

BGE 100 IA 223 vom 5. Juni 1974

Bundesgericht (BGE), 1974-06-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_100 IA 223

FR: BGE 100 IA 223 du 5 juin 1974

IT: BGE 100 IA 223 del 5 giugno 1974

Regeste

Regeste Kommunalen Gestaltungsplan, der eine Landumlegung vorsieht; Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie? 1. Erfordernis des öffentlichen Interesses, Grundsatz der Verhältnismässigkeit und des wertgleichen Realersatzes (E. 3a). 2. Voraussetzungen und zulässiger Umfang von Landabzügen für Verkehrs- und andere öffentliche Anlagen (E. 3b, c).

Erwägungen

E. 3

Gestaltungspläne, die Landumlegungen vorsehen und damit das Eigentum beschränken, müssen entsprechend Art. 22 ter BV im öffentlichen Interesse liegen, und ihre Eingriffe dürfen nicht weiter gehen, als es dieses öffentliche Interesse gebietet (Grundsatz der Verhältnismässigkeit). Kommen die Eigentumsbeschränkungen einer Enteignung gleich, so hat der betroffene Eigentümer nach Massgabe von Art. 22 ter Abs. 3 BV Anspruch auf volle Entschädigung (BGE 99 Ia 37 mit Hinweisen). Die Ermöglichung wohnhygienischer, architektonischer und städtebaulicher Überbauungen grösserer zusammenhängender Flächen liegt gegenwärtig allgemein im öffentlichen Interesse, selbst dann, wenn es sich um die Neuüberbauung und Neueinteilung bestehenden Baugebietes handelt (vgl. die Darlegungen im "Schlussbericht der Kommission für die Reform des zürcherischen Bodenrechts", 1972, S. 136 ff.). Demzufolge ist das öffentliche Interesse auch für die Landumlegungen, welche die Voraussetzungen für die Planverwirklichung schaffen, gegeben. Dass an der Planung "Ortskern" in Niederrohrdorf ein öffentliches Interesse besteht, ist in Anbetracht des baulichen Zustandes des Kerngebietes, der Wichtigkeit des Ortszentrums für die Allgemeinheit und der Knappheit des dort verfügbaren Bodens offensichtlich und wird von der Beschwerdeführerin zu Recht nicht bestritten. Sie behauptet auch nicht, der Gestaltungsplan sei unzweckmässig, und es lasse sich auf eine andere Weise eine sinnvolle, modernen baulichen Grundsätzen entsprechende Neuüberbauung des Ortskerns verwirklichen. Indessen glaubt sie, der vorgesehene Eingriff treffe sie in einer unverhältnismässigen Weise und bewirke ihre Enteignung. BGE 100 Ia 223 S. 227 a) Die Beschwerdeführerin beanstandet, dass ihr ein Grundstück von nur 330 m² zugewiesen wird. Der Regierungsrat war diesbezüglich der Ansicht, ausschlaggebend sei nicht die zugeteilte Grundfläche, sondern die auf Grund der erhöhten Ausnutzungsziffer (1,1 gegenüber 0,6) zuteilbare Nutzfläche; diese betrage 655 m², also annähernd soviel, wie die gesamte Grundfläche vor der Umlegung ausmache. Bei Landumlegungen hat der Eigentümer grundsätzlich Anspruch auf vollen Realersatz, d.h. auf Zuteilung gleichwertigen Landes, und er ist nur dann, wenn Realersatz aus besonderen Gründen nicht möglich ist, in Geld zu entschädigen (BGE 96 I 134 mit Hinweisen). Indessen muss sich, wie im Güterzusammenlegungsverfahren, so auch bei andern Landumlegungen, jeder

Grundeigentümer mit gewissen, durch den Umlegungszweck oder die technischen Erfordernisse gegebenen Unterschieden zwischen altem und neuem Besitzstand bezüglich Lage und Beschaffenheit abfinden (BGE 96 I 44). Das trifft vor allem bei einer völligen Neugestaltung bereits überbauter Gebiete zu, welche das aargauische BauG als Gegenstand von Gestaltungsplänen vorsieht. Der bei Landumlegungen geltende Grundsatz des wertgleichen Realersatzes bedeutet ohnehin nicht, dass der Eigentümer flächengleichen Realersatz erhalten muss, sondern eben nur wertgleichen, sofern das möglich ist. Flächengleicher und zugleich wertgleicher Realersatz kann nur in der Regel in Frage kommen. Zahlreiche Umlegungsordnungen sehen daher vor, dass die Neuzuteilung nach Flächen oder Werten erfolgen kann (ALDER, Rechtliche Voraussetzungen und Grundsätze der Baulandumlegung, S. 21 f.). Auch der Grundsatz der blossen Wertumlegung mit Geldausgleich ist vor der Verfassung haltbar, falls der Umlegungszweck keine andere technisch verantwortbare Lösung zulässt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei solchen Gesamtplanungen wie ein Gestaltungsplan sie ermöglicht, der Ausgleich in Bodenfläche nicht stets von gleich grosser Wichtigkeit ist, sondern die Grösse der entstehenden Nutzfläche entscheidend ist (ALDER, a.a.O. S. 106). Der Beschwerdeführerin dient ihr Grundstück vorwiegend als räumliche Unterlage für ihr Wohn- und Geschäftshaus. Diesen Zweck wird aber auch die neue Parzelle zu erfüllen vermögen, denn es lässt sich auf ihr eine Baute von ungefähr den gleichen Ausmassen wie der bestehenden errichten. BGE 100 Ia 223 S. 228 Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0,6 auf 1,1, die der Regierungsrat gestützt auf die Angaben der Gemeinde als gegeben erachtet und wobei er zu behaften ist, wird es der Beschwerdeführerin sodann ermöglichen, das neue Grundstück verglichen mit dem jetzigen wesentlich besser zu nutzen. Zwar behauptet die Beschwerdeführerin, sie hätte eine solche Ausnutzung auch ohne Gestaltungsplan, nämlich auf Grund der in der Zonenordnung enthaltenen Ausnahmebestimmungen (§§ 13 und 17) erreichen können. Das erscheint indes fraglich, da es keineswegs feststeht, dass die in den erwähnten Vorschriften genannten Voraussetzungen, unter denen der Gemeinderat eine Erhöhung der Ausnutzung nur bewilligen kann, erfüllt gewesen wären. Ob die Beschwerdeführerin mit der vorgesehenen Neuzuteilung ein der bisherigen Parzelle gleichwertiges Ersatzgrundstück erhält, oder ihr allenfalls zufolge der viel kleineren Bodenfläche selbst unter Berücksichtigung der erhöhten Ausnutzungsziffer ein Verlust entsteht, ist jedoch nicht im Rahmen des Verfahrens betreffend die Genehmigung des Gestaltungsplanes zu prüfen. Dazu würden im gegenwärtigen Zeitpunkt die Voraussetzungen fehlen, weil der Umlegungszeitpunkt ja noch gar nicht feststeht, und sich bis dahin die Wertverhältnisse erheblich ändern können. Erst im Landumlegungsverfahren, sofern es für die Beschwerdeführerin aktuell wird, ist daher zu entscheiden, ob ihr über die Zuweisung des neuen Landes hinaus noch ein Wertausgleich gebührt. Es stehen der Beschwerdeführerin in diesem Verfahren alle Rechtsmittel zur Durchsetzung des verfassungsmässigen Schutzes des Eigentums zu. Freilich mögen sich in Anbetracht der etappenweise vorgesehenen Durchführung der Landumlegung erhebliche praktische Schwierigkeiten ergeben, insbesondere dann, wenn das durch das Gebäude Nr. 81 nicht belegte Land umgelegt werden sollte. In diesem Fall müsste soviel des betreffenden Gebietes von der Umlegung ausgenommen werden, als nötig ist, um das Haus Nr. 81, das ja gegen den Willen der Beschwerdeführerin nicht in die Umlegung einbezogen werden kann, seiner bisherigen Zweckbestimmung zu erhalten. Das ist übrigens auch die Meinung des Regierungsrates, weist er doch in seinem Entscheid darauf hin, dass bei vorzeitiger Umlegung eines Teils des Grundstücks und der Errichtung der unterirdischen Parkgarage die

Umschlagsmöglichkeiten für das Geschäft der Beschwerdeführerin BGE 100 Ia 223 S. 229 gewahrt bleiben müssten. Im Umlegungsverfahren wird auch die Frage zu beurteilen sein, ob der Beschwerdeführerin für den Verzicht auf das Haus Nr. 81 ein Anspruch auf Entschädigung zukommt. Der Eingriff in den Eigentumsbereich der Beschwerdeführerin ist wohl schwer, verhindert indessen eine zweckmässige Ausnützung ihres Eigentums im neuen Besitzstand, verglichen mit dem alten, nicht derart, dass der Gestaltungsplan mit Art. 22ter BV unvereinbar erschiene. b) Der Eingriff bleibt verhältnismässig auch aus einem andern Grunde. Der grösste Teil des ihr entzogenen Landes, nämlich 245 m², dient dazu, um Gemeinschaftsanlagen wie Abstellplätze, einen Kinderspielplatz und eventuell andere Anlagen zu schaffen. Die Beschwerdeführerin wird verhältnismässig zu ihrem eingebrachten Land Miteigentümerin an der Gesamtanlage. Bei einer dichten Überbauung ist es im Zuge der Neuanlage eines ganzen Gebietes angezeigt, für Anlagen der erwähnten Art zu sorgen, insbesondere in einem Gebiet, das offenbar als Geschäftszentrum gedacht ist (ALDER, a.a.O. S. 32, 107). Will die Beschwerdeführerin ihren Geschäftsbetrieb auf der bisherigen Parzelle weiter erhalten, müsste sie früher oder später daran denken, solche Abstellplätze zu errichten. § 60 BauG sieht vor, dass auch die Eigentümer bereits bestehender Bauten unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet werden können, Abstellplätze anzulegen, was vor allem bei Geschäftshäusern in Frage kommen wird. Es ist zu berücksichtigen, dass die jetzige Parzelle der Beschwerdeführerin zum Bestandteil der Gesamtanlage würde und die neue Liegenschaft an diese angrenzt, die Miteigentumsfläche also vom neuen Standort aus leicht erreichbar ist und mit der neuen Parzelle eine funktionelle Einheit bildet. c) Die Beschwerdeführerin hält den Bodenabzug von 16% oder 109 m² für konfiskatorisch. Die Abzüge erfolgen für Verkehrsanlagen der Gemeinde und des Kantons, u.a. zur Erstellung einer Bus-Haltestelle. Ob aus dem Landabzug resultierende Flächen für Gemeindeanlagen verwendet werden, ist aus den Akten nicht eindeutig ersichtlich, da die Gemeinde ihrerseits 706 m² in die Umlegung einwirft. Welche kantonalen baulichen Anlagen aus dem abgezogenen Land gewonnen werden sollen, ist ebenfalls den Akten nicht zu entnehmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist es mit der BGE 100 Ia 223 S. 230 Eigentumsgarantie vereinbar, wenn bei einer Landumlegung für Anlagen, die dem Umlegungsgebiet dienen, Landabzüge gemacht werden (BGE 99 Ia 496 mit Hinweisen, BGE 96 I 136). Zum Wesen einer Umlegung gehört die Erstellung von Erschliessungsstrassen und der damit erforderliche Landabzug (ALDER, a.a.O. S. 108). Im Flächenabzug für derartige Zwecke liegt keine Expropriation, weil er eine vorzugslastähnliche Gegenleistung der Grundeigentümer für die ihnen aus der Ausführung der Umlegung zukommenden Vorteile darstellt (BGE 99 Ia 496 mit Hinweisen). Anders verhält es sich in bezug auf Anlagen, die nicht in erster Linie den Interessen der an der Landumlegung beteiligten Eigentümer dienen. Diesen können für solche Zwecke, z.B. zu einer allgemeinen Sanierung des Verkehrs, keine Sonderopfer auferlegt werden. Es mag sogar fraglich erscheinen, ob für den im Interesse eines weiteren Publikums liegenden Strassenbau in einem Umlegungsverfahren überhaupt Landabzüge vorgenommen werden dürfen (vgl. Schlussbericht, S. 181) oder ob nicht das Land von den Eigentümern, auf deren Boden die Anlagen verlaufen sollen, zu enteignen ist. Doch ist erstere Frage zu bejahen, solange der Abzug verhältnismässig bleibt, weil damit eine gewisse Verteilung der Lasten vorgenommen werden kann. Ein solcher Landabzug hat jedoch Enteignungscharakter und darf nicht entschädigungslos erfolgen. Es kann nicht der Weg der Landumlegung gewählt werden, um dem Gemeinwesen kostenlos Land zu beschaffen für öffentliche Anlagen, die nicht vorwiegend im Interesse der Eigentümer

umgelegter Parzellen liegen (BGE 99 Ia 496 mit Hinweisen; ALDER, a.a.O. S. 108; für das zürcherische Recht, WIEDERKEHR, Das zürcherische Quartierplanrecht, S. 34 f.). Letzteres trifft vor allem für diejenigen Anlagen zu, die der Kanton erstellen will, der selber nicht Eigentümer im Zusammenlegungsgebiet ist. Der Regierungsrat hat sich nicht ausdrücklich dazu geäußert, ob er dieses zu seinen Gunsten abgezweigte Areal entschädigungslos beanspruchen will. Aus seiner Erklärung in der Vernehmlassung, die Beschwerdeführerin werde für den Landabzug durch die erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit ihrer neuen Parzelle "entschädigt", ist wohl zu schliessen, dass er grundsätzlich die Entschädigungspflicht bejaht. Ob die Beschwerdeführerin durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffer die ihr zustehende volle Entschädigung erhält, BGE 100 Ia 223 S. 231 ist aber nicht im Verfahren betreffend Genehmigung des Gestaltungsplanes, sondern im Umlegungsverfahren zu beurteilen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der angefochtene Gestaltungsplan im Sinne dieser Erwägungen als vor Art. 22ter BV haltbar erscheint. Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.