

# Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 1991

Nr. 61

ausgegeben am 25. September 1991

---

## Gesetz vom 3. Juli 1991 über die Baulandumlegung

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

##### *Zweck der Umlegung*

1) Bebaute und unbebaute Grundstücke innerhalb von Bauzonen können zur Erschliessung, verdichteten Überbauung und besseren Nutzung eines Baugebietes durch eine Umlegung neu geordnet werden.

2) Durch die Umlegung sollen nach Lage und Form zweckmässig gestaltete und erschlossene Baugrundstücke entstehen.

#### Art. 2

##### *Voraussetzungen*

1) Die Umlegung ist nur innerhalb von Bauzonen zulässig und hat in Übereinstimmung mit dem Baugesetz, der Gemeindebauordnung, dem Zonenplan und weiteren rechtskräftigen orts- und landesplanerischen Grundlagen zu erfolgen.

2) Mit der Umlegung soll insbesondere eine zweckmässige Überbauung von teilweise bereits überbauten Bereichen einer Bauzone erreicht werden.

3) Ganz oder grossenteils unbebaute Bereiche einer Bauzone dürfen nur bei Vorliegen eines begründeten öffentlichen Interesses umgelegt werden. Ein solches Interesse liegt insbesondere dann vor, wenn die Umlegung Gewähr bietet für

- a) eine zonengerechte, bodensparende Überbauung und eine zweckmässige Erschliessung eines Gebietes,
- b) die Sanierung eines Gebietes, dessen Nutzung und Erschliessung ganz oder teilweise in Widerspruch zu den rechtskräftigen ortsplanerischen Grundlagen (Zonenplan und Bauordnung) steht.

4) Bebaute Teile von Grundstücken können von der Umlegung ausgenommen werden, wenn sie bereits erschlossen sind und dadurch eine Umlegung weder erschwert noch verunmöglicht wird.

5) Auf den Schutz der Natur und der Landschaft ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die im Umlegungsgebiet vorhandenen Natur- und Landschaftswerte, insbesondere öffentliche Gewässer, Einzelbäume und Baumgruppen, Biotope, sind vor der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu erheben.

### Art. 3

#### *Zuständigkeit*

1) Für die Durchführung der Umlegung ist der Gemeinderat zuständig.

2) Der Gemeinderat ordnet das Umlegungsverfahren auf begründetes Ersuchen der Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, an, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 2 gegeben sind.

3) Der Gemeinderat kann die Durchführung einer Umlegung von Amtes wegen anordnen, wenn ohne Umlegung eine zweckmässige und zonengerechte Überbauung erschwert oder verunmöglicht wird.

## II. Verfahren und planungstechnische Grundsätze

### Art. 4

#### *Grundeigentümerversammlung*

1) Vor dem Einleitungsbeschluss hat der Gemeinderat eine Informationsversammlung durchzuführen, zu der alle von der Umlegung betroffenen Grundeigentümer mindestens 14 Tage vorher schriftlich einzuladen sind.

2) In der Einladung sind die Grundeigentümer über die Notwendigkeit und Zielsetzung der Umlegung zu informieren. Anlässlich der Versammlung ist ihnen ausreichend Gelegenheit zu geben, sich zur geplanten Umlegung zu äussern.

3) Ein Drittel der in die Umlegung einbezogenen Grundeigentümer kann anlässlich dieser Versammlung eine Abstimmung über die Durchführung einer gemäss Art. 3 Abs. 3 vom Gemeinderat angeordneten Umlegung verlangen. Die Umlegung kann nicht durchgeführt werden, wenn sich im Rahmen dieser Abstimmung eine Mehrheit der in die Umlegung einbezogenen Grundeigentümer dagegen ausspricht.

### Art. 5

#### *Einleitungsbeschluss*

1) Der Beschluss zur Einleitung einer Umlegung ist in den amtlichen Kundmachungsorganen zu veröffentlichen und den Grundeigentümern des Umlegungsgebietes mitzuteilen, wobei insbesondere Zweck und Umfang der Umlegung ausführlich zu erläutern sind.

2) Gegen den Einleitungsbeschluss des Gemeinderates kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erhoben werden. Gegen Entscheidungen der Regierung kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.<sup>1</sup>

3) Nach dem Einleitungsbeschluss bedürfen tatsächliche und rechtliche Änderungen an Grundstücken im Umlegungsgebiet einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung darf nur verweigert werden, wenn durch die Änderung die Umlegung erschwert oder verunmöglicht würde.

4) Der Einleitungsbeschluss ist nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.

## Art. 6

*Durchführungskriterien*

1) Die Umlegung ist in der Regel so vorzunehmen, dass die Grundstücke den Eigentümern nach Durchführung des Landabzuges gemäss Art. 8 im Verhältnis der Flächen vor der Umlegung zugeteilt werden.

2) Erweist sich eine Flächenumlegung als unzweckmässig, entscheidet der Gemeinderat, ob eine Flächenumlegung unter Berücksichtigung besonderer Wertunterschiede oder eine Wertumlegung durchgeführt wird.

3) Im Falle einer Umlegung gemäss Abs. 2 ist für den Alt- und Neubestand eine Bodenbewertung vorzunehmen, für welche ein einheitlicher Bewertungszeitpunkt anzunehmen ist. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Vorschriften über die amtlichen Grundstückschätzungen im Anschluss an den Einleitungsbeschluss, aber vor Aufstellung des Neuzuteilungsplanes.

4) Als Bewertungskriterien gelten insbesondere die topographische Lage des Grundstückes, die Beschaffenheit des Baugrundes sowie der bisherige Erschliessungsgrad; bei überbauten Grundstücken ausserdem die bauliche Nutzung, der Zustand von bestehenden Bauten und Anlagen sowie beschränkte dingliche Rechte.

## Art. 7

*Vermessungsrechtliche Grundlagen*

1) Die vermessungsrechtliche Grundlage der Umlegung bildet die Grundbuchvermessung.

2) In Gebieten ohne Grundbuchvermessung muss eine Vermessung gemäss dem Gesetz über die Landesvermessung, LGBl. 1945 Nr. 5<sup>2</sup>, zur Ermittlung der Eigentumsgrenzen durchgeführt werden.

## Art. 8

*Ausscheidung von Land*

1) Von den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken werden die dem Umlegungsgebiet dienenden Flächen für Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ausgeschieden. Diese Flächen sind in Gemeindeeigentum zu überführen.

2) Flächen mit Natur- und Landschaftswerten, sowie bei Bedarf Flächen für Spielplätze, Grünflächen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen

des Umlegungsgebietes dienende Anlagen können ebenfalls ausgeschieden und in Gemeindeeigentum überführt werden.

3) Die Ausscheidung von Land gemäss Abs. 1 und 2 erfolgt unter verhältnismässiger Belastung der betroffenen Grundeigentümer.

#### Art. 9

##### *Zuteilungsgrundsätze*

1) Der Boden, der nach Abzug von Flächen nach Art. 8 Abs. 1 übrig bleibt, wird in der Weise zugeteilt, dass jeder Grundeigentümer ein annähernd gleichwertiges Grundstück erhält, das flächen- oder wertmässig seinem eingebrachten Anteil entspricht.

2) Reicht der in die Umlegung eingebrachte Anteil eines Grundeigentümers zur Bildung eines überbaubaren Grundstückes nicht aus, ist eine entsprechende Geldentschädigung zu entrichten. Das Grundstück ist in das Eigentum der Gemeinde zu überführen oder den privaten Grundstücken zuzuordnen, sofern nicht mit Zustimmung der Betroffenen eine Zuteilung zu Miteigentum oder Stockwerkeigentum möglich ist.

#### Art. 10

##### *Neuzuteilungsplan*

1) Der Gemeinderat beschliesst einen Neuzuteilungsplan. Zusätzlich sind ein Umlegungsverzeichnis mit Besitzstandstabellen und Rechtsverhältnissen im alten und neuen Bestand (dingliche Rechte) sowie im Falle einer Wertumlegung eine Bewertungstabelle aufzustellen.

2) Der Neuzuteilungsplan hat insbesondere folgende Angaben zu enthalten: Umlegungssperimeter, alter und neuer Bestand, Strassen, Wege, Plätze, Grünflächen, Flächen gemäss Art. 8 Abs. 1 sowie Natur- und Landschaftswerte.

3) Der Neuzuteilungsplan ist vom Gemeinderat während 14 Tagen öffentlich aufzulegen und den Grundeigentümern zuzustellen. Die Planaufgabe ist in den amtlichen Kundmachungsorganen bekanntzugeben. Die von der Umlegung betroffenen Grundeigentümer sind davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

4) Während der Planaufgabe und bis 14 Tage nach Ablauf der Planaufgabe können beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprachen eingereicht werden. Gegen die vom Gemeinderat abgewiesenen Einsprachen steht dem Einsprecher während 14 Tagen das Beschwerderecht an die Regierung zu.

Gegen Entscheidungen der Regierung kann binnen 14 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.<sup>3</sup>

5) Der Neuzuteilungsplan bedarf der Genehmigung der Regierung, welche die grundbücherliche Durchführung veranlasst.

#### Art. 11

##### *Überbauungsplan*

1) Gleichzeitig mit dem Neuzuteilungsplan können je nach Bedürfnis in den einzelnen Gemeinden vom Gemeinderat Überbauungspläne aufgestellt werden. Planinhalt und Verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen im Baugesetz.<sup>4</sup>

2) Der Überbauungsplan bezweckt die Ausrichtung der Umlegung auf eine ortsplanerisch erwünschte Bauweise und insbesondere auf eine gute Bodennutzung.

3) Bei grösseren Umlegungen kann der Überbauungsplan als Richtplan gestaltet werden.

#### Art. 12

##### *Kostenverteilung*

1) Nach Rechtskraft des Neuzuteilungsplanes ermittelt eine vom Gemeinderat bestellte Schätzungskommission den Kostenverteiler sowie die Entschädigungen im Verhältnis der neu zugeteilten Parzellen zum gesamten Umlegungsgebiet und im Verhältnis der aus der Umlegung erwachsenen Vor- und Nachteile. Bei einer Wertumlegung sind die Wertunterschiede zu berücksichtigen.

2) Der von der Schätzungskommission erstellte Kostenverteiler ist den Grundeigentümern schriftlich zu unterbreiten. Einsprachen gegen den Beschluss der Schätzungskommission sind binnen vier Wochen ab Zustellung beim Landgericht zu erheben.

3) Die Gemeinde zahlt an die Kosten der Umlegung einen Beitrag. Der Staat unterstützt die Umlegung durch Beiträge an die Planungskosten und die Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den subventionsrechtlichen Vorschriften.

## Art. 13

*Lastenbereinigung; Grundpfandrechte*

1) Im Zuge der Neuzuteilung sind nötigenfalls gesetzliche Eigentumsbeschränkungen des privaten Rechtes, Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkte persönliche Rechte aufzuheben, abzulösen, zu ändern oder neu zu begründen.

2) Die Grundpfandverhältnisse werden nach den Art. 274, 275 und 276 des Sachenrechts geordnet.

**III. Schlussbestimmungen**

## Art. 14

*Aufhebung bisherigen Rechts*

Es werden aufgehoben:

- a) Art. 141 bis 147 des Sachenrechts vom 31. Dezember 1922, LGBL. 1923 Nr. 4;
- b) Art. 31 und 32 der Regierungsverordnung zum Sachenrecht vom 1. Mai 1924, LGBL. 1924 Nr. 13;
- c) Art. 16 des Baugesetzes vom 10. September 1947, LGBL. 1947 Nr. 44, in der Fassung des Gesetzes vom 15. November 1984, LGBL. 1985 Nr. 20.

## Art. 15

*Inkrafttreten*

Dieses Gesetz tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.

*gez. Hans-Adam*

*gez. Hans Brunhart*  
Fürstlicher Regierungschef

---

1 Art. 5 Abs. 2 abgeändert durch [LGBL. 2004 Nr. 33](#).

---

2 Sollte richtigerweise "Gesetz vom 19. Mai 2005 über die Amtliche Vermessung (Vermessungsgesetz; VermG), [LGBL. 2005 Nr. 148](#)" lauten.

---

3 Art. 10 Abs. 4 abgeändert durch [LGBL. 2004 Nr. 33](#).

---

4 Art. 11 Abs. 1 abgeändert durch [LGBL. 1998 Nr. 208](#).