

BGE 114 IA 259 vom 22. November 1988

Bundesgericht (BGE), 1988-11-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_114 IA 259](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_114_IA_259)

FR: BGE 114 IA 259 du 22 novembre 1988

IT: BGE 114 IA 259 del 22 novembre 1988

Regeste

Regeste Güterzusammenlegung; Entschädigung für Minderzuteilung. Möglichkeit der nachträglichen Anfechtung der Bemessungsgrundsätze für den sog. Geldausgleich (E. 1). Auf welchen Stichtag ist bei der Bestimmung der Verkehrswert-Entschädigung für Minderzuteilungen abzustellen? Frage offengelassen (E. 2).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht räumt im angefochtenen Entscheid ein, dass die in ein Landumlegungsverfahren einbezogenen Grundeigentümer Anspruch auf Realersatz haben und ihnen für Minderzuteilungen, die nicht vermieden werden können, ein Geldausgleich in Höhe des Verkehrswertes geschuldet ist. Es anerkennt BGE 114 Ia 259 S. 261 auch mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 105 Ia 329), dass sich der Betroffene auch nach Abschluss des Bonitierungs- oder Neuzuteilungsverfahrens unter Umständen noch bei der Bemessung des Wertausgleiches auf die wahren Wertverhältnisse berufen und eine volle Entschädigung im Sinne von Art. 22ter BV verlangen kann. Hingegen schliesst das Gericht im vorliegenden Fall ein Zurückkommen auf die Bewertungsmassstäbe aus, weil sich die Beschwerdeführer bzw. ihre Rechtsvorgänger schon bei der Auflage des ersten Kostenverteilers im Jahre 1978 dagegen hätten zur Wehr setzen können und müssen, dass der zu ersetzende "Verkehrswert" bloss das Dreifache des Bonitätswertes betragen solle. Dieser Meinung ist indessen nicht zu folgen. Die Beschwerdeführer hatten im Jahre 1978 angesichts der damals als ausgeglichen erscheinenden Neuzuteilung keinerlei Anlass, die Bewertungen anzufechten. Dies gilt insbesondere für A., für welchen eine Mehrzuteilung von Fr. 0.05 berechnet und der durch eine zu niedrige Ansetzung des Verkehrswertes nicht beschwert wurde, aber auch für B., war doch die für ihn ermittelte Minderzuteilung von Fr. 7.90 äusserst gering. Zwar trifft zu, dass die Eigentümer darauf hingewiesen worden waren, dass die neu zuteilten Flächen erst durch die Grundbuchvermessung genau ermittelt würden, doch mussten sie deshalb keine grossen Abweichungen erwarten; im übrigen ist ohnehin fraglich, ob auf eine vorsorgliche Einsprache, die im Hinblick auf ein möglicherweise ungünstiges Resultat der Grundbuchvermessung erhoben worden wäre, überhaupt eingetreten worden wäre. Erst als sich herausstellte, dass die den beiden Eigentümern zugewiesenen Flächen erheblich kleiner waren, als es dem Anspruchswert entsprochen hätte, hatten sie objektiverweise Anlass für die Bestreitung der Geldausgleichsberechnung. Die Beschwerdeführer unternahmen denn auch in jenem Zeitpunkt sofort rechtliche Schritte und verlangten für die Minderzuteilung eine Entschädigung in Höhe des wahren Verkehrswertes. Das Verwaltungsgericht hat ihnen daher zu Unrecht vorgeworfen, erst verspätet gehandelt zu haben, und ist in dieser Hinsicht in eine allzu formalistische und damit willkürliche Betrachtungsweise verfallen. Die

Beschwerde ist somit gutzuheissen und die Sache zu neuer Beurteilung bzw. zur Festsetzung der Verkehrswert-Entschädigung für die Minderzuteilungen an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

E. 2

Im Rahmen der nunmehr noch vorzunehmenden Festsetzung des Geldausgleiches wird sich die im kantonalen Verfahren BGE 114 Ia 259 S. 262 bereits aufgeworfene Frage stellen, welcher Bewertungs-Stichtag der Bestimmung des Verkehrswertes zugrunde zu legen sei. Diese Frage ist besonders heikel, wenn wie hier der Zeitpunkt der Neuzuteilung und der Moment, in dem der Betroffene seine Entschädigungsansprüche frühestens geltend machen konnte, weit auseinanderliegen und in der Zwischenzeit die Verkehrswerte angestiegen sind. In analoger Anwendung der für die formelle Enteignung geltenden Grundsätze wäre auf ein dem Entschädigungsentscheid nahes Datum abzustellen, da der Enteignete zumindest theoretisch in die Lage versetzt werden sollte, sich ein Ersatzgrundstück zu verschaffen (s. etwa BGE 92 I 247 f.). Werden dagegen die für die materielle Enteignung geltenden Regeln beigezogen, so ist die Bewertung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung, das heisst hier der Neuzuteilung, vorzunehmen, auch wenn die Entschädigungsforderung erst später angemeldet werden konnte (vgl. BGE 111 Ib 81 ff.). Tatsächlich fragt sich, ob das Güterzusammenlegungsunternehmen für die seit der Neuzuteilung eingetretene Preisentwicklung voll einzustehen habe, selbst wenn ihm die lange Dauer des Verfahrens nicht angelastet werden kann und wenn es allenfalls nicht mehr die Möglichkeit hat, ein Korrekturverfahren auch für Mehrzuteilungen durchzuführen und von den bereicherten Eigentümern Beiträge zurückzuverlangen. In dieser Situation einen gerechten Ausgleich zu finden, ist nicht einfach. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass sich - wie jedenfalls die Beschwerdegegnerin geltend macht - Teile des Altbestandes der Beschwerdeführer möglicherweise ausserhalb des nunmehr eingezonten Gebietes befanden. Träfe dies zu, so wäre diesem Umstand im Geldausgleichsverfahren ebenfalls Rechnung zu tragen, dient dieses doch dazu, die Differenz zwischen dem wahren Wert des Altbestandes und dem wahren Wert des neu zugeeilten Bodens zu beheben. Auch in dieser Hinsicht wird das Verwaltungsgericht noch Abklärungen zu treffen haben.

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