

II. Güterregulierung

88 Vorzeitige Inbesitznahme nach § 88bis BVD

- **Keine Möglichkeit eines vorzeitigen Grundbucheintrages;**
- **Anordnung der vorzeitigen Inbesitznahme durch die Ausführungskommission;**
- **Bauvorhaben vor Abschluss des Regulierungsunternehmens: Unterscheidung in regulierungs- und sachenrechtlicher Hinsicht.**

Aus einer Verfügung des Präsidenten der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 29. März 2005 in Sachen Bodenverbesserungsgenossenschaft X.

Aus den Erwägungen

3.2.1. Im Gegensatz zum baurechtlichen Umlegungsrecht (§ 9 Abs. 4 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV] vom 23. Februar 1994 [SAR 713.112]) ist im landwirtschaftlichen Regulierungsrecht keine Möglichkeit für einen vorzeitigen Grundbucheintrag vorgesehen. Vorzeitig kann nur der Besitz erlangt werden. Der Eigentumsübergang geschieht mit der Veröffentlichung des definitiven Antritts im Amtsblatt (§ 90 BVD). Dieser wird von der Abteilung Landwirtschaft nach der Vermarkung und der Rechtskraft der Neuzuteilung verfügt (§ 88 Abs. 1 Satz 1 BVD). Nur in Ausnahmefällen - bei Dringlichkeit - kann von der Landwirtschaftlichen Rekurskommission auf Gesuch hin und nach Rechtskraft der Neuzuteilung der sog. provisorische Neuantritt verfügt werden (§ 88 Abs. 1 Satz 2 BVD). Dieser Schritt, mit dem der Besitzeswechsel vom Altbestand auf die Neuzuteilung verbunden ist, hat sich indessen anders als vom Gesetz vorgesehen als Normalfall eingebürgert. In besonders dringlichen Fällen hat die Landwirtschaftliche Rekurskommission auch schon den provisorischen Neuantritt in

Teilen eines Perimeters bewilligt, wenn die von hängigen Beschwerdeverfahren betroffenen Grundstücke klar abgrenzbar waren.

3.2.2. Wie sich aus der vorstehenden Erwägung ergibt, hätte Familie M. durch einen provisorischen Neuantritt keine bessere Rechtsstellung als durch die Anordnung der vorzeitigen Inbesitznahme nach § 88bis BVD. Vorliegend kann den Bauwilligen während des laufenden Regulierungsverfahrens kurzfristig die Eigentümerstellung mittels definitiven Antritts nicht verschafft werden. Rasch ist einzig die Anordnung der vorzeitigen Inbesitznahme durch die Schätzungskommission - heute: Ausführungskommission (s. Erw. 3.4.) - möglich. Die entsprechende Verfügung wird auch den betroffenen Grundeigentümern (aktuelle Eigentümer des geplanten Baugrundes) zu eröffnen sein. Diese wird der guten Ordnung halber auch mit einer Rechtsmittelbelehrung an die Landwirtschaftliche Rekurskommission versehen sein müssen.

3.3. Für ein Bauvorhaben vor Abschluss des Regulierungsunternehmens sind die sachenrechtlichen und die regulierungsrechtlichen Fragen auseinanderzuhalten. Regulierungsrechtlich geht es darum, dass die Neuzuteilungsmöglichkeiten nicht durch einen solchen vorzeitigen Bau negativ präjudiziert werden (so ausdrücklich § 9 Abs. 4 2. Halbsatz LEV, vgl. auch die Verpflichtung zur Meldung von Handänderungen in § 8 BVD; weitergehend aber § 75 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [BauG] vom 19. Januar 1993 [SAR 713.100] für das Umlegungsrecht). Sachenrechtlich bedarf es - wie immer bei einem Bau auf einem Grundstück, dessen förmlicher Eigentümer der Bauherr (noch) nicht ist - der unterschriftlichen Zustimmung der bisherigen Eigentümer.

3.4. Gemäss § 10 BVD sind unter anderem Vorstand und Schätzungskommission Organe der Güterregulierung; diese beiden Organe können zu einer Ausführungskommission zusammengefasst werden (vgl. § 14 Abs. 3 BVD; LKE GR.2002.50001 vom 2. April 2003 i.S. M. vs. BVG S. , S. 7). Gestützt auf den erwähnten § 88bis BVD ist das obgenannte Gesuch (...) an die Ausführungskommission X. zu überweisen. (...).