

LU_GERICHTE V 91 60 vom 7. September 1993

LU Gerichte, 1993-09-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_91_60

FR: LU_GERICHTE V 91 60 du 7 septembre 1993

IT: LU_GERICHTE V 91 60 del 7 settembre 1993

Regeste

§ 17 f. SchG. Verkehrswert von Grundstücken im übrigen Gemeindegebiet. |
Katasterschätzung

Erwägungen

E. 2

. . . a) Unbestritten ist, dass die drei Grundstücke des Beschwerdeführers zurzeit nicht als landwirtschaftliche Grundstücke gelten, obwohl sie seit Jahren landwirtschaftlich genutzt werden. Der Anrechnungswert bei der Erbteilung im Jahre 1974 war mit Fr. 30./m² eindeutig nicht durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt (§ 14 Abs. 1 SchG). Damit hat der Katasterwert dem Verkehrswert zu entsprechen (§ 17 SchG). b) Die strittigen Grundstücke liegen gemäss noch gültigem Zonenplan der Gemeinde X im Übrigen Gemeindegebiet. Bei der Festlegung des Verkehrswertes beruft sich die Vorinstanz auf die vom Finanzdepartement genehmigten Weisungen zum Schätzungsgesetz. Danach werden Grundstücke im Übrigen Gebiet zu 35 % des Richtwertes der angrenzenden Zone geschätzt (Kap. III/5 Ziff. 01.02.06 der Weisungen). Dieser Richtwert wurde mit Fr. 600./m² festgelegt. Davon wurde für mangelnde Feinerschliessung und Verkehrsimmissionen eine Reduktion von 30 % vorgenommen (Ziff. 01.02.03 der Weisungen). Damit ergab sich ein Richtwert für die strittigen Grundstücke von Fr. 147./m². Als Verkehrs- und Katasterwert wurden davon, in Berücksichtigung der Marktentwicklung der letzten fünf Jahre, nur 60 % angenommen, was zum schliesslich festgelegten Wert von Fr. 88./m² führte. Weisungen im Sinne von generellen und abstrakten innerdienstlichen Anordnungen haben den Charakter von Verwaltungsverordnungen (Häfelin/Müller Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 1990, Rz 96 ff. und Rz 695). Ihre Verbindlichkeit beschränkt sich auf die Verwaltungsinstanz, an die sich die Weisung richtet. Sie sind insbesondere für das Verwaltungsgericht nicht verbindlich (Häfelin/Müller, a. a. O., Rz 100; Urteil S. des Verwaltungsgerichts vom 24.2.1993). Dies bedeutet, dass diese Weisungen vor allem dann unbeachtlich sind, wenn sie mit dem übergeordneten Recht, also insbesondere mit dem SchG und der SchV sowie mit den darin festgelegten Grundsätzen nicht vereinbar sind. Es ist daher unabhängig von den Weisungen vorerst zu prüfen, was nach dem SchG unter Verkehrswert zu verstehen ist.

E. 3

a) Ausführungen, was unter Verkehrswert zu verstehen ist (vgl. dazu LGVE 1993 II Nr. 8).
b) Die Vorinstanz geht davon aus, dass das Übrige Gebiet Bauerwartungsland darstellt und nach einer Wartefrist von rund 18 Jahren überbaut werden kann Gestützt auf die Barwerttafeln von Stauffer/Schaetzle wird bei einem Zinssatz von 6 % ein Abzinsungsfaktor von 65 % berücksichtigt, was den erwähnten Wert von 35 % des

Richtpreises der angrenzenden Bauzone ergibt. Die Vorinstanz behandelt das Übrige Gebiet somit als künftige Bauzone. Nach dem hier massgeblichen § 56 Abs. 1 lit. b PBG umfasst das Übrige Gebiet Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. In dieser Zone gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone (Abs. 2). Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden (Abs. 3). Diese Bestimmung des PBG ist unter dem Titel «c. Nichtbauzonen» eingereiht. Diese Regelung entspricht den Vorschriften des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG, das eine strikte Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorschreibt. Es handelt sich somit beim Übrigen Gebiet (im Unterschied zur Bauzone II. Etappe) rechtlich klar um Gebiet ausserhalb der Bauzonen, in dem grundsätzlich nur land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig sind und für das grundsätzlich kein Anspruch auf eine Einzonung besteht (EJPD/BRP, Erläuterungen zum RPG, N 14 ff. zu Art. 18; Schürmann, Bau- und Planungsrecht, Bern 1984, Rz 4 S. 177). Eine Überbauung setzt somit ein formelles Verfahren für eine Einzonung mit einem entsprechenden Entscheid des kommunalen Gesetzgebers und der Genehmigung durch den Regierungsrat voraus (BGE 115 II 168 Erw. 6a). Bei einer Zonenplanrevision könnten solche Grundstücke grundsätzlich auch einer Landwirtschaftszone zugewiesen werden, und zwar in der Regel ohne Risiko einer Entschädigungspflicht (dazu: BGE 118 1b 38 mit Hinweisen). Die Zuordnung eines Grundstückes zum Übrigen Gebiet im Sinne von § 56 Abs. 1 lit. b PBG erhöht zwar langfristig die Wahrscheinlichkeit einer Einzonung, da künftige Einzonungen in der Regel in diesem Gebiet und nicht in der Landwirtschaftszone erfolgen sollen. Diese Wahrscheinlichkeit ist aber in jedem Zonenplan aufgrund verschiedener Kriterien wie Planungsabsichten der Gemeinde, Grösse des Übrigen Gebietes, Wachstum der Gemeinde, Lage und Erschliessbarkeit des Grundstückes usw. sehr unterschiedlich. Zudem können sich die Planungsvorstellungen innerhalb einer Planungsgeneration von 10 bis 15 Jahren erheblich ändern. Das Übrige Gebiet kann daher im Sinne des oben zitierten Begriffs des Verkehrswerts nicht generell als Bauerwartungsland bewertet werden. Noch weniger ist es daher zulässig, für die Bewertung einen pauschalen Ansatz von 35 % des Verkehrswertes angrenzender Bauzonen vorzusehen. Die Wahrscheinlichkeit einer künftigen besseren Nutzung ist im Einzelfall zu prüfen. c) Die Grundstücke des Beschwerdeführers liegen im Gebiet C in stark nordwestlich exponierter Lage. Sie grenzen zwar an eine Strasse, eine Feinerschliessung besteht jedoch nicht und wäre unbestrittenermassen nur mit erheblichem Aufwand realisierbar. Sie werden seit vielen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Nach dem noch gültigen Zonenplan von 1976 liegen sie im Übrigen Gemeindegebiet. Der Zonenplan wird im gegenwärtigen Zeitpunkt revidiert. Auf Anfrage des Gerichts hin vertrat der Gemeinderat mit Schreiben vom 15. Mai 1992 die Meinung, die Grundstücke des Beschwerdeführers sollten nicht eingezont werden. Sie seien weder rechtlich noch technisch erschlossen. Zudem sprächen Gründe des Landschaftsschutzes und der Topographie gegen eine Einzonung. Die Grundstücke würden voraussichtlich im Übrigen Gebiet belassen. Mittlerweile wurde der neue Zonenplanentwurf öffentlich aufgelegt. Die Grundstücke des Beschwerdeführers befinden sich nach wie vor im Übrigen Gebiet, das nach dem Beschrieb dazu dient, als langfristige Reserve die Möglichkeiten für eine spätere Entwicklung der Gemeinde X offenzuhalten. Damit ist klar erstellt, dass in absehbarer Zeit nicht mit einer Überbaumöglichkeit zu rechnen ist.

E. 4

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die hier zur Diskussion stehenden Grundstücke auf absehbare Zeit nicht mit einer Einzonung gerechnet werden kann. Auch

wenn nicht ganz auszuschliessen ist, dass für solches Land im freien Handel ein Preis von Fr. 88.-/m² bezahlt werden könnte, dürfte ein solcher Preis bei der Festlegung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werden, da er überwiegend spekulativ bestimmt wäre (vgl. auch BGE 115 II 173 f. Erw. 8). Dementsprechend kann ein solcher Wert auch als Katasterwert nicht geschützt werden. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

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