikation eines allfälligen Standortes ausserhalb der Bauzonen;
- b) sämtliche Planbeilagen gemäss § 20 und Berechnungen von Nutzungsziffern;
- c) die weiteren Angaben namentlich zum Vollzug des Umweltrechts, des Energierechts und des Feuerschutzes.

² Die Baubehörde der Einwohnergemeinde leitet das Baugesuch an die zuständigen Dienststellen weiter, sobald sie Entscheide koordinieren muss.

§ 27

3. Baugesuch, Pläne und Beilagen im Besonderen

¹ Dem Baugesuch sind folgende Pläne in dreifacher Ausfertigung, gefalzt im Format A4 (210×297 mm) beizulegen:

- a) Grundbuchplankopie (wo noch nicht erhältlich, ein Situationsplan) mit Angaben der Lage und Abstände der Bauten gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden sowie Baulinien; der strassenmässigen Erschliessung, der Baulinien, der Abwasserbeseitigung;
- b) Projektpläne im Massstab von mindestens 1:100, bestehend aus den Grundrissen aller Geschosse, sämtlichen Fassaden, der Dachaufsicht bei Flachdachgebäuden, allen zum Verständnis notwendigen Schnitten, den Plänen für die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung sowie den zugehörigen Strassenplänen. Bei Grossbauten kann die Baubehörde einen kleineren Massstab bewilligen.

¹⁾ §§ 18 bis 44 a.F. werden neu zu §§ 25 bis 52.

Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussenseite bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen. Ferner sind im Baugesuch die vorgesehenen Materialien und Farben anzugeben, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten.

Bei Veränderung bestehender Bauten sind im Plan alte Bauteile grau, abzubrechende gelb und neue Bauteile rot anzulegen.

² Die Pläne sind je von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen.

³ Die Baubehörde kann ergänzende Unterlagen verlangen.

§ 28

Baugespann

¹ Vor der Publikation des Baugesuches hat der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die First- sowie die Gebäudehöhe erkennen lassen und die Erdgeschosskote deutlich sichtbar bezeichnen. Andere Bauten und Anlagen sind je nach Möglichkeit im Gelände abzustecken.

² Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde beseitigt werden. Wenn der Entscheid rechtskräftig ist, sind sie binnen Monatsfrist zu entfernen.

§ 29

Überprüfungsbefugnis der Baubehörde

Die Baubehörde prüft das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse.

§ 30

Geltungsdauer von Baubewilligungen

¹ Rechtskräftige Entscheide über Bauermittlungs- und Baugesuche sind während zwei Jahren gültig.

² Auf schriftliches Gesuch hin kann die zuständige Gemeindebehörde die Geltungsdauer des Entscheides um jeweils ein Jahr verlängern.

³ Der Gemeinderat kann Bewilligungen von Arealbebauungen, welche in der Regel drei Jahre seit Rechtskraft gültig sind, auf schriftliches Gesuch hin jeweils um höchstens zwei Jahre erstrecken.

§ 31

Ausnahmebewilligung

¹ Die zuständige Baubehörde kann Ausnahmebewilligungen erteilen. Die Ausnahmebewilligung ist Teil der Baubewilligung. Sie erfolgt dann, wenn gemeindliche Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

² Von Bauvorschriften, welche die Baudichte (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.) bestimmen, gibt es keine Ausnahmen.

§ 32

Baukontrollen

Die ordentlichen Baukontrollen sind mit der Baubewilligung im Voraus für bestimmte Bauabschnitte festzulegen.

3. Abschnitt

Landumlegung und Grenzberreinigung

§ 33

Landumlegung

1. Einleitung des Landumlegungsverfahrens

¹ Will die zuständige Behörde die Landumlegung einleiten, lässt sie ihren Entscheid während 30 Tagen auf der betreffenden Gemeindekanzlei auflegen und gewährt den Betroffenen das Einspracherecht. Sie weist im Amtsblatt zweimal auf die Auflage hin.

² Wollen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein Verfahren einleiten, reichen sie dem Gemeinderat vorbereitende Unterlagen zur Vorprüfung ein. Der Gemeinderat lässt die vorbereitenden Unterlagen für die Beteiligten auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme während 30 Tagen auflegen und lädt die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer beschlussfassenden Versammlung mit dem Hinweis darauf ein (Art. 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907¹⁾), dass

- a) die Stimmen der an der beschlussfassenden Versammlung nicht erscheinenden, sich der Stimme enthaltenden oder nicht vorschriftsgemäss vertretenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als zustimmend gezählt werden;

¹⁾ SR 210

- b) für jedes gemeinschaftliche Eigentum nur eine Stimme abgegeben werden kann; Gesamteigentümerinnen und Gesamteigentümer haben sich auf eine gemeinsame Stimmabgabe zu einigen, Miteigentümerinnen und Miteigentümer stimmen nach ihren Anteilen;
- c) Stellvertretung aufgrund schriftlicher Ermächtigung möglich ist, soweit sie höchstens zwei Stimmen umfasst.

§ 34

*2. Beschlussfassende Versammlung der
Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer*

An der beschlussfassenden Versammlung führt ein Mitglied des Gemeinderates den Vorsitz. Das Protokoll verfasst eine Urkundsperson.

§ 35

3. Ausführungskommission

¹ Soll eine Ausführungskommission das weitere Verfahren durchführen, ist sie mit drei oder fünf Mitgliedern zu bestellen, von denen die Mehrheit und namentlich der Präsident bzw. die Präsidentin kein persönliches Interesse an der Landumlegung haben darf.

² Die Wahl der Ausführungskommission erfolgt an der Grundeigentümerversammlung mit einfachem Mehr der Anwesenden.

³ Die Ausführungskommission stellt die Finanzierung ihrer eigenen Arbeit und der Landumlegung sicher.

§ 36

4. Unterlagen im Landumlegungsverfahren

¹ Die Unterlagen umfassen:

- a) das Verzeichnis aller vom Landumlegungsverfahren erfassten Grundstücke sowie die Liegenschaftsbeschreibung;
- b) das Verzeichnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer;
- c) das Verzeichnis der eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte sowie der Vormerkungen und Anmerkungen;
- d) die Bestimmung der Grundsätze für die Verteilung von übrig bleibenden Flächen;
- e) die Bewertung des alten Besitzstandes bzw. die Festsetzung der für Geldausgleiche und Entschädigungen massgebenden Landpreise.

² Die für die Umlegung wesentlichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Zonenpläne, Sondernutzungspläne usw.) sind zu belegen.

§ 37

5. Neuzuteilung

¹ Das durchführende Organ erstellt einen Umlegungsplan mit Zuteilungsplan und Darstellung der alten und neuen Grundstücke, Umlegungsverzeichnis unter Berücksichtigung der Verfahrensgrundlagen gemäss § 29, Plan der Dienstbarkeiten und Angabe der Geldausgleiche und Entschädigungen sowie ihrer Bemessungen.

² Zuteilungen von Restflächen sind 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. Art. 802 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907¹⁾ bleiben vorbehalten.

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 Eigentümerinnen und Eigentümer kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in Form von Miteigentum neu gebildet werden.

§ 38

6. Neuer Rechtszustand, Änderungen im Grundbuch

¹ Mit der Rechtskraft der Neuzuteilung aufgrund des Umlegungsplans hat das Durchführungsorgan die Änderungen im Grundbuch zu erwirken und den Geldausgleich sowie die Entschädigungen auszurichten.

² Ergibt die Vermessung flächenmässige Abweichungen vom Umlegungsplan, ist dieser vom Durchführungsorgan ohne weiteres Verfahren zu ersetzen, soweit die Differenzen der üblichen Toleranz entsprechen.

§ 39

Grenzbereinigung

¹ Der von der zuständigen Behörde erstellte Bereinigungsplan 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 Im übrigen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Landumlegung.

¹⁾ SR 210

4. Abschnitt

Enteignung

§ 40

1. Vorbereitung

¹ Personen, die Liegenschaften besitzen, haben die vorbereitenden Handlungen, wie Begehungen, Planaufnahmen, Bodenproben, Aussteckungen und Vermessungen nach vorgängiger Benachrichtigung zu dulden.

² Für Schäden hat der Enteigner Ersatz zu leisten.

§ 41

2. Einleitung der Enteignung

¹ Um Einleitung der Enteignung und Festsetzung der Entschädigung ist bei der Schätzungskommission nachzusehen.

² Der Präsident bzw. die Präsidentin der Schätzungskommission lässt die Werkpläne, Enteignungspläne und Erwerbstabellen (Angaben über die Grundstücke, die beschränkten dinglichen Rechte, die Nachbarrechte, die vorgemerkten persönlichen Rechte, usw.) während 30 Tagen bei der zuständigen Gemeindekanzlei öffentlich auflegen. Er bzw. sie kann anordnen, dass der Enteigner Veränderungen im Gelände markiert und profiliert.

³ Der Enteigner muss Personen, deren Rechte voraussichtlich in Anspruch genommen werden, vor Beginn der öffentlichen Auflage benachrichtigen.

⁴ Die Präsidentin oder der Präsident der Schätzungskommission kann die öffentliche Auflage durch persönliche Anzeigen ersetzen, wenn der Kreis der Betroffenen genau bestimmbar ist.

§ 42

3. Eingaben der Betroffenen, namentlich Einsprachen

¹ Innert der Auflagefrist sind bei der Schätzungskommission zuhanden des Enteigners einzureichen:

- a) Einsprachen gegen die Enteignung oder deren Umfang sowie Begehren um Planänderung;
- b) Entschädigungsforderungen;
- c) Begehren um Ausdehnung der Enteignung;
- d) Begehren um Sachleistung.

² Betroffene Rechte, die sich aus der Erwerbstabelle ergeben oder sonst offenkundig sind, werden von Amtes wegen berücksichtigt.

§ 43

4. Nachträgliche Forderungen

¹ Enteignete Personen können nachträgliche Forderungen und Begehren bei der Schätzungskommission geltend machen, wenn

- a) ihnen der Bestand eines beanspruchten Rechtes erst nach der Auflagefrist zur Kenntnis gelangt oder ihnen die Geltendmachung ihrer Ansprüche wegen unverschuldeter Hindernisse unmöglich gewesen ist;
- b) der Enteigner ein Recht in Anspruch nimmt, das in den Unterlagen nicht als Gegenstand der Enteignung aufgeführt war;
- c) ein Schaden erst während oder nach Erstellung des Werkes oder als Folge seines Gebrauches erkennbar wird.

² Nachträgliche Forderungen und Begehren sind innerhalb von sechs Monaten geltend zu machen, seit die enteignete Person vom Bestand oder von der Inanspruchnahme oder der Schädigung des Rechtes Kenntnis erhalten hat. Sie erlöschen jedenfalls zehn Jahre nach Vollendung des Werkes.

§ 44

5. Verteilung der Entschädigung

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 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern zu leisten.

² Entschädigungen für sonstige, den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern verursachten Nachteile sowie Entschädigungen an Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sind ohne weiteres an die Berechtigten auszuführen.

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

§ 45

6. Verteilungsplan für die Entschädigung

¹ Können sich die Parteien über die Auszahlung der Entschädigung nicht einigen, entwirft die Schätzungskommission unter Beizug des Grundbuchamtes einen Verteilungsplan. Die Vorschriften über den Verteilungsplan bei der Zwangsverwertung von Grundstücken sind sinngemäss anzuwenden.

² Die Schätzungskommission legt den Verteilungsplan während 30 Tagen unter Anzeige an die Beteiligten auf. Diese können während der Auflagefrist Einsprache erheben.

³ Die Schätzungskommission entscheidet über die Einsprachen und den Verteilungsplan.

§ 46

7. Auszahlung von Enteignungsentschädigungen an Gläubiger

¹ Die Auszahlung an Grundpfand-, Grundlast- und Nutznießungsberechtigte setzt voraus, dass sie die Forderungsurkunden der Schätzungskommission eingereicht haben. Auf nicht eingereichte Titel entfallende Beträge werden, unter Anzeige an die Berechtigten, bei der Zuger Kantonalbank in Zug hinterlegt.

² Werden Grundpfandverschreibungen und Schuldbriefe vollständig gelöscht, lässt die Schätzungskommission durch das Grundbuchamt bei der Verteilung allen Pfandgläubigern für den ungedeckt bleibenden Betrag ihrer Forderungen einen Pfandausfallschein ausstellen.

§ 47

8. Grundbuch- und Titelbereinigung

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 erfolgen die erforderlichen Löschungen oder Abänderungen im Grundbuch trotzdem. 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.

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

§ 48

Kantonale Fachstelle

Das Amt für Raumplanung ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung¹⁾.

§ 49

Kommission für Natur- und Landschaftsschutz

Die Natur- und Landschaftsschutzkommission kann den Behörden von Kanton und Gemeinden, welche das Natur- und Landschaftsschutzrecht vollziehen, in wichtigen Fällen schriftliche und mündliche Stellungnahmen unterbreiten und an Augenscheinen teilnehmen.

¹⁾ Art. 31 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700

721.111

§ 50¹⁾

Schätzungskommission

Die Entschädigungen für Aufwendungen der Schätzungskommission richten sich nach der Verordnung über die Gebühren für Liegenschaftsschätzungen²⁾.

§ 51

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Die Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 29. März 1988³⁾ wird aufgehoben.

² Der Regierungsratsbeschluss über die Planung und den Bau von Einkaufszentren vom 26. Februar 1974⁴⁾ wird aufgehoben.

§ 52

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2000 in Kraft.

¹⁾ Fassung gemäss Änderung vom 6. März 2001 (GS 27, 65); in Kraft rückwirkend am 1. Jan. 2001.

²⁾ BGS 215.142

³⁾ GS 23, 101

⁴⁾ GS 20, 373