



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, 6371 Stans, 041 618 79 02, www.nw.ch

GESETZ ÜBER DIE FLUR- GENOSSENSCHAFTEN (Flurgenossenschaftsgesetz, FlurG)

Bericht an den Landrat

Titel:	Gesetz über die Flurgenossenschaften (FlurG)	Typ:	Bericht	Version:	
Thema:	Gesetz über die Flurgenossenschaften (FlurG)	Klasse:		FreigabeDatum:	28.09.12
Autoren:	Christian Blunsch (RD), Andreas Egli, Franz Wolf (ALW)	Status:		DruckDatum:	07.11.12
Ablage/Name				Registratur:	NWLUD.157

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Wichtigste Änderungen	5
2.1	Zuständigkeit für Projektbewilligung.....	5
2.2	Prozentualer Abzug für gemeinschaftliche Werke	7
2.3	Informationspflicht über rechtliche und tatsächliche Änderungen	7
2.4	Erweiterung Bezugsgebiet.....	7
2.5	Vollzugsbestimmungen	8
2.6	Rechtsweg, amtliche Kosten und Parteientschädigung.....	8
2.7	Vorkaufsrecht der Flurgenossenschaft.....	9
3	Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen	9
4	Finanzielle Auswirkungen	16
5	Ergebnis der Vernehmlassung	16
6	Weiteres Vorgehen	16

1 Ausgangslage

Das Bundesrecht enthält Bestimmungen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn Bodenverbesserungen, wie Gewässerkorrekturen, Entwässerungen, Bewässerungen, Aufforstungen, Wegeanlagen oder Güterzusammenlegungen, durchgeführt werden müssen. Gemäss Art. 703 Abs. 1 ZGB sind Grundeigentümerinnen und -eigentümer zum Beitritt in eine dafür bestimmte Körperschaft verpflichtet, wenn solche Bodenverbesserungen nur durch ein gemeinschaftliches Unternehmen ausgeführt werden können und die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, dem Unternehmen zustimmt. Die Kantone ordnen das Verfahren.

Im Kanton Nidwalden sind die Verfahrensbestimmungen zu diesen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bei Bodenverbesserungsmassnahmen im Gesetz vom 30. April 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB 1911; NG 211.0) verankert. Sofern die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer, denen zugleich auch mehr als die Hälfte des Bodens gehört, zustimmt, kann die Gründung einer Flurgenossenschaft eingeleitet werden. Das EG ZGB 1911 umfasst mittlerweile nur noch Regelungen in Zusammenhang mit Bodenverbesserungen.

Die kantonalen Bestimmungen zur Flurgenossenschaft im EG ZGB 1911 entsprechen in vielen Teilen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Verschiedene Punkte sind darin nicht geregelt. Gestützt auf die geltende gesetzliche Regelung sind namentlich grössere Bodenverbesserungsmassnahmen, wie beispielsweise ein Meliorationsprojekt, im Rahmen einer Flurgenossenschaft nicht zweckmässig realisierbar. Der Regierungsrat des Kantons hat am 13. September 2011 deshalb entschieden, das EG ZGB 1911 einer Revision zu unterziehen. Die Revision soll insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- Regelung der Zuständigkeit für die Erteilung der Projektbewilligung
- Vorkaufsrechts der Flurgenossenschaften
- Prozentualer Abzug für gemeinschaftliche Werke
- Regelungen zur Erweiterung des Bezugsgebiets
- Informationspflicht über rechtliche und tatsächliche Änderungen
- Rechtsweg
- Vollzugsbestimmungen

Entgegen den Ausführungen im Grundsatzentscheid schlägt der Regierungsrat nun anstelle einer Teilrevision eine Totalrevision des EG ZGB 1911 vor. Bei der Gesetzesbearbeitung hat sich gezeigt, dass der Grossteil der Artikel geändert werden muss. Die neuen Verfahrensbestimmungen führen auch inhaltlich in vielen Bereichen zu umfassenden Anpassungen. Zudem wird das Gesetz dank der Totalrevision wesentlich lesbarer und damit anwenderfreundlicher. Das EG ZGB 1911 wird deshalb durch das Gesetz über die Flurgenossenschaften (Flurgenossenschaftsgesetz, FlurG) ersetzt.

2 Wichtigste Änderungen

2.1 Zuständigkeit für Projektbewilligung

Werden Bodenverbesserungsmassnahmen durch eine öffentlich-rechtliche Flurgenossenschaft durchgeführt sind diese regelmässig bewilligungspflichtig. Das EG ZGB 1911 enthält die entsprechenden Verfahrensvorschriften. Es handelt sich um Spezialregelungen, die den anderen gesetzlichen Bestimmungen vorgehen. Grundsätzlich kommen deshalb die Verfahrensvorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; NG 611.1), des Gesetzes über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz; NG 622.1) oder des Gesetzes über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz; NG 631.1) nicht zur Anwendung.

Problematisch bei den geltenden Verfahrensbestimmungen im EG ZGB 1911 ist insbesondere, dass die Flurgenossenschaft erst mit dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates Rechtspersönlichkeit erlangt (Art. 105 EG ZGB 1911). Die Genehmigung setzt einen Plan mit der neuen Einteilung des Grundeigentums voraus (Art. 103 EG ZGB 1911). Gerade bei grösseren Landumlegungsprojekten liegt der Neueinteilungsplan jedoch regelmässig erst zu einem späteren Zeitpunkt vor. Deshalb sollte es möglich sein, die Flurgenossenschaft zu gründen, bevor der detaillierte Plan mit der Neueinteilung des Grundeigentums vorliegt. Anderenfalls verzögert sich die Gründung der Flurgenossenschaft erheblich, was wiederum Verzögerungen bei der Einreichung des Gesuchs beim Bund um finanzielle Beiträge zur Folge hätte. Zudem ist es erforderlich, dass die Flurgenossenschaft möglichst frühzeitig handlungsfähig ist, um gegebenenfalls das Vorkaufsrecht an Grundstücken ausüben zu können.

Der Regierungsrat schlägt neu folgenden Verfahrensablauf vor:

1. Einreichung des Gesuchs beim Gemeinderat

(Art. 2 Abs. 1 FlurG)

Interessierte Grundeigentümerinnen und -eigentümer können beim Gemeinderat derjenigen Gemeinde, in welcher die Grundstücke zum grössten Teile liegen, ein Gesuch um Gründung einer Flurgenossenschaft einreichen. Es ist eine Skizze des Projekts und eine Umschreibung der mutmasslich beteiligten Grundstücke beizulegen.

2. Einberufung der Versammlung

(Art. 2 Abs. 2 FlurG)

Der Gemeinderat lädt die mutmasslich beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer zur Gründungsversammlung ein.

3. Gründungsversammlung

(Art. 3 und 4 FlurG)

An der Gründungsversammlung wird einerseits das Quorum gemäss Art. 703 ZGB ermittelt. Die Hälfte der beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des Bodens gehört, haben der Flurgenossenschaft zuzustimmen, damit die Gründung der Flurgenossenschaft an die Hand genommen werden kann. An der Beschlussfassung nicht mitwirkende (d.h. nicht anwesende oder sich der Stimme enthaltende) Grundeigentümerinnen und -eigentümer gelten als zustimmend. Die Vertretung an der Gründungsversammlung ist zulässig.

Wird das Quorum erreicht, ist die Gründungskommission zu wählen. Diese hat die Aufgabe, die Statuten, ein Vorprojekt und eine Kostenschätzung zu erstellen. Das Vorprojekt beinhaltet die Grundsätze. Das Ausführungsprojekt wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen ermöglichen, dass die Statuten bereits an der Gründungsversammlung verabschiedet werden. Vorausgesetzt, ein Statutenentwurf wird bereits zusammen mit der Einladung zur Gründungsversammlung aufgelegt. Andernfalls erfolgt der Beschluss über die Statuten an einer späteren Versammlung.

Die Gründungskommission wird durch den Vorstand ersetzt, sobald dieser gewählt ist.

4. Öffentliche Auflage

(Art. 10 FlurG)

Das Vorprojekt und die Kostenschätzung sind öffentlich aufzulegen. Betroffene können dagegen Einsprache erheben. Wer keine Einsprache erhebt, kann keine Verwaltungsbeschwerde mehr ergreifen.

5. Genehmigungsentscheid Regierungsrat

(Art. 11 FlurG)

Der Regierungsrat genehmigt die Statuten, das Vorprojekt und die Kostenschätzung. Gleichzeitig erledigt er die öffentlich-rechtlichen Einsprachen. Mit dem Genehmigungsentscheid erlangt die Flurgenossenschaft Rechtspersönlichkeit.

6. Wahl der Schätzungskommission

(Art. 12 FlurG)

Gleichzeitig mit Erteilung der Genehmigung wählt der Regierungsrat die Schätzungskommission. Diese ist im Verlauf des Verfahrens insbesondere zuständig, die Beitrags- und die endgültige Mitgliedschaftspflichten festzulegen.

7. Öffentliche Auflage des Ausführungsprojektes

(Art. 15 und 16 FlurG)

Der Vorstand arbeitet das Ausführungsprojekt aus. Dieses ist durch die beteiligten Grundeigentümerinnen und –eigentümer zu genehmigen und danach öffentlich aufzulegen. Betroffene können dagegen Einsprache erheben. Wer keine Einsprache erhebt, kann keine Verwaltungsbeschwerde mehr ergreifen.

8. Projektbewilligung

(Art. 17 FlurG)

Neu erteilt nicht mehr der Regierungsrat mit dem Genehmigungsentscheid die Projektbewilligung. Diese Aufgabe übernimmt die zuständige Direktion. Einerseits ermöglichen die neuen Verfahrensbestimmungen die vorzeitige konstitutive Gründung der Flurgenossenschaft. Die Gründung kann erfolgen, bevor das Projekt im Detail ausgearbeitet ist. Andererseits erleichtern die neuen Verfahrensbestimmungen die Verfahrenskoordination.

9. Schätzungsentscheid

(Art. 18 FlurG)

Gestützt auf die Projektbewilligung legt die Schätzungskommission die Beitrags- und die endgültige Mitgliedschaftspflicht sowie die Abgeltung von Mehr- und Minderwertzuteilungen fest.

2.2 Prozentualer Abzug für gemeinschaftliche Werke

Im Rahmen einer Güterzusammenlegung werden regelmässig gemeinschaftliche Infrastrukturprojekte, wie Bewirtschaftungswege oder dergleichen, realisiert. Diese Infrastrukturanlagen benötigen Land. Sinnvollerweise wird für diesen Flächenbedarf bei allen Grundeigentümerinnen und -eigentümer ein gleichmässiger prozentualer Abzug am eingeworfenen Land vorgenommen. Der prozentuale Abzug verhindert die ungleiche Belastung einzelner Mitglieder der Flurgenossenschaft. Durch die gleichmässige Verteilung kann zudem die Belastung für den Einzelnen auf ein Minimum beschränkt werden. Ein allgemeiner Abzug wird nur vorgenommen, wenn eine Neueinteilung des Grundeigentums im Rahmen einer Güterzusammenlegung erfolgt. Dieser Landabzug untersteht nicht den Bestimmungen über das Enteignungsrecht und wird nicht entschädigt.

Bei Bodenverbesserungsprojekten, bei denen kein Land eingeworfen wird (z.B. eine Wasserversorgung) kommt für gemeinschaftliche Infrastrukturanlagen kein allgemeiner Landabzug in Frage. Für den dafür erforderlichen Landerwerb findet das Enteignungsrecht Anwendung.

2.3 Informationspflicht über rechtliche und tatsächliche Änderungen

Bis zur Vollendung des Unternehmens erfolgende Handänderungen an Grundstücken innerhalb des Bezugsgebietes, der Bau und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie die Errichtung von Dienstbarkeiten auf den beteiligten Grundstücken sind dem Vorstand vorgängig mitzuteilen. Auf ein Verbot zur Vornahme solcher rechtlicher oder tatsächlicher Änderungen wird bewusst verzichtet. Mit der Informationspflicht soll der Informationsfluss sichergestellt werden. Der Vorstand kann dadurch mit den entsprechenden Grundeigentümerinnen und -eigentümern rechtzeitig das Gespräch suchen.

2.4 Erweiterung Bezugsgebiet

Flurgenossenschaften umfassen ein festgelegtes Bezugsgebiet (Perimeter). Es ist denkbar, dass im Laufe des Projekts die Erweiterung dieses Perimeters sinnvoll erscheint. Auch bei einer solchen Erweiterung muss das Quorum gemäss Art. 703 ZGB erreicht werden. Das geltende EG ZGB 1911 beinhaltet keine spezifischen Bestimmungen, wie das Quorum im Falle einer Perimetererweiterung ermittelt werden soll. Somit wäre auch bei einer Erweiterung eine Gründungsversammlung durchzuführen. Namentlich wenn der Perimeter nur minimal erweitert wird, kann dies zu einem unverhältnismässigen Aufwand führen. Deshalb soll das Quorum gemäss Art. 703 ZGB im Falle einer Perimetererweiterung neu im Rahmen eines Zirkulationsverfahrens ermittelt werden. Eine zusätzliche Gründungsversammlung ist dadurch nicht mehr notwendig. Gleichzeitig werden die Rechte der Grundeigentümerinnen und -eigentümer geschützt.

2.5 Vollzugsbestimmungen

Zur Konkretisierung der gesetzlichen Regelung beabsichtigt der Regierungsrat, eine regierungsrätliche Verordnung zu verabschieden. Dadurch kann das Gesetz relativ schlank ausgestaltet werden. Für den Erlass einer regierungsrätlichen Vollzugsverordnung braucht es eine Ermächtigung auf Gesetzesstufe (Art. 64 Abs. 1 Ziff. 1 KV). Diese fehlt im geltenden EG ZGB 1911 und ist deshalb neu im FlurG aufzunehmen.

2.6 Rechtsweg, amtliche Kosten und Parteientschädigung

Die Rechtsmittelbestimmungen sind vollständig zu überarbeiten. Künftig sollen Verfügungen beim Regierungsrat mittels Beschwerde angefochten werden können. Gegen Beschwerdeentscheide und Verfügungen des Regierungsrates ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Damit wird einerseits die Rechtsweggarantie sichergestellt. Andererseits trägt die neue Regelung dem Koordinationsgebot der unterschiedlichen Verfahren besser Rechnung.

Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens wurde noch die Notwendigkeit einer speziellen Regelung in Bezug auf die Verlegung der amtlichen Kosten und der Parteientschädigung in Beschwerdeverfahren entdeckt und in den Gesetzesentwurf eingefügt. Bei Beschwerden gegen Entscheide der Schätzungskommission haben jeweils ein Grundeigentümer als Beschwerdeführer, die Schätzungskommission (Vorinstanz) und alle übrigen Grundeigentümer (Beschwerdegegner), welche Mitglieder der Genossenschaft werden sollen, Parteistellung. Die übrigen Grundeigentümer erhalten Parteistellung, da bei Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführer aus der Flurgenossenschaft ausscheidet und damit ihr jeweiliger Kostenanteil steigt. Damit sind sie vom Entscheid direkt betroffen. Hingegen ist die Flurgenossenschaft selber nicht Partei - unabhängig vom Ausgang des Verfahrens (und mithin von der Anzahl Mitglieder) sind für sie immer sämtliche Kosten von ihren Mitgliedern gedeckt. Der Entscheid hat auf die Flurgenossenschaft selber somit keinen direkten Einfluss. Bei Gutheissung einer Beschwerde müssten nach den allgemeinen Regeln von § 123 Abs. 3 VRPV grundsätzlich die amtlichen Kosten und die Parteientschädigung den Beschwerdegegnern überbunden werden, also allen anderen Grundeigentümern.

Dies ist einerseits nur schwer praktikabel, weil durchaus bis zu 60 Personen betroffen sein können. Andererseits kann es zu stossenden Ergebnissen führen, weil diese Grundeigentümer selber nicht für den Entscheid verantwortlich sind und keinen bzw. kaum Einfluss auf die Perimeterfestlegung hatten. Schliesslich ist es auch problematisch, weil unter den Grundeigentümern eine Solidarhaftung besteht. Ein Grundeigentümer müsste daher unter Umständen sämtliche amtlichen Kosten und die gesamte Parteientschädigung tragen. Falls er nicht auf den ganzen Kosten sitzen bleiben will, müsste er dann selber auf die anderen Grundeigentümer zurückgreifen.

Deshalb wurde für Beschwerdeverfahren gegen Schätzungsentscheide eine von der VRPV abweichende Kosten- und Entschädigungsregelung ins FlurG (Art. 26 Abs. 3) eingefügt. Wird eine Beschwerde gegen einen Schätzungsentscheid gutgeheissen, sind die amtlichen Kosten und die Parteientschädigung an die beschwerdeführende Partei in der Regel durch die Flurgenossenschaft zu tragen. Der Kanton hat einen angemessenen Teil der amtlichen Kosten und der Parteientschädigung zu tragen, wenn der Schätzungskommission grobe Verfahrensfehler oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen.

2.7 Vorkaufsrecht der Flurgenossenschaft

Gemäss Art. 56 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) kann der Kanton zu Gunsten von Körperschaften, die zum Zwecke von Bodenverbesserungen gegründet wurden, ein Vorkaufsrecht an Grundstücken vorsehen. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das betreffende Grundstück innerhalb des Perimeters liegt und dem Zweck der Körperschaft dient. Um Flurgenossenschaften die notwendige Flexibilität für Landerwerb zu gewähren, soll für das Vorkaufsrecht im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (EG BGBB; NG 825.1) eine Rechtsgrundlage geschaffen werden.

3 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Flurgenossenschaft

Entspricht dem bisherigen Art. 99 EG ZGB 1911. In Abs. 4 wird klargestellt, dass die Bestimmungen zu den Genossenschaften im Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB; NG 211.1) ergänzend anwendbar sind.

II. GRÜNDUNG DER FLURGENOSSENSCHAFT

Art. 2 Einberufung der Gründungsversammlung

Entspricht grundsätzlich dem bisherigen Art. 100 Abs. 1 und 2 EG ZGB 1911. Neu sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer 20 Tage vor der Versammlung einzuladen. Die geltende 10-Tagesfrist war zu kurz.

Art. 3 Gründungsversammlung

1. Allgemeines

Entspricht grundsätzlich dem geltenden Art. 100 Abs. 3 und 4 EG ZGB 1911. Die Formulierung im geltenden Gesetzestext könnte im Falle von Abstimmungen bei der Ermittlung des Mehrs jedoch zu Unklarheiten führen. Deshalb wird neu in Abs. 2 unmissverständlich festgehalten, dass die Vertretung zulässig ist. Gemäss Abs. 3 gilt künftig zudem das relative Mehr, ausser beim Gründungsbeschluss an sich.

Art. 4 2. Gründungsbeschluss

Das Quorum für den Gründungsbeschluss entspricht Art. 703 ZGB.

Art. 5 Organisation

1. Gründungskommission

Beinhaltet unter anderem den geltenden Art. 101 EG ZGB 1911. Neu wird klargestellt, dass die Gründungskommission die Aufgaben des Vorstandes der Flurgenossenschaft übernimmt, solange noch kein Vorstand gewählt wurde. Zudem wird definiert, wann die Gründungskommission aufgelöst wird. Aufgrund dieser neuen Regelungen entstehen keine Kompetenzkonflikte zwischen dem Vorstand und der Gründungskommission.

Art. 6 2. Vorstand

Dieser Artikel soll die notwendige Flexibilität für die in der Praxis sehr unterschiedlichen Flurgenossenschaften gewährleisten. Es sind verschiedene Zeitpunkte denkbar, in denen der Vorstand gewählt werden kann:

a) An der Gründungsversammlung

Der Statutenentwurf muss den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer mit der Einladung bekannt gegeben werden. An der Gründungsversammlung werden nach dem Gründungsbeschluss die Statuten verabschiedet und danach der Vorstand gewählt. Die Einsetzung einer Gründungskommission erübrigt sich. Der Beschluss über die Statuten und somit auch die Wahl des Vorstandes erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

b) Nach der Gründungsversammlung und vor dem Genehmigungsentscheid des Regierungsrates

Sofern die Statuten erst nach der Gründungsversammlung erarbeitet werden, kann die Versammlung den Vorstand vor dem Genehmigungsentscheid des Regierungsrates gewählt werden. Der Vorstand löst die Gründungskommission ab. Wiederum erfolgt der Beschluss über die Statuten und somit auch die Wahl des Vorstandes unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

c) Nach dem Genehmigungsentscheid des Regierungsrates

Nachdem der Regierungsrat die Statuten genehmigt hat, kann die Versammlung der Flurgenossenschaft den Vorstand wählen. Eine nachträgliche Genehmigung durch den Regierungsrat ist sodann nicht mehr notwendig. Der Vorstand löst die Gründungskommission ab.

Durch die Wahl des Vorstandes wird die Gründungskommission von Gesetzes wegen aufgelöst. Der Vorstand übernimmt deren Aufgaben.

Art. 7 3. Haftung

Entspricht Art. 101 Abs. 2 EG ZGB 1911. Neu wird auch der Vorstand noch erwähnt, falls die Versammlung diesen bereits in einem frühen Stadium wählt.

Art. 8 Statuten

Neu sind die Statuten zwingend an einer Versammlung zu beraten. Die Gründungskommission kann somit nicht mehr in Eigenregie Statuten erarbeiten und diese ohne Verabschiedung durch die Versammlung dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiten. Einerseits wird das Mitspracherecht der beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer gewahrt. Andererseits sinkt das Risiko von Beschwerden dadurch erheblich.

Abs. 2 entspricht dem geltenden Art. 102 EG ZGB 1911. Der Hinweis wird aufgenommen, dass ergänzend das EG ZGB anwendbar ist.

Art. 9 Vorprojekt, Kostenschätzung

Entspricht im Grundsatz dem geltenden Art. 103 EG ZGB 1911. Die Terminologie wird jedoch angepasst. Anstelle vom „Plan“ ist vom „Vorprojekt“ die Rede. Dadurch stimmen die Begrifflichkeiten mit denjenigen des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW) überein.

Das Vorprojekt muss zudem den Anforderungen gemäss Art. 97 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) und der Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) entsprechen, wenn man den Bund um Beiträge an das Projekt ersuchen will.

Neu muss das Vorprojekt nicht mehr die definitive Neueinteilung des Grundeigentums beinhalten. Die Neueinteilung des Grundeigentums ist erst im Rahmen des Ausführungsprojektes aufzuzeigen (vgl. Art. 15 FlurG).

Art. 10 Öffentliche Auflage

Entspricht grundsätzlich Art. 104 EG ZGB 1911. Damit für das Vorprojekt Bundesbeiträge gefordert werden können, sind die Voraussetzungen gemäss Art. 97 LwG zu erfüllen. Somit haben auch die Organisationen, die aufgrund der Gesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz, den Umweltschutz oder die Wanderwege legitimiert sind, die Möglichkeit zur Einsprache (Art. 97 Abs. 4 LwG).

Die Auflage erfolgt in den Gemeinden. Für die Genehmigung hingegen ist der Regierungsrat zuständig. Deshalb haben die Gemeinden die eingegangenen Einsprachen dem Regierungsrat zur Beurteilung weiterzuleiten.

Die Statuten sind im Vergleich zur geltenden Regelung nicht mehr öffentlich aufzulegen. Die beteiligten Grundeigentümerinnen und –eigentümer haben an einer Versammlung die Möglichkeit, die Statuten zu verabschieden.

Art. 11 Genehmigungsentscheid

Entspricht grundsätzlich Art. 105 EG ZGB 1911. Neu beurteilt der Regierungsrat das Ausführungsprojekt allerdings nicht mehr erstinstanzlich. Die Projektbewilligung wird durch die zuständige Direktion erteilt (Art. 17 FlurG). Nur im Falle einer Beschwerde gegen den Projektbewilligungsentscheid hat der Regierungsrat im Beschwerdeverfahren darüber zu befinden. Der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates bezieht sich ausschliesslich auf die Statuten, das Vorprojekt und die Kostenschätzung.

Mit dem Genehmigungsentscheid legt der Regierungsrat vorläufig die Mitgliedschaftspflicht der einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer fest. Der endgültige Entscheid über die Mitgliedschaftspflicht fällt die Schätzungskommission nach Erlass der Projektbewilligung. Vorher ist eine endgültige Feststellung noch nicht möglich, da das Projekt noch nicht im Detail ausgearbeitet ist.

Beschwerden gegen den Genehmigungsentscheid des Regierungsrates haben neu keine aufschiebende Wirkung mehr. Durch den Entzug der aufschiebenden Wirkung können Verzögerung bei der konstitutiven Gründung verhindert werden. Die Flurgenossenschaft erhält Rechtspersönlichkeit, selbst wenn Beschwerden gegen den Genehmigungsentscheid eingehen. Die Flurgenossenschaft kann somit rechtsgeschäftlich tätig werden. In dessen gilt es zu bedenken, dass das Verwaltungsgericht bzw. der Verwaltungsgerichtspräsident die aufschiebende Wirkung gestützt auf § 72 Abs. 2 VRPV anordnen könnte.

Art. 12 Wahl der Schätzungskommission

Entspricht grundsätzlich Art. 105a EG ZGB 1911. Die Schätzungskommission wird jedoch erst definitiv entscheiden, wenn die Projektbewilligung der zuständigen Direktion vorliegt.

Art. 13 Wirkung der Genehmigung, Mitgliedschafts- und Informationspflicht

Durch den Genehmigungsentscheid erlangt die Flurgenossenschaft Rechtspersönlichkeit. Zudem werden die vorläufigen Mitgliedschaftspflichten bis zum Entscheid der Schätzungskommission festgelegt (Abs. 1). Mit dem Genehmigungsentscheid wird der Flurgenossenschaft - wie bis anhin - das Enteignungsrecht gewährt. Dadurch kann sie ein Enteignungsverfahren einleiten, wenn sie Grundstücke oder Rechte für die Ausführung des Unternehmens benötigt.

In Abs. 2 wird neu eine Informationspflicht verankert. Bis zur Vollendung des Unternehmens sind die Grundeigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, die im Gesetz aufgeführten rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an den beteiligten Grundstücken dem Vorstand zu melden. Es soll verhindert werden, dass solche Änderungen die Realisierung des Projekts verunmöglichen. Sobald das Unternehmen vollendet ist, fällt die Informationspflicht dahin.

III. ERWEITERUNGEN DES BEIZUGSGEBIETES

Art. 14 Verfahren

Auch bei einer Perimetererweiterung ist das Quorum gemäss Art. 703 EG ZGB 1911 - für den gesamten Perimeter - zu ermitteln. Gemäss Abs. 2 ist jedoch keine neuerliche Gründungsversammlung durchzuführen. Vielmehr genügt ein Zirkulationsbeschluss. Wenn angeschriebene Grundeigentümerinnen und -eigentümer nicht binnen 20 Tagen Einsprache erheben, gilt die Zustimmung zur Erweiterung als erteilt.

IV. BEWILLIGUNG DES UNTERNEHMENS

Art. 15 Projektbewilligungsverfahren

1. Ausführungsprojekt

Aufgrund des zweistufigen Genehmigungs- bzw. Bewilligungsverfahrens (Genehmigungsentscheid, Projektbewilligung) ist das Ausführungsprojekt erst nach dem Genehmigungsentscheid durch die zuständige Direktion zu erarbeiten. Der Vorstand der Flurgenossenschaft arbeitet das Projekt aus. Ist der Vorstand noch nicht gewählt, übernimmt die Gründungskommission diese Aufgabe. Sofern im Rahmen der Flurgenossenschaft eine Neueinteilung des Grundeigentums erfolgen soll, ist das Ausführungsprojekt der Schätzungskommission zur Vorprüfung zu unterbreiten. Sie hat insbesondere zu beurteilen, ob die geplante Landumlegung rechtlich zulässig ist oder ob einzelne Grundeigentümerinnen und -eigentümer bei der Neueinteilung nicht Land im vorgeschriebenen Umfang zugeteilt erhalten. Mit diesem Vorprüfungsverfahren kann sichergestellt werden, dass nur ein Projekt aufgelegt wird, das auch bewilligungsfähig ist.

Neu hat die Versammlung der Flurgenossenschaft das Projekt zu genehmigen. Kommt kein Mehrheitsbeschluss zu Stande kann das Projekt in dieser Form nicht realisiert wer-

den. Das Projekt muss neu erarbeitet werden. Die Einladung und das Ausführungsprojekt sind den vorläufigen Mitgliedern bekannt zu geben.

Art. 16 2. Auflage

Nach der Erarbeitung ist das Projekt während 20 Tagen aufzulegen. Wer nicht binnen der Auflagefrist Einsprache erhebt, hat dem Ausführungsprojekt zugestimmt und kann dagegen keine Verwaltungsbeschwerde einreichen. Sofern Rügen bereits gegen das Vorprojekt hätten vortragen werden können, dürfen diese im Einsprache- und Beschwerdeverfahren gegen das Ausführungsprojekt nicht mehr geltend gemacht werden. Das Beschwerderecht ist diesbezüglich verwirkt.

Art. 17 3. Projektbewilligung

Zuständig für die Erteilung der Projektbewilligung ist die Direktion. Im Falle der Neueinteilung des Grundeigentums hat jedoch vor Erlass des Entscheids die Schätzungskommission dem Entscheid zuzustimmen. Damit kann die Koordination der Projektbewilligung mit dem Schätzungsentscheid bewerkstelligt werden. Mangelt es an der Zustimmung besteht die Gefahr, dass ein Projekt bewilligt ist, welches aufgrund der Bestimmung in Art. 21 Abs. 2 FlurG nicht bewilligungsfähig ist, weil Eigentumsrechte verletzt werden.

Wenn die Felder bzw. die Grundstücke neu eingeteilt werden, ist kein zusätzliches Enteignungsverfahren durchzuführen. Beim Landumlegungsverfahren handelt es sich um einen enteignungsähnlichen Tatbestand. Die Bestimmungen im FlurG gehen anderen Bestimmungen vor. Somit gilt der Beschluss der Direktion faktisch als „Enteignungsbeschluss“. Die Entschädigung wird sodann durch die Schätzungskommission festgelegt (Mehr- oder Minderwertzuteilungen gemäss Art. 21 FlurG).

Art. 18 Schätzungsverfahren

1. Schätzungsentscheid

Die Schätzungskommission legt insbesondere folgendes fest:

- Entlassung von nicht betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern aus der Flurgenossenschaft;
- den Landabzug für allgemeine Anlagen;
- die Beitragspflicht der Mitglieder;
- den Bonitierungswert der Grundstücke; und
- die Abgeltung von Mehr- und Minderwertzuteilungen.

Somit ist es Sache der Schätzungskommission die endgültige Mitgliedschaftspflicht festzulegen. Sie kann die durch den Regierungsrat als vorläufige Mitglieder bestimmte Grundeigentümerinnen und -eigentümer aus der Flurgenossenschaft entlassen, wenn diese vom Projekt nicht betroffen sind. Eine Erweiterung des Perimeters liegt jedoch nicht in der Kompetenz der Schätzungskommission. Dafür ist wiederum die Ermittlung des Quorums gemäss Art. 703 ZGB notwendig.

Das bestehende Recht des Kantons Nidwalden kennt keine Perimeterverordnung. Die entsprechenden Grundsätze werden deshalb in der Verordnung zu regeln sein.

Art. 19 2. Landabzug für allgemeine Anlagen bei Landumlegungen

Im Rahmen einer Flurgenossenschaft werden regelmässig gemeinschaftliche Infrastrukturprojekte, wie Bewirtschaftungswege oder dergleichen, realisiert. Diese Infrastrukturanlagen benötigen Land. Sie dienen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Sinnvollerweise wird für diesen Flächenbedarf bei allen Grundeigentümerinnen und -eigentümern ein gleichmässiger prozentualer Abzug am eingeworfenen Land vorgenommen. Dieser Landabzug wird nicht entschädigt. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer profitierten bereits von der Realisierung der gemeinschaftlichen Anlage und der Neueinteilung des Grundeigentums. Die Bewirtschaftung wird dadurch letztlich erleichtert.

Ein allgemeiner Landabzug darf nur stattfinden, wenn eine Landumlegung (Neueinteilung des Grundeigentums) erfolgt. Anderenfalls ist das Enteignungsverfahren durchzuführen.

Art. 20 3. Kostentragung, Beitragspflicht

Die Mitglieder haben an die verbleibenden Restkosten für Erstellung und den Unterhalt einen Beitrag (Perimeterbeitrag) zu leisten. Der Perimeterbeitrag wird durch die Schätzungskommission festgelegt. Der Regierungsrat erlässt die für die Festsetzung der Perimeterbeiträge erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

Art. 21 4. Neuzuteilung des Grundeigentums

Grundsätzlich hat jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer für die abgetretenen Grundstücke Anspruch auf Ersatz von Land in möglichst gleicher Lage sowie von annähernd gleicher Bodengüte und Ertragsfähigkeit. Dafür ermittelt die Schätzungskommission für jedes Grundstück den relevanten Bonitierungswert. Der allgemeine Landabzug gemäss Art. 19 FlurG ist bei der Berechnung des Bonitierungswertes in Abzug zu bringen. Somit sinkt der Bonitierungswert durch einen allgemeinen Landabzug. Diese Regelung ist insofern notwendig, als allgemeine Landabzüge nicht entschädigt werden sollen.

In begründeten Fällen sind Mehr- oder Minderwertzuteilungen zulässig. Hingegen sind Mehr- oder Minderwertzuteilungen von mehr als drei Prozent des Bonitierungswertes nur mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer erlaubt.

Art. 22 Enteignung

Entspricht grundsätzlich der geltenden gesetzlichen Regelung in Art. 110 Abs. 2 EG ZGB 1911. Bei der Neueinteilung der Felder (Neueinteilung des Grundeigentums) im Rahmen einer Güterzusammenlegung ist kein Enteignungsverfahren nach Enteignungsrecht durchzuführen. Das FlurG ist in diesem Fall *lex specialis* zum EntG. Hingegen gelangt das Enteignungsgesetz zur Anwendung, wenn die Flurgenossenschaft ein anderes Projekt als eine Güterzusammenlegung zum Gegenstand hat und dafür Grundstücke oder Rechte erworben werden müssen (z.B. Fläche für das Wasserreservoir einer Wasserversorgungsgenossenschaft).

V. AUSFÜHRUNG DES UNTERNEHMENS

Art. 23 Beginn der Arbeit

Entspricht der geltenden Regelung in Art. 107 Abs. 1 und 2 EG ZGB 1911.

Art. 24 Projektänderung

Entspricht der geltenden Regelung in Art. 107 Abs. 3 EG ZGB 1911.

Art. 25 Eintragung im Grundbuch

Entspricht der geltenden Regelung in Art. 111 EG ZGB 1911. Bei einer Neueinteilung des Grundeigentums gemäss Art. 20 ist jedoch keine öffentliche Beurkundung notwendig. Die weiteren Pflichten des Vorstandes im Zusammenhang mit der Bereinigung der Rechte und Lasten werden in der Verordnung des Regierungsrates geregelt.

VI. RECHTSSCHUTZ UND VOLLZUG

Art. 25 Rechtsmittel

Grundsätzlich können Verfügungen binnen 20 Tagen beim Regierungsrat angefochten werden. Dies betrifft sowohl Entscheide der Direktion als auch solche der Schätzungskommission.

Verfügungen und Beschwerdeentscheide des Regierungsrates sind binnen 20 Tagen beim Verwaltungsgericht mittels Beschwerde anfechtbar.

Art 26 Vollzug

Damit der Regierungsrat eine Vollzugsverordnung erlassen kann, braucht es eine gesetzliche Ermächtigung. Die regierungsrätliche Verordnung wird insbesondere technische Vorschriften in Zusammenhang mit den Perimeterbeiträgen, dem Bonitierungswert und den Mehr- oder Minderwertzuteilungen enthalten.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Gemäss Art. 56 Abs. 1 lit. BGBB kann der Kanton zu Gunsten von Körperschaften, die zum Zwecke von Bodenverbesserungen gegründet wurden, ein Vorkaufsrecht an Grundstücken vorsehen. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das betreffende Grundstück innerhalb des Perimeters liegt und dem Zweck der Körperschaft dient. Deshalb wird das EG BGBB entsprechend ergänzt.

Art. 28 Aufhebung bisherigen Rechts

Das geltende EG ZGB 1911 wird aufgehoben und durch das Flurgenossenschaftsgesetz ersetzt.

Art. 29 Übergangsbestimmungen

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen sind auch auf Flurgenossenschaften anwendbar, die sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch in Gründung befinden. Dies betrifft Flurgenossenschaften, bei denen der Entscheid der Gründungsversammlung vorliegt, der Regierungsrat hingegen noch keinen konstitutiven Genehmigungsentscheid erlassen hat.

Art. 30 Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tage nach dem unbenützten Ablauf der Referendumsfrist in Kraft.

4 Finanzielle Auswirkungen

Die Vorlage regelt keine finanziellen Leistungen, weder vom Bund, noch von Kanton oder Gemeinden. Dementsprechend sind mit der Gesetzesrevision keine finanziellen Auswirkungen für das Gemeinwesen zu erwarten.

5 Ergebnis der Vernehmlassung

Zum vorliegenden Entwurf wurde eine Vernehmlassung mit sämtlichen Politischen Gemeinden (11), den im Landrat vertretenen politischen Parteien (5), dem Bauernverband Nidwalden, dem Elektrizitätswerk Nidwalden, der Genossenkorporation Buochs, der Uertekorporation Dallenwil, der Genossenkorporation Ennetbürgen sowie der Zentralbahn AG durchgeführt.

Von den 23 eingeladenen Institutionen sind 19 Rückmeldungen eingegangen, wobei vier Teilnehmer auf eine ausführliche Stellungnahme verzichtet haben. Drei davon haben zum vorgesehenen Erlass ihr Einverständnis ausgedrückt.

Über die Details der Vernehmlassungsergebnisse wurde ein separater Bericht verfasst. Zusammenfassend kann aber festgestellt werden, dass der vorgesehene Erlass breite Zustimmung erfährt. Verschiedene Hinweise aus der Vernehmlassung konnten in der Gesetzesvorlage bereits berücksichtigt werden. Andere werden in der noch zu erarbeitenden Verordnung zum Flurgenossenschaftsgesetz ihren Niederschlag finden.

6 Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Verabschiedung durch den Landrat im Winter 2012 kann das neue Gesetz nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist im Frühjahr 2013 in Kraft treten.

Gestützt auf das Gesetz werden danach eine Perimeterverordnung und eine Flurgenossenschaftsverordnung erarbeitet werden. Die Perimeterverordnung wird die Beitragspflicht von Eigentümern interessierter Grundstück an die Baukosten für öffentliche Werke zum Gegenstand haben. Die Flurgenossenschaftsverordnung wird Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Flurgenossenschaften enthalten, so z.B. Form und Fristen betreffen die Informationspflicht, Zuständigkeiten, Regelungen betreffend die Bewertung der Grundstücke etc. Beide Verordnungen treten voraussichtlich am 1. Januar 2015 in Kraft.

Stans, 25. September 2012

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Ueli Amstad

Landschreiber-Stv.

Armin Eberli