

## **Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV)**

Vom 23. Februar 1994

---

*Der Regierungsrat des Kantons Aargau,*

gestützt auf § 91 Abs. 2 der Kantonsverfassung und § 146 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993<sup>1)</sup>,

*beschliesst:*

### **A. Landumlegung und Grenzbereinigung**

#### *I. Vorbereitung der Landumlegung*

##### **§ 1**

<sup>1</sup> Vor Erlass des Einleitungsbeschlusses sind zu erstellen:

Vorbereitung  
(§ 73 BauG)

- 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.

<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1)</sup> SAR 713.100

## II. Einleitung des Verfahrens

### § 2<sup>1)</sup>

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

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)

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

<sup>2</sup> 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.

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

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Ziff. 81 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 426).

<sup>2)</sup> SR 210

**§ 4**

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

Grundeigentümer-  
versammlung  
(§§ 73, 78 BauG)

**§ 5**

<sup>1</sup> 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.

Durchführendes  
Organ (§ 74  
BauG)

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Das durchführende Organ meldet den Einleitungsbeschluss dem Grundbuchamt zur Anmerkung an.

**§ 6**

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses kann die Schätzungskommission nach Anhören der Beteiligten Änderungen des Perimeterplanes verfügen, soweit der Zweck des Unternehmens es erfordert.

Änderungen des  
Perimeterplanes

**III. Verfahrensgrundlagen****§ 7**

<sup>1</sup> 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;

Verfahrens-  
grundlagen  
(§ 78 BauG)

- 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.

<sup>2</sup> Die für die Umlegung wesentlichen öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsplanung, Grundwasserschutzzonen u.a.) sind zu belegen.

#### IV. Neuzuteilung

##### § 8

Neuzuteilung  
(§§ 76, 77, 78  
BauG)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zuteilungen anders nicht verwertbarer Restflächen sind gegen angemessene Vergütung zulässig, wenn keine übermässige Belastung entsteht.

<sup>3</sup> 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 <sup>1)</sup>.

<sup>4</sup> Wird ein beschränktes dingliches oder ein vorgemerktes Recht aufgehoben oder abgeändert, so ist ein Schaden nach den Grundsätzen der formellen Enteignung zu entschädigen.

<sup>5</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümer kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in Form von Miteigentum neu gebildet werden.

---

<sup>1)</sup> SR 210

**§ 9**

<sup>1</sup> Mit der Rechtskraft des Umlegungsplanes wird der frühere durch den neuen Rechtszustand ersetzt. Die Schätzungskommission bescheinigt auf Gesuch des durchführenden Organs die Rechtskraft des Umlegungsplanes. Neuer Rechtszustand, Änderungen im Grundbuch

<sup>2</sup> Das Original des rechtskräftigen Umlegungsplanes dient als Ausweis für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch. Bei der Nachführungsgeometerstelle ist die entsprechende Projektmutationstabelle anzufordern.

<sup>3</sup> Nach Verteilung der Geldausgleiche und Entschädigungen nimmt das Grundbuchamt, gestützt auf die Anmeldung und den Umlegungsplan, die erforderlichen Eintragungen vor.

<sup>4</sup> Die Präsidentin oder der Präsident der Schätzungskommission kann die vorzeitige Eintragung neuer Rechte bewilligen, sofern diese von hängigen Rechtsmitteln nicht berührt werden.

**§ 10**

Das durchführende Organ veranlasst die Vermessung des umgelegten Gebietes. Vermessung 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.

*V. Kostenverteilung***§ 11**

<sup>1</sup> 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<sup>1)</sup>, Art. 4 des Konkordates über die Gewährung gegenseitiger Rechtshilfe zur Vollstreckung öffentlich-rechtlicher Ansprüche vom 28. Oktober 1971<sup>2)</sup>). Kostenverteilung (§ 79 BauG)

<sup>2</sup> 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

---

<sup>1)</sup> SR 281.1

<sup>2)</sup> SAR 230.100; SR 281.22

Fälligkeit nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins berechnet. Dies gilt auch für Abschlagszahlungen.

**§ 12**

Zahlungsverkehr  
(§ 79 BauG)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das durchführende Organ ist für eine geordnete Buchführung verantwortlich.

<sup>3</sup> Für die Zahlung und die Verteilung von Geldausgleichen und Entschädigungen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Auszahlung von Enteignungsentschädigungen.

**§ 13**

Schluss des  
Verfahrens

<sup>1</sup> Das Landumlegungsverfahren ist nach Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch und nach Eintritt der Rechtskraft des Plans über die Kostenverteilung abgeschlossen.

<sup>2</sup> Das durchführende Organ veranlasst die Löschung der Anmerkung im Grundbuch.

<sup>3</sup> Die Akten des Landumlegungsverfahrens werden bei der Gemeinde archiviert.

**§ 14**

Auflagen,  
Beschleunigung  
(§ 78 BauG)

<sup>1</sup> Wenn die Umstände es rechtfertigen, können mehrere öffentliche Auflagen einer Landumlegung gleichzeitig durchgeführt werden.

<sup>2</sup> Die Auflagen sind unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit öffentlich bekannt zu machen und den Beteiligten im Voraus durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

<sup>3</sup> In Verfahren, die nur wenige Grundeigentümer betreffen, kann mit Bewilligung der Präsidentin oder des Präsidenten der Schätzungskommission die öffentliche Auflage entweder durch eine auf die Beteiligten beschränkte Auflage oder durch Zustellung der Unterlagen ersetzt werden.

## VI. Grenzberreinigung

### § 15

<sup>1</sup> Die Grenzberreinigung verbessert die nutzungsplangemässe Nutzbarkeit der beteiligten Grundstücke. Grenzberreinigung (§§ 72, 73, 78 BauG)

<sup>2</sup> Der Gemeinderat eröffnet den Grundeigentümern und weiteren Berechtigten die Anordnung einer Grenzberreinigung durch Verfügung.

### § 16

<sup>1</sup> Der Berreinigungsplan wird vom Gemeinderat erstellt, nötigenfalls unter Beizug von Fachleuten. Er enthält Bereinigungsplan (§ 78 BauG)

- 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.

<sup>2</sup> Die Schätzungskommission bescheinigt auf Ersuchen des Gemeinderates die Rechtskraft des Berreinigungsplanes.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über die Landumlegung.

## B. Enteignung

### § 17

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. Enteignungsbann (§ 156 BauG)

### § 18

<sup>1</sup> Dem Enteignungsvertrag, der nach Rechtskraft des Enteignungstitels abgeschlossen und von der Präsidentin oder vom Präsidenten der Schätzungskommission genehmigt wurde, kommt die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides zu. Enteignungsvertrag (§ 153 BauG)

<sup>2</sup> Für die Anmeldung der Rechtsänderungen im Grundbuch ist bei der Nachführungsgeometerstelle die entsprechende Projektmutationstabelle anzufordern.

**§ 19**Verzinsung  
(§ 146 BauG)

Es gilt jeweils der vom Bundesgericht zu Art. 63 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930<sup>1)</sup> festgesetzte Zinssatz.

**§ 20**Leistung der  
Entschädigung  
(§ 146 BauG)

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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  
Entschädigung  
(§ 146 BauG)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Entschädigungen für sonstige den Eigentümern verursachten Nachteile sowie Entschädigungen an Mieter und Pächter sind ohne weiteres an die Berechtigten auszuzahlen.

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

**§ 22**Verteilungsplan  
(§ 146 BauG)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bleiben Einsprachen unerledigt, so setzt das Grundbuchamt eine Frist von 30 Tagen zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche, mit der

---

<sup>1)</sup> SR 711



Wirkung, dass bei Unterbleiben der Klage der Verteilungsplan rechtskräftig wird.

<sup>4</sup> Die Klage auf Abänderung des Verteilungsplanes ist im ordentlichen Verfahren beim Bezirksgericht am Ort des gelegenen Grundstücks anzuhängen. Sie ist, wenn sie gegen die Zulassung oder die Anweisung anderer Beteiligten 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

<sup>1</sup> 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.

Auszahlung an  
Gläubiger  
(§ 146 BauG)

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Nach der Verteilung nimmt das Grundbuchamt die notwendigen Änderungen und Löschungen im Grundbuch sowie die Berichtigung oder Entkräftung der Pfandtitel vor.

Grundbuch- und  
Titelberichtigung  
(§ 147 BauG)

<sup>2</sup> 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.

## C. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### § 25

<sup>1</sup> Diese Verordnung ist in der Gesetzessammlung zu publizieren. Sie tritt am 1. April 1994 in Kraft.

Inkrafttreten

<sup>2</sup> Bei Inkrafttreten dieser Verordnung hängige Verfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

