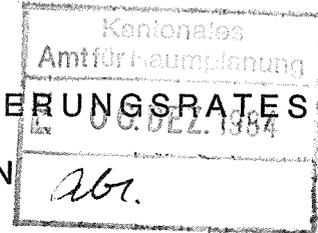




AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN



VOM

4. Dezember 1984

Nr. 3397

EG Nuglar-St. Pantaleon: Definitive Genehmigung der
BLU "Bürenstrasse"

Mit Beschluss Nr. 2558 vom 10. September 1984 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitete Baulandumlegung "Bürenstrasse" grundsätzlich genehmigt.

Die Gemeinde wurde beauftragt, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen; diesem Auftrag ist sie nachgekommen. Der definitiven Genehmigung steht daher nichts im Wege. Die Gebührenbefreiung wurde schon anlässlich der grundsätzlichen Genehmigung ausgesprochen, eine Genehmigungsgebühr ist ebenfalls schon erhoben worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Bürenstrasse" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird im Sinne von § 21 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung vom 10. April 1979, gestützt auf den vorgelegten Plan mit Flächentabelle und Dienstbarkeitenbereinigung, definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Dorneck, Dornach, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.

Der Staatsschreiber:

Max G. [Signature]

Geht an:

- Bau-Departement (3) pw/br
- Rechtsdienst pw
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2), mit je 1 gen. Plan (reissfest), Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit je 1 gen. Plan, Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung
- Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit je 1 gen. Plan, Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon, mit je 1 gen. Plan, Eigentümerverzeichnis und Dienstbarkeitenbereinigung
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon
- Amtsblatt, Publikation des Dispositivs, Ziffer 1

GEMEINDE NUGLAR - ST. PANTALEON

8.58I.6a

BLU BÜRENSTRASSE ST. PANTALEON

20.9.1983

a. 5.11.1984

SPEZIELLE BEDINGUNGEN UND HINWEISE

JÄ/MK

1. Der Preis für eventuelle Mehr - oder Minderzuteilungen wurde vom Gemeinderat auf Fr. 60.--/m² festgelegt.
2. Veränderungsverbot laut Baugesetz:
 - § 87. 1 Von der Anordnung bis zur rechtsgültigen Erledigung der Baulandumlegung bedürfen rechtliche und tatsächliche Aenderungen an den einbezogenen Grundstücken der Zustimmung der durchführenden Behörde.
 - 2 Die für die Anordnung zuständige Behörde kann bereits vor der Anordnung vorsorgliche Verfügungen treffen. Diese sind auf höchstens ein Jahr zu befristen.
 - 3 Das Veränderungsverbot und die vorsorgliche Verfügungen sind auf Anmeldung der anordnenden Behörde im Grundbuch anzumerken.
3. Obstbäume, die den Eigentümer infolge Neuzuteilung wechseln, werden vergütet resp. belastet (Schätzung durch Obstbaumexperten).
4. Die Entschädigung für die Landabtretung an das neue Wegareal wurde vom Gemeinderat mit Fr. 60.--/m² festgesetzt. Die Abrechnung erfolgt gemäss § 6 Absatz 2 des kant. Reglements über die Erschliessungsbeiträge, sowie des Gemeindereglements.
5. Randmutationen:
 - a) Flächengleicher Abtausch BLU No. 4 und Grdb. No. 2422 (je 6 m²)
 - b) Der Eigentümer der BLU No. 1 erwirbt ab Grdb. No. 756 eine Teilfläche von ~~ca.~~ 284 m² zu Fr. 13.--/m².
Er entschädigt auch die auf diesem Landstück stehenden Obstbäume.
6. Entschädigungen im Zusammenhang mit neuen Wegrechten.
Der Eigentümer der Grdb. No. 823 entschädigt den Eigentümer der No. 824 wie folgt:
 - a) Die Wegrechtsfläche von 135 m² über das Grundstück No. 756 mit Fr. 2.--/m².
 - b) Die Wegrechtsfläche von 61 m² über das Grundstück No. 824 mit Fr. 4.--/m².

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. **3397** genehmigt.

Solothurn, den **4. Dezember 1984**

Der Staatsschreiber:



Max Geyher

Fulac R. Ceeerf



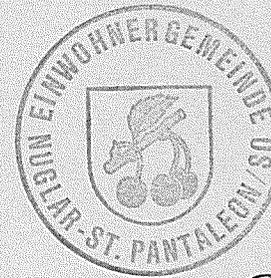
GEMEINDE NUGLAR - ST. PANTALEON

8.581.8a

BLU BUERENSTRASSE

20.9.83
a 8.11.84
Jä/mk

DIENSTBARKEITSBEREINIGUNG



F. Alarico *P. Cereeps*

GB No.	Dienstbarkeit	Bereinigung
756	Vormerkungen: Vorkaufsrecht z.G. der Miterben der Rosalia Saladin Gewinnbeteiligungsrecht: z.G. 1. Bachmann Hildegard 2. Cavalet Verena 3. Saladin Hermann	keine Neuzuteilung keine Neuzuteilung
787	a.L. Wegrecht z.G. Grdb. No. 788	entfällt
788	a.R. Wegrecht z.L. Grdb. No. 787	entfällt
<u>NEUE DIENSTBARKEIT</u>		Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 3397 genehmigt. Solothurn, den 4. Dezember 1984 Der Staatsschreiber:
823	a.R. Wegrecht z.L. Grdb. No. 824	<i>Dr. Max Gygis</i>
824	a.L. Wegrecht z.L. Grdb. No. 823 und 825	
825	a.R. Wegrecht z.L. Grdb. No. 824	
2768	a.L. Wegrecht z.G. Grdb. No. 788 Rest , b. R. Wegrecht z.L. Grdb. No. 787	
788	a.R. Wegrecht z.L. Grdb. No. 787 und 2768	
787	a. L. Wegrecht z. G. Grdb. No. 2768 und 788	



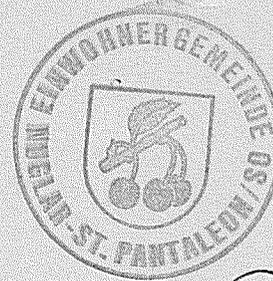
A. HULLIGER
dipl. Ing. Grdb. Geom.
DORNACH

GEMEINDE NUGLAR - ST. PANTALEON

BLU BUERENSTRASSE

FLAECHE NTABELLE

DEFINITIVE WERTE



8.581.7a

20.9.83

a 8.11.84

Jä/mk

Fulaco *R. Oberuf*

Eigentümer	GB No.	eingeworfene Fläche m2	Abzug 1.45% m2	Anspruch m2	BLU No.	Definitive Zuteilung m2	GB No.		Definitive Zuteilung	
							+ m2	- m2	+ m2	- m2
Rosina Saladin	756 T	346	5	341	-	-				341
Elisabeth Kamber	2628	575	8	567	2	619	2628 ³⁾		52	
Maria Heller-Mangold	824 T ⁴⁾	461	7	454	1	584	2769 ³⁾		130	
Hansjörg Brändle-Hofmeier	787	498 ¹⁾	7	491	3	636	787 ³⁾		145	
Verena Brändle-Hofmeier	788	820 ²⁾	12	808	4	875	2768 ³⁾		67	
Miteigentum: zu 1/6: A. Louise Morand zu 1/6: B. Leo Morand zu 1/2: C. Ferdinand Morand zu 1/6: D. Olga Vögtli-Morand	823 T	54	1	53	-	-				53
Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon Strassenverbreiterung Bürenstrasse					40	-	40			

2754 40 2754 2754 +394 -394

Prozentualer Abzug: $\frac{40 \text{ m}^2 \times 100\%}{2754 \text{ m}^2} = 1.45\%$
(neues Wegareal)

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **3397** genehmigt.
Solothurn, den **4. Dezember 1984**
Der Staatsschreiber



- 1) Fläche im Altbestand neu vermessen und berechnet!
- 2) Restfläche gemäss Neuvermessung 214 m2
- 3) Neu auf Plan 17 B dargestellt
- 4) 655 m² sind auf Plan 17 B dargestellt

Dr. Max G...

A. HULLIGER
dipl. Ing. Grdb. Geom.
DORNACH



117

Kantonales Amt für Raumplanung
E 13. SEP. 1984
abr.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

10. September 1984

Nr. 2558

EG Nuglar-St. Pantaleon: Genehmigung der Baulandumlegung
"Bürenstrasse" / Abweisung der
Beschwerde Morand

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitet die Baulandumlegung (BLU) "Bürenstrasse" zur grundsätzlichen Genehmigung.

Die Landumlegungsakten lagen erstmals vom 12. Februar bis 13. März 1979 auf. In der Folge wurden die speziellen Bedingungen ergänzt und mit der Neuzuteilung erneut vom 7. November bis 6. Dezember 1983 öffentlich aufgelegt. Es ist unter anderem von den Geschwistern Morand Einsprache eingereicht worden, welche der Gemeinderat jedoch abgelehnt hat.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I

Die BLU wurde vom Gemeinderat im Jahre 1978 beschlossen und im Jahre 1979 aufgelegt. Aus diesem Grunde muss die BLU formell nicht nach dem neuen Verfahren der BLU-V durchgeführt werden. Denn § 28 Abs. 2 BLU-V bestimmt, dass bereits eingeleitete Verfahren, bei denen die öffentliche Planaufgabe stattgefunden hat, nach dem bisherigen Recht zu Ende geführt werden. Es entfällt somit das Verfahren nach § 10 BLU-V. Aus diesem Grunde kann auch heute noch Einsprache und Beschwerde gegen die speziellen Bedingungen, die Abgrenzung des Umlegungsgebietes und die Dienstbarkeitenbereinigung geführt werden.

II

Die Geschwister Morand, vertreten durch Dr. Fritz M. Schuhmacher, Fürsprech und Notar, Unterer Zielweg 6, 4143 Dornach, beantragen in ihrer Beschwerde, es sei der Entscheid des Gemeinderates aufzuheben und der Plan und die Dienstbarkeitentabelle so abzuändern, dass das bisherige und unangefochten ausgeübte Wegrecht zu Gunsten von GB 823 und zu Lasten von GB 787 und 824 weiter ausgeübt werden könne, und zwar unter gleichzeitigem Eintrag in das Grundbuch. Eventuell sei die Wegführung zu Gunsten

GB 823 und zu Lasten GB 756 und 824 entschädigungslos festzusetzen.

GB 823 sei nicht in die BLU einzubeziehen, eventuell sei die Entschädigung für die einzuwerfende Fläche mit 140 Franken pro Quadratmeter festzusetzen. Dies alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde bzw. BLU.

1. In der vorliegenden Beschwerde ist vor allem streitig, ob zu Gunsten von GB 823 der Beschwerdeführer über die Parzellen 787 und 824 ein Wegrecht bestehe. Die Beschwerdeführer behaupten dies und wollen es mit Unterschriften anderer Grundeigentümer belegen. Die Gemeinde andererseits will von einem solchen Wegrecht nichts wissen, da es im Grundbuch nicht eingetragen ist. Formell gibt somit das Grundbuch der Behauptung des Gemeinderates recht. Ist dies aber auch materiell richtig?

Nach § 396 Abs. 2 EG ZGB bleiben Grunddienstbarkeiten, die innerhalb der im Bereinigungsverfahren angesetzten Frist nicht zur Anmeldung gebracht werden, auch weiterhin in Kraft, können aber, wenn sie nicht eingetragen sind, gutgläubiger Dritten gegenüber nicht geltend gemacht werden.

Es ist nun nicht Aufgabe der Verwaltungsbehörde - auch nicht vorfrageweise - abzuklären, ob ein solches Recht bestehe. Denn es geht nicht an, dass eine Verwal-

tungsbehörde die Parteirollen in einem möglichen Zivilprozess (Kläger - Beklagter) vertauscht und sich in Angelegenheiten einmischt, für die der Zivilrichter zuständig ist. Ob das Wegrecht tatsächlich besteht, haben die Beschwerdeführer durch den Richter feststellen zu lassen. In diesem Verfahren kann jedenfalls auf ein solches Begehren nicht eingetreten werden. Für eine etwaige Bereinigung der Dienstbarkeiten in diesem Verfahren, hat der Bestand oder Nichtbestand dieses Wegrechtes keinen Einfluss, da die Gemeinde so oder so zu Gunsten GB 823 mit der Baulandumlegung ein neues Wegrecht schafft.. Es könnte einzig einen Einfluss ausüben auf die Frage, ob die Beschwerdeführer eine Entschädigung für das neue Wegrecht am Rande der Bauzone zu bezahlen haben. Dies zu entscheiden, ist jedoch ebenfalls nicht Sache des Regierungsrates, sondern der Schätzungsinstanzen. Auf dieses Eventualbegehren ist deshalb nicht einzutreten.

2. Nach § 7 Abs. 1 BLU-V sind alle nicht überbauten wie überbauten Grundstücke, Grundstücksteile und Rechte einzubeziehen, ohne die eine BLU nicht zweckmässig durchgeführt werden könnte.

Nach dem Situationsplan befindet sich nur ein ganz kleiner Teil der Parzelle 823 der Beschwerdeführer in der Bauzone. Dieser Teil ist jedoch überhaupt nicht überbaubar und kann den Beschwerdeführern als Bauland auch nicht dienen. Für eine einigermaßen vernünftige Zuteilung der Bauparzellen und somit auch zur Erreichung besserer Ueberbaumöglichkeiten

der Grundstücke in der Bauzone ist diese kleine Fläche aber notwendig, damit durch die Baulandumlegung nicht noch schlechtere Ueberbauungsbedingungen geschaffen werden als sie vorher schon bestanden. Deshalb ist die abzutretende Fläche für die Durchführung der BLU notwendig.

Das Begehren um Entlassung aus dem Umlegungsgebiet muss daher abgewiesen werden.

Im Eventualantrag machen die Beschwerdeführer noch Entschädigungsfragen geltend, auf die nicht eingetreten werden kann. Zuständig ist die kantonale Schätzungskommission.

III

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und öffentlich aufgelegten Unterlagen (Pläne alter und neuer Besitz, Eigentümer- und Flächentabelle sowie Dienstbarkeitenverzeichnis) sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden. Der grundsätzlichen Genehmigung der BLU "Bürenstrasse" steht nichts im Wege, da sie zweckmässig und sachlich begründet ist. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein.

Nach § 16 Abs. 2 BLU-V kann der Regierungsrat, auch wenn im Schätzungsverfahren noch Beschwerden hängig sind, diese sich nur auf einzelne Teile der speziellen Bedingungen beziehen, die übrigen Teile dennoch genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde Morand wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Baulandumlegung "Bürenstrasse" der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird grundsätzlich genehmigt.
3. Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon wird beauftragt, die in Ziffer 2 genannte Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.
4. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreiberegebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.
5. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
6. Die Kosten des Verfahrens mit einer Entscheidgebühr von 300 Franken haben die Beschwerdeführer zu bezahlen. An diese wird der geleistete Kostenvorschuss angerechnet.

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G. [Signature]

Kostenabrechnung
und Verteiler Seite 7

Kostenabrechnungen

Dr. Fritz M. Schuhmacher, Dornach

(i.A. von F. Morand, Nuglar-St. Pantaleon)

Entscheidgebüher:	Fr. 300.--	(Fr. 300.-- von
Kostenvorschuss:	Fr. 300.--	Kto. 119.650 auf
	<hr/>	2000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon

Genehmigungsgebüher:	Fr. 250.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 18.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
zahlbar innert	Fr. 268.--	(Staatskanzlei Nr. 228)
30 Tagen	=====	ES

Geht an:

- Bau-Departement (3) pw/br
- Rechtsdienst pw
- Tiefbauamt
- Hochbauamt (2)
- Amt für Raumplanung (3)
- Departementssekretär
- Steuerverwaltung (2)
- Steuerkommission Dorneck, 4143 Dornach
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach
- Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach
- Katasterschätzung (2)
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4412 Nuglar-St. Pantaleon, (2), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Ingenieurbüro Armin Hulliger, Kreuzstrasse 15, 4143 Dornach
- Dr. Fritz M. Schuhmacher, Fürsprech und Notar, Unterer Zielweg 6, 4143 Dornach (2), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN

THE HISTORY OF THE

... ..

