

OW_GERICHTE VVGE 1976/77 Nr. 53 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1976_77_Nr_53

FR: OW_GERICHTE VVGE 1976/77 Nr. 53 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 1976/77 Nr. 53 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 1976/77 Nr. 53, S. 88: Baulandumlegung: Art. 19 BauG; Art. 6 BauR der Dorfschaftsgemeinde Sarnen. a) Das Baulandumlegungsverfahren zerfällt in zwei verschiedene Verfahrensabschnitte, von denen jeder erst in Angriff genommen werden kann

Erwägungen

E. 1

a) Art. 19 BauG sieht die Baulandumlegung zwar vor, regelt aber das Verfahren nur in rudimentären Ansätzen. Im angefochtenen Entscheid schreibt der Regierungsrat, der Gesetzgeber habe darauf verzichtet, den Gemeinden im Baugesetz das Verfahren der Baulandumlegung vorzuschreiben. Demgegenüber hatte der Verfasser des Baugesetzes wohl wissend, dass die Regelung einer so reichlich komplexen Materie nicht mehr oder weniger dem Zufall überlassen werden darf, geschrieben: "Um Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen vornehmen zu können, ist die Regelung mancher Einzelheiten notwendig... diese Einzelheiten sind in einer Verordnung zu regeln..." (Kommentar Stüdeli zum a BauG, 24). Eine solche Verordnung wurde nie erlassen. Art. 6 des Baureglementes der Dorfschaftsgemeinde Sarnen enthält nun teilweise die kantonalrechtlichen Bestimmungen rekapitulierende, teilweise diese ergänzende Vorschriften. Das Baulandumlegungsverfahren zerfällt zunächst in zwei verschiedene Verfahrensabschnitte, von denen jeder erst in Angriff genommen werden kann, wenn die vorangehende Stufe abgeschlossen ist und die Beteiligten grundsätzlich nicht mehr darauf zurückkommen können. Der erste Abschnitt endet mit dem Beschluss über die Durchführung der Baulandumlegung. Der zweite Abschnitt umfasst den Beschluss über die Neuzuteilung und die damit verbundenen Beschlüsse über Kostentragung, Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichtes vom 1. Februar 1961, publiziert in AGVE 1961, 269 f., Ziff. 4 c). b) Materielle Voraussetzung für die Baulandumlegung ist die zweckmässige Überbauung (Art. 6 Abs. 1 BauR) ungünstig gruppierter Baulandparzellen (Art. 19 Abs. 1 Bst. a BauG). Gemäss Art. 19 Abs. 2 BauG und Art. 6 Abs. 1 BauR kann der Gemeinderat die Einleitung des Baulandumlegungsverfahrens beschliessen. Verlangt mindestens die Hälfte der Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des betroffenen Landes gehört, eine Baulandumlegung, ist der Gemeinderat verpflichtet, diese durchzuführen. Für die Durchführung des Verfahrens sind nach Art. 6 Abs. 1 BauR der Dorfschaftsgemeinderat oder eine von ihm bestimmte Kommission zuständig. Die Frage, ob diese Kommission einen eigentlichen mit Entscheidungsbefugnissen ausgestatteten Umlegungsausschuss darstellt, kann hier offen gelassen werden, da im vorliegenden Fall sämtliche Verfügungen vom Dorfschaftsgemeinderat gefällt wurden. Eine spezifische Ausgestaltung des Verfahrens, namentlich eines auf die Besonderheiten dieses Verfahrens abgestimmten Rechtsschutzes

fehlt fast ganz, so dass hierfür auf die allgemeinen Bestimmungen des Baugesetzes abzustellen ist. Durch den Neuzuteilungsbeschluss werden die bestehenden Grundstücksgrenzen aufgehoben, die Grundstücke zu einem Ganzen vereinigt und das Land nach Ausscheiden der für die öffentlichen Zwecke festgelegten Grenzen unter die Grundeigentümer aufgeteilt (Art. 6 Abs. 2 BauR). Dem Rechtsanspruch des Eigentümers auf Realersatz entspricht die Pflicht, die zugewiesene Parzelle zu übernehmen (Art. 19 Abs. 4 BauG). Dabei erfolgt die Zuteilung grundsätzlich nach Flächen: "... in möglichst gleicher Lage... (die) Grösse (soll) dem bisherigen verhältnismässig entsprechen" (Art. 6 Abs. 2 BauR). Eine Zuteilung nur nach Werten scheint somit ausgeschlossen zu sein. Eigentümer von zu kleinen Parzellen, die zur Überbauung sich nicht mehr eignen, sind mit Geld oder Anrechten auf Stockwerkseigentum zu entschädigen, wobei eine Zuteilung von Stockwerkeigentum wohl nicht gegen den Willen der betroffenen Person erfolgen kann (H.R. Steiner, Baulandumlegung dargestellt nach schweizerischem Recht, Zürich 1968, 83 und 151; vgl. auch bern. Dekret betreffend Umlegung von Baugebiet Art. 36 Abs. 1; VVO zum luzernischen Baugesetz, § 12; siehe auch unten Erw. 4a). Allfällige Minder- oder Mehrzuteilung muss mit Geld abgefunden werden (Art. 6 Abs. 2 BauR, sog. Ausgleichsleistungen, vgl. dazu eingehender Erw. 4b). Über die Fragen der Bewertungsgrundsätze, der Kostenverteilung u.a. mehr schweigen sich BauG und BauR aus, ebenso über die Festsetzung allfälliger Ausgleichsleistungen und Entschädigungen...

E. 2

a) Beim vorliegenden Fall stellt sich im Zusammenhang mit den materiellen Voraussetzungen einer Baulandumlegung zunächst die wichtige Frage, ob auch überbaute Gebiete in ein Umlegungsverfahren einbezogen werden können. In der Literatur und Praxis haben sich die beiden Begriffe Erschliessungsumlegung (Erschliessung von Bauland) und Neuordnungsumlegung (Neuordnung von bestehendem, überbautem Bauland) herausgebildet (vgl. auch bern. Dekret betreffend die Umlegung von Bauland, Art. 8 Abs. 1). In der Regel beziehen die kantonalen Bestimmungen über die Baulandumlegung sich nur auf im Wesentlichen noch nicht überbautes Gebiet (Erschliessungsumlegung). Überbaute Grundstücke können nur ausnahmsweise in das Verfahren einbezogen werden (vgl. Art. 149 EGzumZGB St. Gallen; Art. 14 Abs. 3 VVOBauG Appenzell IR). Erst in jüngster Zeit haben einzelne Kantone auch Vorschriften über die Umlegung überbauten Landes erlassen oder solche vorgesehen (vgl. dazu C. Alder, Rechtliche Voraussetzungen und Grundsätze der Baulandumlegung, Zürich 1970, 20 f; so Genf, Zug, Basel- Stadt, Aargau, Bern, Luzern; ein abgelehnter Tessiner Entwurf sah für die sog. Neuordnungsumlegung ein qualifiziertes Mehr der Grundeigentümer vor). b) Art. 19 Abs. 1 Bst. a BauG spricht von der Umlegung "ungünstig gruppierter Baulandparzellen". Nach Ansicht des Regierungsrates soll der Begriff "Baulandparzelle" ohne weiteres auch im Sinne der sog. Neuordnungsumlegung verstanden werden können. Dabei beruft der Regierungsrat sich auf Ausführungen im sog. Kommentar Stüdeli zum a BauG, wo zum damaligen Art. 18 aBauG u.a. ausgeführt wird: "Sie (die Bestimmungen über Grenzbereinigung und Baulandumlegung) wollen erreichen, dass a. bei ungünstig gruppierten Baulandparzellen zweckmässig überbaubare Grundstücke gebildet werden, b. bei Strassenbauten und Strassenausbauten vorab im noch nicht überbauten Gebiet nicht nur der Boden..." Die Formulierung "vorab im noch nicht überbauten Gebiet" lasse erkennen, dass eine Baulandumlegung auch im bereits überbauten Gebiet durchgeführt werden könne. Aus der Wegleitung des Verfassers zum Gesetz muss indessen vielmehr auf das Gegenteil geschlossen werden. Der Passus "vorab im noch nicht überbauten Gebiet", der offenbar den

Einbezug überbauten Gebietes in die Baulandumlegung nicht gänzlich ausschliessen will, steht nur in Zusammenhang mit Strassenbauten und -ausbauten (Bst. b) und soll darum logischerweise - mindestens nach Ansicht des Verfassers - für die normale Baulandumlegung (Bst. a) eben nicht gelten. Bei der Frage, ob Baulandumlegungen generell in überbautem Gebiet vorgenommen werden können, ist vom Text des Gesetzes, von "Bauland- Parzellen", auszugehen. Nach dem normalen Sprachgebrauch sind darunter regelmässig nicht überbaute Grundstücke zu verstehen, sei es in die Bauplanung einbezogenes aber im wesentlichen noch unerschlossenes Rohbauland, sei es eigentliches erschlossenes Bauland. Eine andere Auslegung des Gesetzes bedeutete eine Zweckänderung des Instituts der Baulandumlegung: Nicht mehr die Baulandgewinnung oder die bessere strassenmässige Sanierung eines Quartiers sondern dessen bauliche Sanierung würde zum Zwecke des Baulandumlegungsverfahrens erhoben. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts ist es nach rechtsstaatlichen Prinzipien, vorab nach dem Prinzip der Gewaltentrennung nicht angängig, eine so schwerwiegende und in die persönlichen Verhältnisse stark einschneidende Massnahme wie die Baulandumlegung im überbauten Gebiet, die mit dem Abbruch bestehender Bauten verbunden ist, auf dem Wege der Gesetzesinterpretation zu verfügen. So hat es beispielsweise der zürcherische Regierungsrat in Ermangelung einer eindeutigen und klaren gesetzlichen Grundlage konsequent abgelehnt, Baulandumlegungen in Zonen vorzunehmen, wo bestehende Gebäude, also überbaute Parzellen tangiert wurden (Grundsätzliche Entscheide des zürch. Regierungsrates 1958 Nr. 27, 365; unpublizierter Entscheid des zürch. Regierungsrates Nr. 1751 Ziff. 1d vom 30. April 1959). Immerhin dürfte es zulässig sein, selbst in vollständig überbautem Gebiet wenigstens einzelne quartierplanerische Massnahmen wie Grenzbereinigungen, kleine Landabtausche usw. vorzunehmen, sofern sie ohne Beeinträchtigung bestehender Gebäude erfolgen können (vgl. auch Grundsätzliche Entscheide des zürch. Regierungsrates 1960 Nr. 23c, 384; H.R. Steiner, a.a.O., 28 ff.). Vorbehalten bleibt natürlich Art. 15 Abs. 4 BauG. Jedenfalls fehlt im Kanton Obwalden derzeit die gesetzliche Grundlage für die Baulandumlegung im überbauten Gebiet (sog. Neuordnungsumlegung), soweit durch solche Massnahmen bestehende Bauten tangiert werden.

E. 3

a) Die Beschwerde von I. richtet sich gegen die Durchführung des Quartierplanes und der damit verbundenen Baulandumlegung überhaupt. Als Grundsatz muss nun aber gelten, dass ein vorausgehender Beschluss, die Baulandumlegung in einem bestimmten Gebiete durchzuführen, gegen den keine Beschwerde geführt oder eine solche abgewiesen wurde, in einem späteren Zeitpunkt, da es lediglich noch um die Neuzuteilung geht, nicht mehr angefochten werden kann (vgl. oben Erw. 1a). Ein Entscheid des Regierungsrates oder des Verwaltungsgerichts über eine gegen die Neuzuteilung gerichtete Beschwerde spricht sich deshalb grundsätzlich nicht mehr über die Zulässigkeit der Baulandumlegung aus (vgl. Entscheid des Bundesgerichtes vom 1. Februar 1961 und dort zitierte Urteile, publiziert in AGVE 1961, 269 f.). Eine vorfrageweise Überprüfung der Zulässigkeit der Baulandumlegung in einem späteren Zeitpunkt auf eine Beschwerde gegen die Neuzuteilung hin ist nur dann vorzunehmen, wenn seit der Beschlussfassung Umstände eingetreten sind, welche die Gültigkeit der Planung und Baulandumlegung in Frage stellen oder wenn die betroffenen Grundeigentümer nicht befähigt oder nicht veranlasst waren, ihre Rechte anlässlich des Durchführungsbeschlusses wirksam zu wahren, sei es, dass das Verfahren ihnen nicht die Möglichkeit dazu bot oder dass sie die rechtliche Tragweite des Planes noch nicht klar erkennen konnten (vgl. Urteil des Bundesgerichtes vom 7. Juli 1965,

publiziert im Zbl 1965, 432; ähnlich BGE 90 I 345 ff.). b) Am 3. Mai 1973 wurden die betroffenen Grundeigentümer, unter ihnen auch der Beschwerdeführer, vom Beschluss des Dorfschaftsgemeinderates, ihre Grundstücke in das Baulandumlegungsverfahren einzubeziehen, orientiert. Gegen den Durchführungsbeschluss hatte I. kein Rechtsmittel ergriffen; damit gab er zur Durchführung der Baulandumlegung zweifellos sein Einverständnis. Auch die Tragweite der beschlossenen Baulandumlegung war für den Beschwerdeführer bereits damals durchaus ersichtlich. Die Frage, ob eine Neuzuteilung trotz der Kleinheit des in das Umlegungsverfahren eingeworfenen Grundstückes doch in Frage kommen könnte, kann hier offen gelassen werden. Der Beschwerdeführer hatte dies nie verlangt. Vor allem aber war er von Anfang an grundsätzlich bereit, seine Liegenschaft, d.h. seinen Hausanteil zu verkaufen. Er rechnete also damit, dass ihm bei der Umlegung kein Grundstück neu zugeteilt würde. Unsicherheit herrschte offensichtlich nur im Hinblick auf den Modus und die Höhe der Entschädigung, auf welches Problem später einzugehen sein wird. I. macht nun nachträglich geltend, für die Durchführung einer Baulandumlegung im überbauten Gebiet fehle die gesetzliche Grundlage. Dieser Einwand ist, wie oben unter Ziff. 2b dargelegt wurde, an sich durchaus zutreffend. I. hätte diesen Einwand anlässlich des Beschlusses über die Durchführung der Baulandumlegung (3. Mai 1973) erheben müssen; er erhob ihn aber erstmals am 3. Februar 1975 in seiner Beschwerde an den Regierungsrat, also erst fast zwei Jahre später und nachdem die vom Dorfschaftsgemeinderat eingesetzte Kommission ihre umfangreichen Arbeiten beendet hatte. Die Funktion des Rechtsgrundsatzes des Handelns nach Treu und Glauben im Verwaltungsrecht ist heute in Doktrin und Praxis unbestritten. Namentlich sind an diesen Grundsatz sowohl Behörden wie auch Bürger gebunden. Als spezifischer Rechtsmissbrauch im verwaltungsrechtlichen Sinne lässt sich u.a. das Handeln eines Privaten, das im Widerspruch zu eigenen früheren Handlungen steht, verstehen. Die Geltendmachung der mangelnden gesetzlichen Grundlage des Baulandumlegungsverfahrens steht in krassem Widerspruch zur ursprünglichen Zustimmung von I. zum Einbezug seiner Liegenschaft in das Baulandumlegungsverfahren. Es müsste als stossend empfunden werden und wäre mit dem Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben unvereinbar, wenn der Beschwerdeführer wegen eines Mangels, den er zunächst, solange er der Ansicht war, die Frage der Entschädigung löse sich nach seinen Vorstellungen, lange Zeit widerspruchslos hingenommen hatte, nun plötzlich die Rechtsgültigkeit der Baulandumlegung bestreiten könnte. Dies führt allerdings zu einem Widerspruch zwischen der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und dem Postulat des richtigen (gerechten) Rechts. Die Gerechtigkeit in der Rechtsanwendung verlangt indessen nicht allein die "Rechtsgemässheit, das Gesetz in allen Fällen gleich anzuwenden", sondern unter Umständen auch ein Abweichen vom Gesetz (Hartmann, Treu und Glauben und Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, SJZ 1949, 232). Soweit der Beschwerdeführer die mangelnde Rechtsgrundlage der Baulandumlegung geltend macht, ist die Beschwerde darum abzuweisen. b) Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, die ursprünglich grosszügige Planung sei auf eine einzige der drei vorgesehenen Planungsetappen zusammengeschrumpft (Etappe A). Durch die erfolgten Änderungen der Grenzen des Umlegungsgebietes wird der Beschwerdeführer selber aber nicht betroffen. Es stellt sich die Frage, ob nach diesen Änderungen das bei jeder Eigentumsbeschränkung erforderliche öffentliche Interesse immer noch bestehe. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, wegen der nach der Beschlussfassung über die Durchführung eingetretenen Änderungen sei das öffentliche Interesse dahingefallen, ist auf die Beschwerde auch in diesem Zeitpunkt des Verfahrens einzutreten (BGE 90 I 345 ff.).

Durch den Beschluss des Dorfschaftsgemeinderates vom 25. November 1974 wurde die Parzelle Nr. 198 (Etappe C) aus dem Quartierplan entlassen. Ferner wurden die Etappen A und B voneinander getrennt, wobei die Verwirklichung der Etappe B zwar nicht aufgehoben aber auf unbestimmte Zeit aufgeschoben wurde. Selbst wenn man die Zurückstellung der Etappe B praktisch als Entlassung aus dem Quartierplan betrachtete, könnte das öffentliche Interesse an der Verwirklichung der Etappe A trotzdem nicht bestritten werden: Die Bauetappe A umfasst zehn Parzellen, die fünf Grundeigentümern gehören, unter welchen sich u.a. der Beschwerdeführer, die L. AG und die Dorfschaftsgemeinde Sarnen befinden. Die Parzelle 49 (Dorfschaftsgemeinde) dürfte wohl erst mit der Verwirklichung der Etappe B in die Umlegung einbezogen werden. Bereits die Verwirklichung der Planungsetappe A bringt im Bereiche der Parzelle 194 (Gewerbstrasse) eine wesentliche verkehrsmässige Sanierung gegenüber der heutigen Situation. Ferner wird durch die das ganze Quartier umfassende Einbahnstrasse die unbefriedigende Verkehrssituation auf der heute in beiden Richtungen befahrbaren Museumsstrasse ebenfalls saniert (vgl. dazu BGE 64 I 210 f., wo das öffentliche Interesse gerade im Hinblick auf die durch das Umlegungsverfahren strassenmässig bessere und wirtschaftlichere Erschliessung eines Quartiers bejaht wurde). Nachdem der Dorfschaftsgemeinderat von sich aus die Baulandumlegung beschlossen hat, hinderte auch der Umstand, dass sich keine befürwortende Mehrheit der Grundeigentümer fände, die Durchführung der Baulandumlegung nicht, ganz abgesehen davon, dass im vorliegenden Fall die Mehrheit der in der verselbständigten Etappe A liegenden Beteiligten die Baulandumlegung befürwortet. Der Beschwerdeführer vermag demnach nicht stichhaltig darzulegen, dass im heutigen Zeitpunkt an der Durchführung der Quartierplanung kein öffentliches Interesse mehr bestehe. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkte abzuweisen.

E. 4

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, man könne ihn weder zur Unterzeichnung eines Tausch- noch eines Verkaufsvertrages zwingen. Hierin ist ihm beizupflichten. Dies ist wohl auch der Grund, warum der Regierungsrat die Beschwerde teilweise gutgeheissen hat, wenn auch dies im angefochtenen Entscheid nicht sehr deutlich zum Ausdruck kommt. Nach dem ergebnislosen Verlauf der privaten Verhandlungen zwischen dem Beschwerdeführer und der L. AG hätte der Dorfschaftsgemeinderat ihn nicht einfach vor die Alternative Tausch oder Verkaufsvertrag stellen oder gar noch den Vorbehalt anbringen dürfen, allenfalls selber eine der beiden Varianten zu verfügen, abgesehen davon, dass dies auch rein juristisch gesehen unmöglich wäre. Vielmehr war in diesem Moment der Entschädigungsfall gemäss Art. 19 Abs. 4 BauG gegeben. Eine Abfindung des Beschwerdeführers mit Stockwerkeigentumsanteilen dürfte gegen dessen Willen, wie bereits oben unter Ziff. 1 der Erwägungen erwähnt wurde, ausgeschlossen sein. Dies war wohl auch die Meinung des Regierungsrates, der zwar vor einer Einweisung des Rekurrenten in sein neues (Stockwerk) Eigentum sprach, ihm aber gleichzeitig doch das Enteignungsverfahren offenhalten wollte. Die Bedeutung von "mit Geld oder durch Anrechte auf Stockwerkeigentum...abzufinden" (Art. 19 Abs. 4 BauG) kann nicht so verstanden werden, dass es dem Ermessen (Belieben) der Behörde anheimgestellt wäre, den Betroffenen durch Anrechte an Stockwerkeigentum oder aber durch Geld abzufinden. Vielmehr sollen beide Möglichkeiten offen stehen, nämlich den Betroffenen entweder mit seinem Einverständnis mit Anrechten an Stockwerkeigentum oder aber, gewissermassen als ultima ratio, mit Geld abzufinden. Jedenfalls muss der Grundeigentümer, sofern die Voraussetzungen nach Art. 19 Abs. 4 BauG gegeben sind, den "Auskauf" verlangen können

und ist nicht verpflichtet, andere Lösungen zu akzeptieren, es sei denn, das Gesetz verpflichte ihn hierzu ausdrücklich, was Art. 19 Abs. 4 BauG aber nicht entnommen werden kann (vgl. hierzu Steiner, a.a.O., 81). Da dem Beschwerdeführer kein zur Überbauung geeignetes oder mit einem gleichwertigen Hause überbautes Grundstück neu zugewiesen werden kann (und er dies auch gar nicht wünscht), die privaten Verhandlungen ergebnislos verlaufen sind und er namentlich auch nicht mit Anrechten auf Stockwerkeigentum sich abfinden lässt, bleibt nur die Entschädigung mit Geld, also der Auskauf übrig. Die Abfindung mit Geld, der sog. Auskauf, stellt einen Sonderfall der formellen Enteignung dar und hat, sofern das Gesetz hierfür nichts anderes vorsieht, nach Enteignungsrecht zu erfolgen (vgl. Steiner, a.a.O., 79 f. und dort zitierte Literatur).

b) Der Regierungsrat kann nicht einfach "irgend jemanden" zum Träger des Enteignungsrechtes erklären. Gemäss Art. 1 des Gesetzes über die Zwangsenteignung kann das Recht zur Abtretung allerdings von Gesellschaften und Privaten ausgesprochen werden. Im vorliegenden Fall ist dies aber nicht geschehen. Im Baulandumlegungsverfahren tritt darum zwangsläufig die Dorfschaftsgemeinde als Expropriantin auf, allerdings mit der Besonderheit, dass die Beträge zur Deckung der Entschädigungen von denjenigen Beteiligten aufzubringen sind, denen die entsprechenden Expropriationstatbestände oder absoluten Zuteilungsdifferenzen zugute kommen. Dabei wird zum vorneherein zu unterscheiden sein zwischen Entschädigungen einerseits und Ausgleichsleistungen andererseits. Entschädigungen sind diejenigen finanziellen Leistungen, die aus der Eigentumswertgarantie und dem Realersatzprinzip folgen: Abfindungen für Entzug von Rechten, für absolute Zuteilungsdifferenzen, für Auskäufe usw. Demgegenüber sind Ausgleichsleistungen finanzielle Leistungen, die aus dem Gebot der Rechtsgleichheit und dem Grundsatz der verhältnismässigen Verteilung resultieren, die einen Ausgleich innerhalb des Neuzustandes schaffen sollen, die aber ihren Ursprung nicht in der Enteignung haben (vgl. Steiner, a.a.O., 122 ff.). Entschädigungen erfolgen demnach auf dem Enteignungsweg, Ausgleichsleistungen auf dem Verwaltungswege.

c) Zusammenfassend gestaltet sich das Verfahren im vorliegenden Fall wie folgt: aa) Der Dorfschaftsgemeinderat verfügt die Neuzuteilungen mit Weiterzugsmöglichkeit an den Regierungsrat, bzw. an das Verwaltungsgericht. bb) In Entschädigungsfällen tritt die Dorfschaftsgemeinde als Expropriantin auf. Die Schatzungskommission befindet über die Frage der Entschädigung. Innert 14 Tagen kann eine Partei die Behandlung der Frage durch das Verwaltungsgericht verlangen (Art. 62 Abs. 4 GOG; Art. 13 EntG). cc) Nachdem die Summe der als Entschädigung geschuldeten Leistungen feststeht, wird der Gemeinderat diese und ebenso die Verfahrenskosten auf die in der Umlegungsunternehmung beteiligten Grundeigentümer aufteilen müssen. Gleichzeitig wird er allfällige Ausgleichsleistungen festsetzen müssen. Die Entscheide über die Verteilung der als Entschädigungen geschuldeten Summe, die Festsetzung und Verteilung der als Ausgleichsleistungen geschuldeten Summe wie auch die Verteilung der Verfahrenskosten sind durch Beschwerde an den Regierungsrat bzw. das Verwaltungsgericht weiterziehbar. d) Es wird von grossem Vorteil sein, den Zahlungsverkehr über eine zentrale Zahlstelle abzuwickeln, die Gläubigerin und Schuldnerin aller Geldleistungen ist. So braucht im einzelnen nicht untersucht zu werden, wer zu wessen Last einen Vorteil erhalten hat. Zu beachten wird ferner sein, dass die Umlegung den Abbruch von Bauten erfordern kann, die an und für sich weder abbruchreif noch voll amortisiert sind. Für das Umlegungsunternehmen bedeuten sie eine Non-valeur oder infolge der Abbruchkosten sogar einen negativen Wert. Die abzubrechende Baute hat somit u.U. einen objektiven Wert, der niemandem mehr zugute kommt. Trotzdem wird der

alte Eigentümer voll zu entschädigen sein und das ganze Umlegungsunternehmen hat die Last zu tragen. Entschädigungen, die kein einzelner, sondern das Umlegungsunternehmen zu tragen hat, sind gleich den Verfahrenskosten auf die Beteiligten zu verlegen, da der entsprechende Eingriff zur Erreichung des Umlegungszweckes notwendig ist und damit allen zugute kommt. Ausgleichsleistungen dagegen können immer einzelnen auferlegt werden, da es hier ja um den Ausgleich innerhalb der Neuzuteilung geht, konkret: wer mehr erhalten hat, als ihm aufgrund seines Zuteilungsanspruches zugekommen wäre, hat dem entsprechend Benachteiligten Ausgleich zu leisten. de| fr | it Schlagworte regierungsrat beschwerdeführer neuzuteilung frage verfahren gesetz grundstück geld entscheid verwaltungsgericht stockwerkeigentum stein bauland sarnen öffentliches interesse Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund EntG: Art.13 AGVE 1961, S.269 SJZ 1949 S.232 Leitentscheide BGE 90-I-345 64-I-205 S.210 VVGE 1976/77 Nr. 53

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