

## **BL\_GERICHTE 600 2012 18 vom 8. November 2012**

BL Gerichte, 2012-11-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_600\\_2012\\_18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_600_2012_18)

FR: BL\_GERICHTE 600 2012 18 du 8 novembre 2012

IT: BL\_GERICHTE 600 2012 18 del 8 novembre 2012

### **Regeste**

12-09 Landabzug im Rahmen einer Baulandumlegung / Ermittlung der Entschädigung für Landabtretung / Beurteilung von Bauerwartungsland Der Landabzug im Rahmen einer Baulandumlegung stellt keine Enteignung dar und ist grundsätzlich nicht zu entschädigen. (E. 1.1) Nach § 97 Abs. 2 Satz 1 EntG sind Entschädigungsansprüche ohne vorausgegangenes Enteignungsverfahren innert einer Frist von sechs Monaten, von der endgültigen Inanspruchnahme an gerechnet, beim Enteignungsgericht klageweise geltend

### **Erwägungen**

#### **E. 27**

Juli 2009 wurde im Rahmen des Erschliessungsprojekts "Erschliessung Gebiet X." eine zweite provisorische Beitragstabelle der Anstösserbeiträge erstellt. In dieser wird für die Parzelle Nr. 2543 eine Landabtretungsgutschrift in der Höhe von Fr. 1'575.00 (entspricht Fr. 15.00/m<sup>2</sup>) zugesprochen. Zudem werden für die Parzelle Nr. 2543 Anstösserbeiträge für Wasser, Kanalisation und Strassenbau in der Höhe von insgesamt Fr. 58'453.80 angelastet. (...) Die Einwohnergemeinde B. verfügte am 11. Januar 2012 die definitiven Anwenderbeiträge und Landerwerbsgutschriften gemäss der definitiven Beitragstabelle vom 14. Dezember 2011. A. wurde in dieser definitiven Beitragstabelle eine Gutschrift für die Landabtretung in der Höhe von Fr. 1'575.00 zugesprochen. Die Beiträge für Strasse, Wasser und Kanalisation belaufen sich in Anwendung von § 18 und § 30 des Strassenreglements vom 20. November 1995 der Einwohnergemeinde B. (SR) in der Beitragsverfügung vom 11. Januar 2012 auf Fr. 0.00, sind jedoch in der Tabelle in der Höhe von insgesamt Fr. 58'453.80 aufgeführt. Am 21. Januar 2012 erhob A. beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, (nachfolgend Enteignungsgericht) Beschwerde gegen die definitive Beitragstabelle der Einwohnergemeinde B. und stellte sinngemäss das Begehren, es sei ihr eine Landentschädigung in der Höhe von Fr. 750.00/m<sup>2</sup> zuzusprechen. (...) In ihrer Stellungnahme vom 3. April 2012 beantragt die Beschwerdeführerin, die Beschwerde sei unter o/e Kostenfolge abzuweisen. (...) (...) Die Beschwerdeführerin bestätigte an der Vorverhandlung, dass sie lediglich die Höhe der Landabtretungsentschädigung, nicht jedoch die Erhebung bzw. Veranschlagung der Erschliessungsbeiträge rüge. Nach Einholung ergänzender Unterlagen wurde der Schriftenwechsel mit Präsidialverfügung vom 28. August 2012 geschlossen und der Fall wurde der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Anlässlich der heutigen mit einem Augenschein verbundenen Hauptverhandlung halten die Parteien an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingegangen. Aus den Erwägungen: 1. 1.1 (...) Gemäss § 97 Abs. 1 EntG beurteilt das Enteignungsgericht ausserdem Entschädigungsansprüche, die gegen den Kanton oder eine Gemeinde für Inanspruchnahme von Land usw. erhoben

werden, ohne dass ein eigentliches Enteignungsverfahren vorausgegangen ist. Im vorliegenden Fall erfolgte die Landabtretung im Rahmen einer Baulandumlegung. Das Verfahrensrecht der Baulandumlegung begründet hier allerdings keine Zuständigkeit des Enteignungsgerichts. Eine solche besteht im Zusammenhang mit Baulandumlegungen lediglich hinsichtlich unerledigt gebliebener Einsprachen an die Schätzungskommission betreffend den Kostenverteiler gemäss § 71 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (SGS 400, RBG). Im vorliegenden Fall wird jedoch nicht der Kostenverteiler der Baulandumlegung gerügt, sondern die Höhe der zugesprochenen Entschädigung. Mit einer Umlegung verbundene Landabzüge haben grundsätzlich nicht Enteignungscharakter, sondern stellen eine Art Vorzugslast in natura, eine Gegenleistung der Grundeigentümer für die ihnen aus der Ausführung der Umlegung zukommenden Vorteile, dar (BGE 100 Ia 223 E. 3c; SOG vom 25. November 1994, Nr. 41, E. 5; Hans Rudolf Steiner, Die Baulandumlegung dargestellt nach schweizerischem Recht, Zürich 1968, S. 86 ff.; VVGE 1996/1997 Nr. 26, Entscheid des Regierungsrates vom 17. April 1996, E. 3; Max Imboden / René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band 2, Basel 1976, Nr. 125 IV.; vgl. auch: § 65 Abs. 1 RBG). Der Landabzug im Rahmen einer Baulandumlegung stellt nach Rechtsprechung somit keine Enteignung dar und ist grundsätzlich nicht zu entschädigen (BGE 100 Ia 223 E. 3c m.w.H.; Urteil des Enteignungsgerichts vom 18. November 2010 [650 09 85] E. 5.5). Allerdings ist die Frage, ob überhaupt eine Entschädigung geschuldet ist, aufgrund Ziffer 5.3 der öffentlichen Urkunde vom 22. September 2006 nicht bestritten, da diese eine finanzielle Abgeltung ausdrücklich vorsieht. Die Höhe der Entschädigung ist jedoch nicht geregelt. Umstritten ist damit im vorliegenden Fall die Höhe einer im Grundsatz unbestrittenen Entschädigungsforderung, die eine Landabtretung ausserhalb eines eigentlichen Enteignungsverfahrens betrifft. Für eine solche Konstellation sieht der Auffangtatbestand nach § 97 Abs. 1 EntG die Zuständigkeit des Enteignungsgerichts vor. 2. Nach § 97 Abs. 2 Satz 1 EntG sind Entschädigungsansprüche ohne vorausgegangenes Enteignungsverfahren innert einer Frist von sechs Monaten, von der endgültigen Inanspruchnahme an gerechnet, beim Enteignungsgericht klageweise geltend zu machen. Die Frist kann durch schriftliche Abrede der Parteien erstreckt werden (§ 97 Abs. 2 Satz 2 EntG). (...). Die sechsmonatige Frist zur Geltendmachung gemäss § 97 Abs. 2 EntG läuft gemäss Parteivereinbarung somit erst ab dem Vorliegen des definitiven Kostenvertailers bzw. mit dem Erlass der Verfügung vom 11. Januar 2012. (...). Da die Sache materiellrechtlich als Klage zu behandeln ist, formell aber von den Parteien als Beschwerdeverfahren eingeleitet wurde, werden die Parteien als Beschwerdeführerin und Beschwerdegegnerin bezeichnet. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist folglich auf die Beschwerde einzutreten. 3. 3.1 Umstritten ist vorliegend die Höhe der Entschädigung für die Abtretung von 105m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 2543. (...) 3.2. Zunächst ist zu beurteilen, ob der Grundsatz der vollen Entschädigung im vorliegenden Fall überhaupt zur Anwendung gelangt. Wie bereits in Erwägung 1.1 ausgeführt, liegt keine eigentliche Enteignung vor. Die Landabtretung erfolgte vielmehr im Rahmen einer Baulandumlegung. § 65 Abs. 1 RBG hält fest, dass im Rahmen einer Baulandumlegung Flächen für Verkehrsanlagen, die der Erschliessung der einzelnen Grundstücke im Umlegungsgebiet dienen, dem Gemeinwesen in der Regel entschädigungslos abzutreten sind. Vorliegend wurde jedoch bereits im Verlauf der Baulandumlegung davon ausgegangen, dass die abgetretenen Flächen voll zu entschädigen seien. Im Hinblick auf diese Entscheidung der Beschwerdegegnerin, die sich nicht zuletzt aus der öffentlichen Urkunde vom 22. September 2006 über den Vollzug der Mutation Nr.

1417 im Grundbuch B. ergibt, ist der Grundsatz der vollen Entschädigung auch im vorliegenden Fall massgebend. 3.3 Nach konstanter und gefestigter Praxis des Enteignungsgerichts ist für die Ermittlung der Entschädigung für Landabtretungen in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor erster Instanz abzustellen (§ 19 Abs. 1 lit. a EntG; Urteil des Enteignungsgerichts vom 16. Dezember 2010 [600 09 89] E. 3.2, Urteil des Enteignungsgerichts vom 27. Juni 2003 [600 03 21] E. 3b). Der Verkehrswert wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts, der auch das Enteignungsgericht folgt, mit Hilfe der statistischen Methode oder Vergleichsmethode ermittelt (BGE 122 I 168 E. 3a; Urteil des Enteignungsgerichts vom 13. September 2010 [600 08 78] E. 4.2; René A. Rhinow / Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 128 B/IV/d m.w.H.). (...)

3.4 Die Parzelle Nr. 2543 befand sich vor der Baulandumlegung und befindet sich auch heute gemäss geltendem Zonenplan Siedlung vom 16. November 2011 in der sogenannten Bauernhofzone. Gemäss Zonenreglement der Einwohnergemeinde B. vom 20. Juni 2005 (ZR) handelt es sich bei der Bauernhofzone um eine Spezialzone (Art. 2 ZR). Deren Zweck ist gemäss Art. 8 Abs. 1 ZR die Erhaltung der angestammten bäuerlichen Betriebsstandorte im Siedlungsgebiet. Die zulässigen Nutzungen richten sich gemäss Art. 8 Abs. 2 ZR nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Idealerweise wäre bei der Anwendung der Vergleichsmethode deshalb auf Vergleichsobjekte abzustellen, die ebenfalls in der Bauernhofzone liegen. Solche Vergleichspreise liegen indessen nicht vor. (...). Als preisbestimmender Faktor steht die bauliche Nutzung im Vordergrund (Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Zürich 1966, S. 69). Wie bereits erwähnt, richtet sich gemäss Art. 8 Abs. 2 ZR die zulässige Nutzung in der Bauernhofzone nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Behelfsweise ist deshalb auf Vergleichspreise für Grundstücke in der Landwirtschaftszone abzustellen. Die vom Gericht von Amtes wegen beim kantonalen Amt für Liegenschaftsverkehr angeforderte Landpreisstatistik der Einwohnergemeinde B. vom 17. September 2012 zeigt folgendes Bild bezüglich der Preise von Handänderungen für Parzellen in der Landwirtschaftszone in den letzten Jahren:

Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Verkaufsjahr	Preis (Fr./m <sup>2</sup> )
Landwirtschaftszone	4'154	2011	0.10
Rebbauzone	888	2005	65.30
Landwirtschaftszone	5'389	2005	6.45
Landwirtschaftszone	3'300	2004	7.00
Landwirtschaftszone	867	2004	6.50
Landwirtschaftszone	4'055	2002	5.90
Landwirtschaftszone	3'242	2001	5.55
Landwirtschaftszone	1'734	2001	6.00
Landwirtschaftszone	2'673	2000	3.20
Landwirtschaftszone	2'762	2000	10.00

Die Preise für Landwirtschaftsland bewegten sich in den letzten Jahren zwischen Fr. 0.10/m<sup>2</sup> und Fr. 10.00/m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von Fr. 5.72. Der aktuellste, im Jahr 2011 bezahlte Preis, ist jedoch um ein Vielfaches tiefer als die übrigen Vergleichspreise und ist somit nicht als repräsentativ anzusehen. Der ohne diesen „Ausreisser“ ermittelte statistische Verkehrswert der Landwirtschaftszone liegt bei Fr. 6.34/m<sup>2</sup>. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Vergleichspreise zwischen Fr. 5.00/m<sup>2</sup> und Fr. 10.00/m<sup>2</sup> für Land in der Landwirtschaftszone bekannt (vgl. BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004 E. 7.4.1, 1E.4/2002 vom 21. Oktober 2002 E. 3.3). Die Vergütung von Fr. 15.00/m<sup>2</sup> für die vorliegende Enteignung liegt folglich eindeutig über dem Verkehrswert für Land in der Landwirtschaftszone. 3.5 Gemäss § 19 Abs. 2 EntG ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung oder Nutzung des Grundstücks angemessen zu berücksichtigen. Unter der besseren Nutzung eines unüberbauten Grundstücks ist in der Regel seine Überbauung zu verstehen (BGE 125 II 431 E. 3a

m.w.H.). (...). Von einer andern als der am Bewertungsstichtag bestehenden Rechtslage darf ausgegangen werden, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit die Änderung der rechtlichen Zuordnung des enteigneten Grundstücks in naher Zukunft anzunehmen wäre (BGE 134 II 49 E. 13.3, 125 II 431 E. 3a, 115 Ib 13 E. 5b, 109 Ib 13 E. 2, 107 Ib 219 E. 3; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 654). (...). Bei Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden und ausserhalb der Bauzonen und des Bebauungsplanes liegen, die jedoch in späterer Zeit für eine Überbauung in Betracht fallen, wird nicht der reine Landwirtschaftspreis in Anschlag gebracht, sondern ein erhöhter, dem Baulandwert angenäherter Betrag (BGE 97 I 112 E. 3a; vgl. BJM 1971 "Urteil des Enteignungsgerichts vom 15.4.1971 in Sachen E. Thommen gegen Staat Baselland; Fall vor Verwaltungsgericht durch Vergleich auf der Basis dieses Urteils erledigt.", S. 249; P. Freudenreich, Ausgewählte Fragen aus dem Recht der Enteignungsentschädigung, Diss., Basel 1968, S. 65 f.). Solches Land, dessen Überbauung noch in unbestimmter Zukunft liegt, dessen Wert aber doch schon den Preis reinen Kulturlandes übersteigt und eine wesentliche, durch die Möglichkeit künftiger Überbauung bestimmte Komponente enthält, wird als sogenanntes Bauerwartungsland bezeichnet (BGE 97 I 112 E. 3a). Fraglich ist somit, ob die Parzelle Nr. 2543 als sogenanntes Bauerwartungsland betrachtet werden müsste.

3.6 Für die Beurteilung, ob Bauerwartungsland vorliegt, müssen die im fraglichen Zeitpunkt geltenden kommunalen und kantonalen Bauvorschriften, die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse, der Stand der kommunalen und kantonalen Planung und die bauliche Entwicklung in der Umgebung herangezogen werden (BGE 106 Ia 369 E. 2b m.w.H.). Gründe dafür, dass ein Grundstück nicht in verhältnismässig kurzer Zeit überbaut werden kann, sind beispielsweise die Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung, die Notwendigkeit einer Änderung in der Zonenplanung, das Erfordernis eines Erschliessungs-, Überbauungsoder Gestaltungsplanes, einer Baulandumlegung oder weitgehender Erschliessungsarbeiten (BGE 107 Ib 219 E. 3, 106 Ia 369 E. 2b, E. 3d und e). Auch genügt die Erschliessbarkeit einer Parzelle und unter Umständen selbst deren Erschliessung nicht ohne Weiteres, um die Überbaubarkeit in naher Zukunft zu bejahen (BGE 109 Ib 13 E. 2). Unzulässig spekulative Elemente enthält im Übrigen ein gesteigerter Bodenpreis, der auf einem vorhandenen, aber noch nicht genehmigten Zonenplan beruht (vgl. BJM 1971 "Urteil des Enteignungsgerichts vom 15.4.1971 in Sachen E. Thommen gegen Staat Baselland; Fall vor Verwaltungsgericht durch Vergleich auf der Basis dieses Urteils erledigt.", S. 244 ff.). Die Parzelle Nr. 2543 befindet sich unbestrittenermassen im Siedlungsgebiet, weshalb sich die Frage stellt, ob die Parzelle in naher Zukunft mit einer Überbauung besser genutzt werden könnte. Für eine Qualifikation als Bauerwartungsland könnte die Fussnote zu Art. 8 ZR sprechen. Danach erfolgt im Sinne einer Anpassungspflicht der Nutzungsplanung an veränderte Verhältnisse eine Umzonung der Bauernhofzone, wenn der Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr in ortsüblicher Weise als Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb weitergeführt wird. Die Einzonung in die Bauzone liegt damit auch im Macht- und Entscheidungsbereich der Grundeigentümerin. Gegen eine Qualifikation als Bauerwartungsland spricht hingegen, dass die vorliegend betroffene Parzelle hauptsächlich nicht von Parzellen in einer Bauzone, konkret in der Zone W2, umgeben ist, sondern vor allem von Parzellen, die der Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG zugeteilt sind. Zu bedenken ist auch, dass ein überarbeiteter Zonenplan Siedlung am 16. November 2011 rechtskräftig geworden ist. Der verhältnismässig neue Plan spricht aus raumplanerischer Sicht und im Hinblick auf die Planbeständigkeit gegen eine baldige

Einzonung der Parzelle Nr. 2543 (BGE 131 II 728 E. 2.6, 113 Ia 444 E. 5b; vgl. auch Art. 15 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [SR 700, RPG]). Im Übrigen hat sich die Beschwerdeführerin gemäss Aussagen der Parteien sowohl bei Durchführung der Baulandumlegung wie auch im heutigen Zeitpunkt stets gegen eine Einzonung der Parzelle ausgesprochen. Nach dem Ausgeführten fehlt es an tatsächlichen Anzeichen für eine bevorstehende Zuweisung des Grundstücks Nr. 2543 in eine Bauzone, weshalb die Möglichkeit einer besseren Nutzung nicht mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit oder in naher Zukunft zu erwarten ist. Folglich ist das Vorliegen von Bauerwartungsland zu verneinen. 3.7 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das abgetretene Land in der Bauernhofzone wertmässig mit Landwirtschaftsland vergleichbar ist. Beim abgetretenen Land handelt es sich auch nicht um Bauerwartungsland, da es an der Wahrscheinlichkeit einer besseren Nutzung bzw. einer Einzonung fehlt. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin indessen einen Preis angeboten, der über den statistischen Durchschnittspreisen für Landwirtschaftsland in der Einwohnergemeinde B. liegt. Der Grundsatz der vollen Entschädigung ist somit vorliegend nicht verletzt. Entscheid Nr. 600 12 18 vom 8. November 2012

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