

Gemeinde ... – Eigentümergeinschaft ...

Vereinbarung - Genossenschaftsstatuten

1. Sitz und Zweck der Genossenschaft

Artikel 1: Genossenschaft ... - Mitglieder

Unter dem Namen Eigentümergeinschaft ... wird eine Gemeinschaft von Eigentümern gebildet, deren Grundstück oder Grundstücke im Perimeter der Umlegung ... liegen. Die Mitgliederliste liegt diesen Statuten bei; die Mitglieder sind ihr mit ihrer Unterschrift beigetreten.

Die Genossenschaft wird in diesen Statuten, in den Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs – ZGB und im kantonalen Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung vom 16. November 1989 – LUG geregelt.

Artikel 2: Sitz der Genossenschaft

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Sie wird für unbestimmte Zeit gegründet. Sie kann gemäss Artikel 15 dieser Statuten aufgelöst werden.

Artikel 3: Rechtsnatur der Genossenschaft

Die Genossenschaft ist eine Rechtspersönlichkeit nach kantonalem Recht (Art. 52 Abs. 2 und 59 Abs. 1 und 3 ZGB). Sie entspricht dem Art. 21 Abs. 2 LUG (Landumlegung nach Vereinbarung).

Artikel 4: Zweck der Genossenschaft

Der Zweck der Genossenschaft besteht darin, die Landumlegung und das Erschliessungsprojekt auf den Grundstücken im Perimeter ... gemäss dem beiliegenden Plan, der dem Staatsrat zur Genehmigung unterbreitet wird, zu verwirklichen (Art. 7 Abs. 4 LUG).

Die Umlegung dieser Grundstücke muss in Übereinstimmung mit dem Plan, der vom Büro ... erstellt und den Eigentümern bereits unterbreitet wurde, ausgeführt werden.

2. Genossenschaftsorgane

Artikel 5: Organe

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

- a) die Eigentümerversammlung;
- b) den Vorstand der Genossenschaft;
- c) die Kommission zur Ausführung der Umlegung.

Artikel 6: Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung wird auf Gesuch eines Eigentümers oder des Vorstands bei der Gemeindeverwaltung ... abgehalten, diese beruft die Eigentümer in der gesetzlichen Frist ein. Damit sie gültig entscheiden kann, muss mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend oder gültig vertreten sein.

Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der anwesenden oder gültig vertretenen Mitglieder gefällt. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident des Vorstands den Stichentscheid. Jeder Eigentümer verfügt unabhängig von der Fläche seiner Grundstücke über eine Stimme. Die Miteigentümer und Erbengemeinschaften verfügen über eine einzige Stimme und müssen jeweils einen einzigen Vertreter bezeichnen.

Die Beauftragten müssen eine schriftliche Vollmacht haben.

Artikel 7: Aufgaben der Versammlung

Die Eigentümerversammlung hat folgende Aufgaben:

1. Sie ernennt die Mitglieder des Vorstands.
2. Sie ernennt die Mitglieder der Ausführungskommission.
3. Sie genehmigt oder ändert diese Statuten.
4. Sie genehmigt das Arbeitsprogramm und die Anträge zu den Kosten.
5. Sie erledigt Einwände der Mitglieder gegen Anträge und Entscheide des Vorstands.
6. Sie nimmt Mitglieder auf und schliesst sie aus.
7. Sie löst die Genossenschaft auf.

Artikel 8: Vorstand der Genossenschaft

Dem Vorstand der Genossenschaft gehören 3 Mitglieder an, nämlich der Präsident, der Vizepräsident und der Sekretär oder Kassier. Der Präsident und (oder) der Vizepräsident und der Sekretär-Kassier vertreten die Genossenschaft bei der gesetzlichen Unterschrift gültig.

Der Vorstand hat folgende Aufgaben:

1. Er kontrolliert, ob die Genossenschaft die Arbeit richtig ausgeführt hat.
2. Er bezahlt die Rechnungen und regelt die Finanzierung im Namen der Mitglieder.
3. Er erstellt eine Abrechnung der Kosten zulasten der Mitglieder; dabei berücksichtigt er die Grundsätze der Verteilung, die von ihnen gutgeheissen wurden.
4. Er kassiert Beträge ein und verteilt sie.

Artikel 9: Ausführungskommission

Die Ausführungskommission entspricht der Ausführungskommission, die im Rahmen der von einer Genossenschaft geleiteten oder von einer Gemeinde angeordneten Baulandumlegung ernannt wird. Ihr gehören 3 Mitglieder an, die von der Eigentümerversammlung bezeichnet werden.

Die Ausführungskommission hat folgende Aufgaben:

1. Sie beantragt die Aufteilung der Grundstücke, die jedem Mitglied unterbreitet werden muss.
2. Sie erstellt den Plan der gemeinsamen und öffentlichen Erschliessung, die von der neuen Aufteilung abhängt.
3. Sie beantragt wenn nötig Zwischenbeiträge.
4. Sie beantragt die Aufteilung der Kosten, die nach Abzug der von der Gemeinde ... übernommenen Beträge (Fr. ...) verbleiben.
5. Sie entscheidet in erster Instanz über Einwände gegen die Tätigkeiten, die von der Genossenschaft ausgeführt wurden.

Die Entscheide der Ausführungskommission können gemäss Art. 50 LUG bei der kantonalen Rekurskommission für Landwirtschaft und Landumlegung – KRK mit Beschwerde angefochten werden.

Für privatrechtliche Streitigkeiten ist gemäss Art. 22 Abs. 2 in fine LUG die Zivilgerichtsbarkeit zuständig.

3. Ausführung und Unterhalt

Artikel 10: Geometerarbeiten

Die Geometerarbeiten bestehen aus einer vernünftigen Verteilung der neuen Grundstücke, wobei die gegenwärtige Situation und der von ... beantragte Umlegungsplan, der von den Eigentümern grundsätzlich angenommen wurde, berücksichtigt werden. Damit diese Grundsätze eingehalten werden, müssen obligatorisch Flächen im ganzen Perimeter getauscht werden. Der Wert der getauschten Flächen wird von der Ausführungskommission, die in Art. 9 erwähnt wird, nach Art. 13 dieser Vereinbarung geschätzt. Diese Arbeiten werden an einen amtlichen Geometer, der für die technischen Gesichtspunkte dieser Verteilung zuständig ist, vergeben.

Artikel 11: Tiefbauarbeiten

Die Tiefbauarbeiten wie Bau von Strassen und verschiedenen Leitungen (Trinkwasser, Abwasser, Bewässerung, Elektrizität usw. ...) werden von der Gemeinde ... ausgeführt und übernommen. Diese ist für die Ausführung zuständig.

4. Finanzierung und Aufteilung der Kosten

Artikel 12: Aufzuteilende Kosten

Folgende Kosten müssen nach Abzug eines Betrags von Fr. ..., der von der Gemeinde ... übernommen wird, für eine Aufteilung auf alle Mitglieder berücksichtigt werden:

1. Verwaltung (einschliesslich Ausführungskommission);
2. Geometerarbeiten (Verteilungsprojekt, Handänderung);
3. Notariatskosten und Eintragung ins Grundbuch (2 % des Katasterwerts), unter Vorbehalt von Art. 4 LUG.
4. Allfälliger Saldo aus dem Kauf von Grundstücken

Geschätzter Gesamtbetrag

Fr. ...

Artikel 13: Kriterien für die Aufteilung der Kosten

a) Geometerarbeiten

Die Kriterien für die Kostenaufteilung müssen gemäss dem Gesetz festgelegt werden, so dass die Kosten im Verhältnis zu den Vorteilen und unter Berücksichtigung der verschiedenen Mehrwertzonen aufgeteilt werden. Für die allgemeine Aufteilung können folgende Grundsätze herangezogen werden:

1. Verwaltungskosten: Aufteilung nach einem Pauschalbetrag pro Eigentümer und einem Betrag pro m².
Zum Beispiel, ungefähre Beträge: 50.- * 10 = Fr. 500.-
2. Weitere Kosten: Aufteilung in 4 Zonen mit:
Zone 1: Grundstücke ..., keine Beteiligung;
Zone 2: an die neue Strasse angrenzende und ganz in der Bauzone gelegene Grundstücke: Beteiligung in der Höhe von 100 %, zum Beispiel 100 m² à Fr. 5.- pro m² = Fr. 500.-
Zone 3: Grundstücke, die etwas abseits von der Strasse liegen und bei denen ein Zugang auf privatem Grund gebaut werden muss: Beteiligung in der Höhe von 60 %, zum Beispiel ca. 100 m² à Fr. 3.- pro m² = Fr. 300.-
Zone 4: Grundstücke unter der Hochspannungsleitung, die unter gewissen Voraussetzungen bebaut werden können: Beteiligung in der Höhe von 20 %, zum Beispiel ca. 100 m² à Fr. 1.- pro m² = Fr. 100.-

Die Beträge dieser Positionen sind ungefähr und werden endgültig festgelegt, wenn die Arbeiten ausgeführt wurden und der Kostensaldo bekannt ist.

b) Tauschwert der m²

Für jeden m², der beim Tausch gewonnen oder verloren geht, muss ein einheitlicher Preis im ganzen Perimeter festgelegt werden. Der Preis eines m² wird von der Ausführungskommission festgelegt.

c) Vorübergehende Werte

Bei den vorübergehenden Werten geht es darum, den Wert der Pflanzungen auf der Bruttofläche, in unserem Fall die Obstgärten, zu schätzen. Wechselt diese Pflanzungen den Besitzer, so wird im Einverständnis mit einem Obstbauexperten ein Wert festgelegt und bei der Kostenaufteilung berücksichtigt.

5. Weitere allgemeine Bedingungen

Artikel 14: Bereitstellen der Grundstücke

Sobald das Tiefbauprojekt ausgearbeitet wurde, müssen die Eigentümer ihre Grundstücke für den Bau der im Projekt vorgesehenen Werke zur Verfügung stellen. Für die Bereitstellung dieser Flächen ist keine Entschädigung für Ernteverluste vorgesehen.

Artikel 15: Haftung

Die Mitglieder der Genossenschaft haften nicht persönlich für deren Schulden (Art. 75a ZGB), ausser für die finanziellen Verpflichtungen, die sie persönlich unterschrieben haben und die in direkter Verbindung zu den gemeinsam gebauten und unterhaltenen Werke stehen.

Artikel 16: Auflösung der Genossenschaft

Die Auflösung der Genossenschaft kann nach der Vollendung aller Etappen, die im Rahmen des Projekts geplant waren, frühestens nach der Eintragung der Handänderung im Grundbuch, beschlossen werden.

Die Eigentümerversammlung entscheidet vorher über die Verwendung eines allfälligen Überschusses bei den Aktiven.

So beschlossen an der Eigentümerversammlung vom, in

Für den Vorstand der Genossenschaft:

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Dieses Modell wird kostenlos zur Verfügung gestellt. Es kann je nach Benutzer und allfälligen Gesetzesänderungen nach der Niederschrift angepasst werden. Der Autor lehnt jegliche Haftung ab.

17. November 2010/DLW/nnr