

OW_GERICHTE VVGE 1995/96 Nr. 26 vom 17. April 1996

OW Obergericht, 1996-04-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE 1995_96 Nr. 26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1995_96_Nr_26)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1995/96 Nr. 26 du 17 avril 1996

IT: OW_GERICHTE VVGE 1995/96 Nr. 26 del 17 aprile 1996

Regeste

VVGE 1995/96 Nr. 26, S. 80: Art. 17 und 18 BauV. Landabzüge, die überwiegend im Interesse des Umlegungsgebietes erfolgen, geschehen unentgeltlich, ohne Entschädigung durch Realersatz oder Geldzahlung (Erw. 2 und 3). Entscheid des Regierung

Volltext

VVGE 1995/96 Nr. 26, S. 80: Art. 17 und 18 BauV. Landabzüge, die überwiegend im Interesse des Umlegungsgebietes erfolgen, geschehen unentgeltlich, ohne Entschädigung durch Realersatz oder Geldzahlung (Erw. 2 und 3). Entscheid des Regierungsrates vom 17. April 1996 (Nr. 1019). Aus den Erwägungen: 2. b. Das Landumlegungsverfahren ist als zweistufiges Verfahren konzipiert. Es zerfällt in das Einleitungsverfahren (Art. 16 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 (BauV; LB XXIII, 88) und in das Umlegungsverfahren (Art. 17 und 18 BauV). Die Beschwerde richtet sich gegen den Umlegungsplan nach Art. 18 BauV. Materiell verlangt die Beschwerdeführerin, ihre abzugebende Strassenparzelle 697 im Halte von 1'094 m² sei mit einem Betrag von Fr. 80.-/m² zu entschädigen. 3. a. Im Umlegungsbeschluss wird der neue Zustand innerhalb des Umlegungsgebietes festgesetzt; es werden Grundstücksgrenzen aufgehoben, Grundstücke vereinigt usw. (VVGE 1989 und 1990, Nr. 49; VVGE 1976 und 1977, Nr. 53, Erw. 1). Die Landumlegung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist vom Grundsatz des wertgleichen Ersatzes (Realersatzprinzip) geprägt. Gemäss Art. 17 Abs. 4 BauV soll daher jeder beteiligte Grundeigentümer von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken einen Anteil erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht, wobei die für den Gemeinbedarf ausgeschiedenen Flächen anteilmässig anzurechnen sind. Durch Boden nicht ausgleichbare Mehroder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Derartige für den Gemeinbedarf ausgeschiedene Flächen stellen gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung z.B. Verkehrsanlagen, Spielplätze oder Freizeitanlagen dar. Diese Flächen sind den Eigentümern der an der Landumlegung beteiligten Grundstücke zu Gesamteigentum zuzuweisen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauV wird die Neuzuteilung in einem vom Gemeinderat zu beschliessenden Umlegungsplan festgelegt. Dieser enthält auch die Neuordnung der grundbuchlichen Rechte. Im weitem gibt er Auskunft über die Bewertung der Grundstücke, den allfälligen Wertausgleich und die zu leistenden Entschädigungen. Gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung ist für die Bewertung der Grundstücke der Verkehrswert im Zeitpunkt des Beschlusses des Umlegungsplanes massgebend. b. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Strassenparzelle X im Perimeter des Umlegungsgebietes. Im übrigen befinden sich keine weiteren Grundstücke des Umlegungsgebietes im Eigentum der Beschwerdeführerin. Gemäss Grundbuchauszug ist die Strassenparzelle mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten verschiedener Parzellen im Umlegungsgebiet belastet. c. Das Bundesgericht hat in einem vom Vertreter des Dorfschaftsgemeinderates Sarnen zitierten Entscheid aus dem Jahre 1986 entschieden, dass

für eine Strassenparzelle keine Entschädigung zu leisten war, da diese ausschliesslich der privaten Erschliessung der berechtigten Grundstücke im Altbestand gedient habe. Die Beschwerdeführerin, die im Landumlegungsgebiet keine weiteren Grundstücke besitze, habe auch keine Möglichkeit gehabt, die Strassenparzelle mit einem anderen Grundstück zusammenzulegen oder für die Strassenfläche eine bauliche Ausnutzung zu beanspruchen. Ein Entschädigungsanspruch entstehe nur unter der Voraussetzung, dass nicht mit neuen Anlagen Ersatz geschaffen werde (BGE vom 12. März 1986, zitiert in ZBl 1988, 79 ff.). d. Gemäss einhelliger Rechtsprechung und Literatur geschehen die Landabzüge, die überwiegend im Interesse des Umlegungsgebietes erfolgen, unentgeltlich, ohne Entschädigung durch Realersatz oder Geldzahlung (Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Aargau 1977, 503; Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band II: Besonderer Teil, Basel und Frankfurt a.M. 1986, Nr. 125 IV; BGE 99 Ia 496; vgl. auch BGE 96 I 135). Mit einer Umlegung verbundene Landabzüge haben nicht Enteignungscharakter, sondern stellen eine Art Vorzugslast in natura dar (Imboden/Rhinow, a.a.O., Nr. 125 IV). Bei derartigen Landabzügen kann es sich nun z.B. um Erschliessungsanlagen, welche primär der Detail- oder Feinerschliessung des Umlegungsgebietes dienen, handeln. Enteignungsähnlichen Charakter hätten jedoch Vorzugslasten, welche Anlagen der Groberschliessung betreffen würden (vgl. Erich Zimmerlin, a.a.O., 503; Peter Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, 316). Die Möglichkeit unentgeltlicher Ausscheidung von Flächen für den Gemeinbedarf hängt also von zwei Kriterien ab: Einerseits müssen die Flächen unmittelbar den am Verfahren beteiligten Eigentümern dienen, und andererseits darf es sich nicht um Anlagen handeln, für welche die Allgemeinheit nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung aufkommen muss (Claudius Alder, Rechtliche Voraussetzungen und Grundsätze der Baulandumlegung, St. Gallen 1972, 69/70). e. Es gilt daher weiter die Frage zu klären, ob es sich bei der Strassenparzelle X primär um eine Anlage der Grob- oder Feinerschliessung handelt. Unter Groberschliessung wird gemäss Art. 4 Abs. 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich mit Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wegen, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Die Feinerschliessung umfasst gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Bei der Strassenparzelle der Beschwerdeführerin handelt es sich unzweifelhaft um eine Anlage der Feinerschliessung. Sie erschliesst verschiedene landwirtschaftliche Grundstücke. Auch die Beschwerdeführerin bezeichnet in ihrer Beschwerde vom 12. Februar 1996 die Strassenparzelle X als eine Feinerschliessungsstrasse. Am primären Charakter der Strassenparzelle als Feinerschliessung wird sich grundsätzlich auch nichts ändern, wenn diese den neuen Nutzungen entsprechend teilweise ausgebaut wird. Da die ausgesonderte Strassenparzelle auch unbestrittenermassen unmittelbar den am Verfahren beteiligten Eigentümern des Umlegungsgebietes dient, ist für den Landabzug keine Entschädigung zu leisten. de| fr | it Schlagworte grundstück feinerschliessung fläche eigentümer landumlegung verfahren entscheid vorzugslast erschliessung charakter aargau iv groberschliessung stelle verordnung Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund WEG: - WEG: Art.4 Leitentscheide BGE 96-I-130 S.135 99-IA-490 S.496 VVGE 1976/77 Nr. 53 1995/96 Nr. 26 1989/90 Nr. 49

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