



Kanton Graubünden
Gemeinde Falera

LU 01

Arealplan La Mutta

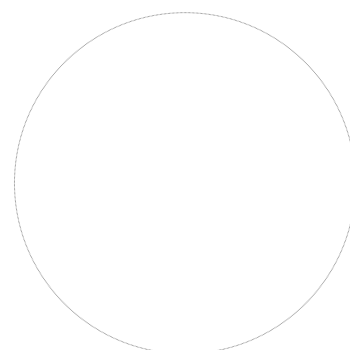
Landumlegungsvorschriften LUV

Öffentliche Auflage vom 26. Februar 2026 bis 13. April 2026

Vom Gemeindevorstand erlassen am 14. September 2026

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Falera und La Mutta AG, 7153 Falera

Kontaktperson

Norbert Good, Gemeindepräsident und Verwaltungsrat La Mutta AG
Maurus Candreja, Gemeindevorstand und Verwaltungsrat La Mutta AG
Daniel Kündig, Verwaltungsrat La Mutta AG

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2023 – September 2026

Bearbeitungsstand

Beschlussfassung

Inhalt

I	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Gebiet Landumlegung	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Bestandteile der Landumlegungsvorlage	3
II	Landumlegung	4
Art. 4	Verbindlichkeit	4
Art. 5	Alter Bestand	4
Art. 6	Landumlegung	4
Art. 7	Entschädigung für Landabtretungen und Wertverminderung	5
Art. 8	Begründung des Zufahrtsrechts	6
Art. 9	Mutationsdokumente	6
Art. 10	Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten	6
Art. 11	Bereinigung der An- und Vormerkungen	8
Art. 12	Grundpfandrechte	8
Art. 13	Eigentumserwerb	9
Art. 14	Kosten und Verteiler	9
Art. 15	Anmeldung im Grundbuch	9
Art. 16	Differenzbereinigung	9
Art. 17	Eröffnung des Erlasses und Rechtsmittel	9

Anhang

1. Bestandestabelle
2. Neuzuteilungstabelle mit Mehr- und Minderzuteilung und Wertausgleich
3. Grundbuchauszüge

Weitere Bestandteile Landumlegungsvorlage

- Landumlegung Bestandesplan 1:1000 (Dokument LU 02)
- Landumlegung Neuzuteilungsplan 1:1000 (Dokument LU 03)
- Bericht zur Landumlegung (Dokument LU 04)

Arealplanvorlage (separate Vorlage)

- Arealplanvorschriften (APV) (Dokument AP 01) mit Richtprojekt und Modell
- Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)
- Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
- Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokumente AP 05)

Gestützt auf Art. 65 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie Art. 28 ff. der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) erlässt der Gemeindevorstand Falera nachfolgende

LANDUMLEGUNG «LA MUTTA»

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Gebiet Landumlegung

- 1 Die Landumlegung La Mutta betrifft die Grundstücke der Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227, 1228, 1229, 1241, 1244 (teilweise) und 1612 (teilweise) des Grundbuches der Gemeinde Falera.
- 2 Die genaue Abgrenzung des Landumlegungsgebietes ist in den Bestandteilen der Landumlegungsvorlage (Art. 3) dargestellt.

Art. 2

Zweck

- 1 Die Landumlegung La Mutta bezweckt die planerische Umsetzung der in der Grundordnung rechtskräftig festgesetzten Landumlegungspflicht für die miteinander bezogenen Grundstücke in der «Touristikzone Hotel La Mutta» und «Zone für öffentliche Anlagen».
- 2 Die Landumlegung mit Grenzbereinigung dient dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung des Arealplans La Mutta (Arealplanvorlage) erforderlichen Flächen sowie zur Schaffung haushälterisch und zonenkonform überbaubarer Grundstücke.
- 3 Die Landumlegung steht in Verbindung mit dem Arealplan La Mutta und ist durch die im Arealplan enthaltenen Festlegungen begründet.

Art. 3

Bestandteile der Landumlegungsvorlage

- 1 Die Landumlegungsvorlage umfasst die folgenden Bestandteile:
 - Landumlegungsvorschriften (LUV) mit Anhang 1-3 (Bestandes- und Neuzuteilungstabellen und Grundbuchauszüge) (Dokumente LU 01)
 - Landumlegung Bestandesplan 1:1000 (Dokument LU 02)
 - Landumlegung Neuzuteilungsplan 1:1000 (Dokument LU 03)
 - Bericht zur Landumlegung (Dokument LU 04)
- 2 Die Landumlegung steht in Verbindung mit dem Arealplan La Mutta, welcher die folgenden Bestandteile umfasst:
 - Arealplanvorschriften (APV) (Dokumente AP 01) mit Richtprojekt und Modell
 - Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)

- Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
- Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokument AP 05)

II Landumlegung

Art. 4

Verbindlichkeit

- 1 Die Landumlegung gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke gemäss Art. 1.

Art. 5

Alter Bestand

- 1 Die in der Landumlegung einbezogenen Flächen sowie die bestehenden Eigentumsverhältnisse sind im Bestandesplan 1:1000 (LU 02) und der Bestandstabelle (Anhang 1) sowie den Grundbuchauszügen (Anhang 3) enthalten.
- 2 Über Bodenbeschaffenheit, die bestehenden Vor- und Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Grundpfandrechte orientieren die Grundbuchauszüge (Anhang 3).

Art. 6

Landumlegung

- 1 Die Landumlegung und die damit verbundene Grenzbereinigung ordnet neu die Eigentumsverhältnisse im Umlegungsgebiet zur Schaffung der Voraussetzungen für die Überbauung des Gebietes gemäss Zweck Art. 2.
- 2 Die Neuparzellierung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt nach den anerkannten Regeln zur Landumlegung gemäss Neuzuteilungsplan 1:1000 (LU 03) und Neuzuteilungstabelle mit Mehr- und Minderzuteilung und Wertausgleich (Anhang 2).
- 3 Die in der Bestandstabelle aufgeführten Grundstücke Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227 und 1228 werden abgetreten und dem Grundstück Parzelle Nr. 414 zugeteilt; somit gehen die bisher angeordneten Grundstücke Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227 und 1228 unter. Die durch die Landumlegung neu gebildete Parzelle Nr. 414-Neu wird der politischen Gemeinde Falera zum Alleineigentum zugewiesen.
- 4 Das Grundstück Parzelle Nr. 420, bisher Acker/Wiese/Weide gemäss Grundbuchauszug, wird im nördlichen Umlegungsgebiet inner- und ausserhalb des Projekt- und Baubereichs auf vergleichbarer Bodenbeschaffenheit wertgleich neu angeordnet (Parzelle Nr. 420-Neu) und dem bisherigen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 420 zwecks Flächenbewirtschaftung zugewiesen.
- 5 Die Grundstücke Parzellen Nrn. 1229, 1241, 1244 und 1612 bleiben von der Landumlegung und der Grenzbereinigung unberührt. Sie bleiben mit

unveränderten Grenzen bestehen und bleiben im Eigentum der bisherigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Art. 7

Entschädigung für Landabtretungen und Wertverminderung

- 1 Die Bewertung des Landbestands und der Neuparzellierung der in die Umliegung einbezogenen Grundstücke erfolgt auf Basis einer gesamtheitlichen Bodenwertbetrachtung in Berücksichtigung des derzeitigen Erschliessungsstandes, der rechtskräftigen Zonierung und der möglichen Nutzung jeweils inner- und ausserhalb des durch die beabsichtigte Arealüberbauung bedingten Projekt- und Baubereichs. Ausgangspunkt für die wertmässige Betrachtung sowie die anschliessende Bewertung des Landbestands und der Neuparzellierung bildet das amtliche Bewertungsgutachten vom 4. Mai 2012.
- 2 Die Aufnahme und tatsächliche Bewertung des Landbestands, der Neuparzellierung samt Landabtretungen sowie des mehr- und minderzuteilungsbedingten Wertausgleichs ist in der Bestandstabelle (Anhang 1) resp. in der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) verbindlich festgestellt. Der effektive mehr- und minderzuteilungsbedingte Wertausgleich erfolgt gemäss Spalte „Wertausgleich Franken pro Eigentümer“.
- 3 Das vom Grundstück Parzelle Nr. 417 (private Eigentümerschaft) abzutretende Land an die neu gebildete Parzelle Nr. 414-Neu (Gemeindeparzelle) wird gemäss Feststellung Wertausgleich in der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) von Seiten der Gemeinde mit Fr. 73.67 pro Quadratmeter gegenüber dem betroffenen Privaten entschädigt. Der Zeitwert der rund vierzigjährigen und mittlerweile brachliegenden Tennisplatzanlage auf der Parzelle Nr. 417 (erstellt anfangs 1980er Jahre) ist verfallen; eine zusätzliche Entschädigungsleistung für den Tennisplatz ist nicht erforderlich und entfällt.
- 4 Die Abbruch- und Entsorgungskosten (Herstellungskosten) pro Quadratmeter werden nicht in den Landpreis pro Quadratmeter eingepreist, sondern separat anhand gängiger Kostenpreise gemäss Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) ermittelt (Richtpreise). Die effektiven Herstellungskosten des Bodens übernimmt die Gemeinde.
- 5 Allfällige Massdifferenzen aus der Neuvermessung von mehr als 1 m² pro Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer sind nach Abschluss der Vermessung zwischen den Betroffenen auszugleichen. Massdifferenzen unter 1 m² werden nicht ausgeglichen.
- 6 Die Entschädigungen für die Landabtretungen gemäss Absatz 3 werden mit in Rechtskrafttreten der Landumlegung zur Bezahlung fällig. Sie sind von der Gemeinde innert 30 Tagen an die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu bezahlen.

Begründung des Zufahrtsrechts

Art. 8

- 1 Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Zufahrt zu den im Umlegungsgebiet liegenden sowie den darüber hinaus vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird gleichzeitig mit der Neuzuteilung der Parzelle Nr. 414-Neu ein landwirtschaftliches Zufahrtsrecht begründet. Das landwirtschaftliche Zufahrtsrecht wird als Personaldienstbarkeit zugunsten der politischen Gemeinde Falera ausgestaltet.
- 2 Das landwirtschaftliche Zufahrtsrecht ergibt sich gemäss den in den Arealplänen (AP 03 resp. 04) ersichtlichen Festlegungen sowie nach der baulichen Realisierung der in Betrieb genommenen befahrbaren Strassen- und Wegflächen.
- 3 Die Gemeinde gewährt den jeweiligen vom Zufahrtsrecht abhängigen Eigentümern sowie anderweitigen begründeten Berechtigten das Recht, die im Arealplan festgelegten Erschliessungsstrasse und den Zufahrtsweg der Parzelle Nr. 414-Neu gemäss Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (AP 04) und Erschliessungsplan 1:1000 (AP 03) dauernd für landwirtschaftliche oder andere begründete Zwecke befahren zu dürfen.
- 4 Die Gemeinde definiert den Kreis der Berechtigten erstmalig und infolge geänderter Verhältnisse laufend im Sinne dieser Bestimmungen. Die Zuweisung der Berechtigung erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag und in jedem Fall unentgeltlich.
- 5 Das Zufahrtsrecht ist im Grundbuch Parzelle Nr. 414-Neu unter dem Stichwort „landwirtschaftliches Zufahrtsrecht gemäss Landumlegung La Mutta“ als Personaldienstbarkeit zugunsten der politischen Gemeinde Falera einzutragen.

Mutationsdokumente

Art. 9

- 1 Das Grundbuchamt lässt aufgrund des Neuzuteilungsplans (LU 03) und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) die Mutationen für den Eintrag der neu geschaffenen und neu abgegrenzten Grundstücke im Grundbuch erstellen.
- 2 Bei den im Neuzuteilungsplan (LU 03) und in der Neuzuteilungstabelle (Anhang 2) angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der amtlichen Neuvermessung.

Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten

Art. 10

- 1 Die auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen gemäss altem Bestand im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Landumlegung ohne Anspruch auf Entschädigung aufgehoben:

Parzellen	Last aufgehoben	Datum	Beleg Nr.
363	Last: Benützungsrecht (alleinig, ausschliesslich) an der Parkierungsfläche für den Hotelbetrieb (Hotelgäste und -mitarbeitende), zugunsten La Siala AG, mit Sitz in Falera GR, UID CHE-107.947.220	20.09.2023	1891, ID 20097891.0

Parzellen	Recht/Last aufgehoben	Datum	Beleg Nr.
363	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, zulasten Grundstück Nr. 411	25.03.1982 22.04.1996	43-Fa 67-Fa, ID 2930.0
411	Last: Fuss- und Fahrwegrecht, zugunsten Grundstück Nr. 363	25.03.1982 22.04.1996	43-Fa 67-Fa, ID 2930.0

Parzellen	Recht/Last aufgehoben	Datum	Beleg Nr.
411	Last: Fuss- und Fahrwegrecht, zugunsten Grundstücke Nrn. 414 und 417	25.03.1982	43-Fa, ID 2929.0
414	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, zulasten Grundstück Nr. 411	25.03.1982	43-Fa, ID 2929.0
417	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, zulasten Grundstück Nr. 411	25.03.1982	43-Fa, ID 2929.0

Parzellen	Recht/Last aufgehoben	Datum	Beleg Nr.
414	Last: Fusswegrecht für die Tennisplatzbenutzer, zugunsten Grundstück Nr. 417	25.03.1982	43-Fa, ID 2931.0
417	Recht: Fusswegrecht für die Tennisplatzbenutzer, zulasten Grundstück Nr. 414	25.03.1982	43-Fa, ID 2931.0

- 2 Alle weiteren auf den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten erfahren durch die vorliegende Landumlegung keine Änderungen.

Art. 11

Bereinigung der An- und Vormerkungen

- 1 Die auf den nachfolgenden Grundstücken gemäss altem Bestand bestehenden An- und Vormerkungen sind im Zuge der Bereinigung wie folgt zu behandeln:

Parzelle Nr. 363 (geht in die Parzelle Nr. 414-Neu auf)

Die Anmerkung „Zufahrt ab Kantonsstrasse“, dat. 20.11.1973 (Beleg 48-Fa, ID 918.0) wird gegenstandslos und ist im Grundbuch zu löschen.

Parzelle Nr. 411 (geht in die Parzelle Nr. 414-Neu auf)

Die Anmerkung „Zufahrt ab Kantonsstrasse“, dat. 20.11.1973 (Beleg 48-Fa, ID 955.0) wird gegenstandslos und ist im Grundbuch zu löschen.

Parzelle Nr. 417 (geht in die Parzelle Nr. 414-Neu auf)

Die Anmerkung „Zufahrt ab Kantonsstrasse“, dat. 20.11.1973 (Beleg 48-Fa) und dat. 25.03.1982 (Beleg 43-Fa, ID 956.0) wird gegenstandslos und ist im Grundbuch zu löschen.

Parzelle Nr. 1227 (geht in die Parzelle Nr. 414-Neu und 420-Neu auf)

Die Anmerkung „Güterzusammenlegungsgrundstück Falera“, dat. 05.03.1986 (Beleg 56-Fa, ID 961.0) wird auf Grundlage des rechtskräftigen Arealplans La Mutta und der kantonalen Zustimmung betreffend «Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung» gegenstandslos und ist im Grundbuch zu löschen.

Parzelle Nr. 1228 (geht in die Parzelle Nr. 414-Neu und 420-Neu auf)

Die Anmerkung „Güterzusammenlegungsgrundstück Falera“, dat. 05.03.1986 (Beleg 56-Fa, ID 961.0) wird auf Grundlage des rechtskräftigen Arealplans La Mutta und der kantonalen Zustimmung betreffend «Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung» auf Parzelle Nr. 414-Neu bezüglich der als Landwirtschaftszone ausgewiesenen Parzellenfläche übertragen.

- 2 Alle weiteren An- und Vormerkungen auf den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken erfahren durch die vorliegende Landumlegung keine Änderungen.

Art. 12

Grundpfandrechte

- 1 Allfällige Grundpfandrechte auf den von der Baulandumlegung oder der Grenzbereinigung betroffenen Grundstücken sind durch das Grundbuchamt Ilanz nach den Vorgaben von Art. 802 ZGB auf die den Grundeigentümern neu zugeordneten oder neu abgegrenzten Grundstücke zu übertragen. Die erforderlichen Bewilligungen für die Pfandänderungen werden durch das Grundbuchamt Ilanz eingeholt.

Art. 13

Eigentumserwerb

- 1 Der Eigentumserwerb an den neu gebildeten Grundstücken erfolgt mit dem Eintritt der Rechtskraft der Landumlegung.

Art. 14

Kosten und Verteiler

- 1 Der Kostenverteiler ergeht aus den infolge Planung resultierenden Vor- und Nachteilen gemäss Neuzuteilungstabelle mit Mehr- und Minderzuteilung und Wertausgleich (Anhang 2). Begünstigte ist ausschliesslich die Gemeinde. Die Gemeinde übernimmt sämtliche effektiv aufgewendeten Kosten der Landumlegung, der Vermessung und Vermarkung sowie alle Honorare für beigezogene Sachverständige.
- 2 Die Fälligkeit der anfallenden Kosten richtet sich nach den zu Händen der Gemeinde in Rechnung gestellten Kostenrechnungen.

Art. 15

Anmeldung im Grundbuch

- 1 Der Gemeindevorstand meldet die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt. Die entsprechende Grundbuchanmeldung wird hiermit abgegeben.

Art. 16

Differenzbereinigung

- 1 Entstehen aus der Anwendung der Landumlegung Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet die Baubehörde darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Baubehörde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei, Fachberater beizuziehen.

Art. 17

Eröffnung des Erlasses und Rechtsmittel

- 1 Der Landumlegungserlass wird allen Umlegungsbeteiligten, den von der Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte betroffenen Berechtigten und allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet. Gleichzeitig ist der Erlass unter Hinweis auf die Rechtsmittelmöglichkeiten im Kantonsamtsblatt allgemein bekannt zu geben.
- 2 Gegen den Landumlegungserlass kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung und öffentlichen Bekanntgabe beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.
- 3 Die Landumlegung tritt nach unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder nach rechtskräftigem Abschluss der Rechtsmittelverfahren in Kraft. Nach

Eintritt der Rechtskraft des Arealplans und der Landumlegung meldet der Gemeindevorstand die Landumlegung zum grundbuchlichen Vollzug an.

Anhang Vorschriften Landumlegung zum Arealplan La Mutta

- 1 BESTANDESTABELLE**

- 2 NEUZUTEILUNGSTABELLE**
mit Mehr-/Minderzuteilung und Wertausgleich

- 3 Grundbuchauszüge**