

OW_GERICHTE VVGE 1997/98 Nr. 42 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE 1997_98 Nr. 42](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1997_98_Nr_42)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1997/98 Nr. 42 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 1997/98 Nr. 42 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 1997/98 Nr. 42, S. 135: Art. 24 Bst. a BauG; Art. 16 ff. BauV. Im Rechtsmittelverfahren gegen den Umlegungsbeschluss im Landumlegungsverfahren kann der vorangegangene rechtskräftige Einleitungsentscheid grundsätzlich nicht mehr angefo

Volltext

VVGE 1997/98 Nr. 42, S. 135: Art. 24 Bst. a BauG; Art. 16 ff. BauV. Im Rechtsmittelverfahren gegen den Umlegungsbeschluss im Landumlegungsverfahren kann der vorangegangene rechtskräftige Einleitungsentscheid grundsätzlich nicht mehr angefochten werden (Erw. 3a und b). Das Realersatzprinzip wird nicht missachtet, wenn ein Eigentümer im Landumlegungsverfahren eine Parzelle zugewiesen erhält, die bezüglich der Bodenqualität seinem früheren Grundstück nicht mehr entspricht, sofern er dadurch keinen wirtschaftlichen Nachteil erleidet (Erw. 3c). Bei der Berechnung allfälliger Wertunterschiede sind die umzuteilenden Grundstücke nach ihrem Verkehrswert zu vergleichen, den sie gemäss der zukünftigen Nutzungsordnung haben. Eine doppelte Landbewertung - als Industrieland und als Landwirtschaftsland - kann nicht vorgenommen werden. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 25. Februar 1997 Aus den Erwägungen 1. Da die beiden Verwaltungsgerichtsbeschwerden des Gemeinderates (nachfolgend Beschwerdeführer genannt) und von M. (nachfolgend Beschwerdegegner genannt) den gleichen Sachverhalt betreffen und demzufolge teilweise die gleichen Tat- und Rechtsfragen zu beurteilen sind, rechtfertigt es sich, sie zu vereinigen und in einem Entscheid zu behandeln. 2.a) Die Vorinstanz hat dem Beschwerdegegner eine Ausgleichszahlung von Fr. 22'683.-- zugesprochen. Dagegen wehrt sich der Beschwerdegegner mit der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde und verlangt anstelle der Ausgleichszahlung für das von ihm in die Landumlegung eingeworfene Grundstück Ersatz in Form einer gleichwertigen und zu gleichen Zwecken bestimmten Landparzelle. Überdies stellt er sich grundsätzlich gegen die geplante Landumlegung. ... 3.a) Gemäss Art. 24 Abs. 1 Bst. a des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG, LB XXIII, 61) kann der Gemeinderat von Amtes wegen die Umlegung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken anordnen, wenn dadurch eine sinnvolle Nutzungsentflechtung im Rahmen der Ortsplanung zwischen Baugrundstücken und nicht der Überbauung dienenden Grundstücken erreicht werden kann. Das Umlegungsverfahren zerfällt in zwei Verfahrensabschnitte, die einzeln angefochten werden können (Art. 19 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 (BauV, LB XXIII, 88)). Im Einleitungsverfahren gemäss Art. 16 BauV bezeichnet der Gemeinderat das voraussichtliche Landumlegungsgebiet und orientiert die betroffenen Grundeigentümer. Danach beschliesst er über den eigentlichen Einleitungsentscheid, welcher den beteiligten Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zuzustellen ist. Der Beschluss muss das vorgesehene Landumlegungsgebiet genau umschreiben und Angaben über den Zweck der Umlegung enthalten. Im

Rechtsmittelverfahren gegen den Einleitungsentscheid können im Wesentlichen Rügen vorgebracht werden, die sich gegen die Zulässigkeit des Landumlegungsverfahrens oder gegen das umschriebene Umlegungsgebiet richten. Nach Abschluss des Einleitungsverfahrens erfolgt die eigentliche Durchführung der Landumlegung gemäss Art. 17 f. BauV, welche in einem vom Gemeinderat zu beschliessenden Umlegungsplan festgehalten und den betroffenen Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zugestellt wird (Art. 18 BauV). Der Umlegungsplan enthält die Neuzuteilung der einzelnen Parzellen sowie die Neuordnung der grundbuchlichen Rechte. Im Weiteren gibt er Auskunft über die Bewertung der Grundstücke, den allfälligen Wertausgleich und die zu leistenden Entschädigungen sowie über den Verteilschlüssel der durch das Verfahren entstehenden Kosten (Abs. 1). Für die Bewertung der Grundstücke ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Beschlusses über den Umlegungsplan massgebend. Wird eine Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, so wird der Verkehrswert nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt (Abs. 2). Allfällige Ausgleichszahlungen werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig (Abs. 4).

b)aa) Im Rechtsmittelverfahren gegen den Umlegungsbeschluss kann der vorangegangene rechtskräftige Einleitungsentscheid grundsätzlich nicht mehr angefochten werden. Eine vorfrageweise Überprüfung der Zulässigkeit der Baulandumlegung im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist somit nur dann vorzunehmen, wenn seit der Beschlussfassung im Einleitungsverfahren 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 Einleitungsbeschlusses 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 (VVGE 1976/77, Nr. 53, Erw. 3a).

bb) Bereits im Einleitungsverfahren hatte der Beschwerdegegner unter anderem die Zulässigkeit der beabsichtigten Landumlegung gerügt und sinngemäss geltend gemacht, in dem gemäss Einleitungsentscheid des Beschwerdeführers vom 12. September 1995 bezeichneten Umlegungsgebiet finde sich kein landwirtschaftliches Land, welches als gleichwertiger Ersatz mit seiner Parzelle X abgetauscht werden könnte. Daher müsse unter Umständen ausserhalb des Umlegungsgebietes, allenfalls in seiner Wohngemeinde Kerns nach Realersatz gesucht werden. Im vorliegenden Verfahren macht der Beschwerdegegner erneut geltend, er sei nicht gewillt, seine landwirtschaftliche Parzelle abzutauschen, damit eine ausländische Unternehmung durch den Kauf von billigem Industrieland begünstigt werden könne.

cc) Der Regierungsrat hat in seiner Entscheid vom 6. Februar 1996 im Zusammenhang mit dem Einleitungsverfahren die Zulässigkeit der Landumlegung mit ausführlicher Begründung bejaht. Weiter führte er aus, es bestünden keine Anhaltspunkte, dass das vorgesehene Umlegungsgebiet dem Realersatzprinzip, allenfalls unter Wertausgleich, nicht gerecht werden könnte. Somit sei gewährleistet, dass die Interessen der Grundeigentümer berücksichtigt werden könnten. Es sei vorgesehen, dem Beschwerdegegner einen Anteil an der Parzelle Y zuzuweisen, welche bisher auch landwirtschaftlich genutzt worden sei und wie sein heutiges Grundstück mit der Landumlegung in die Industriezone eingezont werden solle. Die definitive Zuweisung der einzelnen Parzellen sowie ein allfälliger Wertausgleich erfolge jedoch erst im Umlegungsverfahren, weshalb die vom Beschwerdegegner gerügte unterschiedliche Bonität der umzulegenden Grundstücke im Einleitungsverfahren nicht zu beurteilen sei. Dieser Beschluss des Regierungsrates und mit ihm der Einleitungsentscheid des

Beschwerdeführers vom 12. September 1995 sind in Rechtskraft erwachsen. Der Beschwerdegegner hat es unterlassen, die Zulässigkeit der geplanten Landumlegung durch das kantonale Verwaltungsgericht überprüfen zu lassen. Auch seine Forderung, das Landumlegungsgebiet müsse durch eine seinem Grundstück gleichwertige landwirtschaftliche Parzelle - allenfalls auf dem Gebiet seiner Wohngemeinde Kerns - erweitert werden, hat der Beschwerdegegner nicht weiterverfolgt, obwohl er dazu die Möglichkeit gehabt hätte. In der Zwischenzeit sind keine wesentlichen neuen Umstände eingetreten, welche die Gültigkeit und Planung der Baulandumlegung in Frage stellen. Somit ist der Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu hören, soweit er sich der Zulässigkeit der Landumlegung und ihren Hintergründen grundsätzlich entgegenstellt.

c)aa) Gemäss Art. 17 Abs. 4 BauV soll bei einer Landumlegung jeder beteiligte Grundeigentümer von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken einen Anteil erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht. Nach diesem aus der Eigentumsgarantie abgeleiteten Realersatzprinzip soll den Beteiligten nach Möglichkeit im neuen Bestand Land zugewiesen werden, das dem Altbesitz hinsichtlich Art und Wert entspricht (Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 1995, 201.). Somit ist bei Landumlegungen - im Gegensatz zum Enteignungsverfahren - der Realersatz die Regel, der Geldersatz die Ausnahme. Mit Geld auszugleichen sind lediglich allfällige Wertunterschiede, da Realersatz, welcher gleichzeitig dieselbe Fläche und denselben Wert aufweist, in der Praxis selten vorkommt. Es besteht daher auch kein Anspruch auf flächengleichen Realersatz (BGE 116 Ia 50; 100 Ia 227), und zahlreiche Umlegungsordnungen sehen vor, dass die Neuzuteilung nach Flächen oder Werten erfolgen kann (vgl. Claudius Alder, Rechtliche Voraussetzungen und Grundsätze der Baulandumlegung, Schriften zur Orts-, Regional- und Landesplanung, Nr. 9, Zürich 1972, 28 f.). Art. 17 Abs. 4 BauV sieht eine Ausgleichszahlung nur dann vor, wenn Mehr- oder Minderwerte nicht durch Boden ausgeglichen werden können. Ist eine Bewertung (Bonitierung) der Grundstücke vorzunehmen, richtet sich diese - wie bereits erwähnt - nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Umlegungsplanes, wobei die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind, sofern die Landumlegung im Hinblick auf einen neuen Nutzungsplan erfolgt.

bb) Der Beschwerdegegner stellt sich in seiner Beschwerde auf den Standpunkt, seinem Anspruch auf Realersatz könne nur durch die Bereitstellung einer einwandfreien landwirtschaftlichen Parzelle Rechnung getragen werden. Das Realersatzprinzip garantiert, dass die betroffenen Grundeigentümer durch eine Landumlegung keinen wirtschaftlichen Nachteil erleiden. Daraus lässt sich jedoch kein Recht ableiten, die eingeworfene Parzelle nur gegen ein quantitativ und qualitativ gleichwertiges Grundstück eintauschen zu müssen. Ein solcher, uneingeschränkter Anspruch auf Realersatz würde Landumlegungen praktisch verunmöglichen. Im öffentlichen Interesse muss sich daher jeder Grundeigentümer mit gewissen, durch den Umlegungszweck oder die technischen Erfordernisse gegebenen Unterschieden zwischen altem und neuem Besitzstand bezüglich Lage und Beschaffenheit abfinden (BGE 100 Ia 227). Entscheidend ist, dass der Grundeigentümer für einen allfälligen Minderwert seines neuen Grundstückes mit Land oder Geld entschädigt wird, was Art. 17 Abs. 4 BauV ausdrücklich vorsieht. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das Realersatzprinzip nicht missachtet wird, wenn der Beschwerdegegner im Landumlegungsverfahren eine Parzelle zugewiesen erhält, welche bezüglich der Bodenqualität seinem früheren Grundstück nicht mehr entspricht, sofern er dadurch keinen wirtschaftlichen Nachteil erleidet. Seine Beschwerde ist daher abzuweisen. Zu prüfen bleibt, ob der Beschwerdegegner zusätzlich

einen Anspruch auf Entschädigung hat. 4.a)aa) Gemäss dem Gutachten der kantonalen Schätzungskommission weist die Parzelle Y im Vergleich zur Parzelle X eine schlechtere Bodenstruktur auf, was auf eine unterschiedliche Entwässerung zurückzuführen ist. Entsprechend mangelhaft ist der Pflanzenbestand auf Parzelle Y, was nach Ansicht der Gutachter langfristig zu einem Minderertrag führen wird, sofern keine Bodenverbesserungsmassnahmen getroffen werden. Die kantonale Schätzungskommission schlug deshalb vor, dem Beschwerdegegner eine Entschädigung zuzusprechen. Der Regierungsrat folgte in seiner Entscheid vom 8. Oktober 1996 diesem Antrag und verpflichtete den Beschwerdeführer, den Beschwerdegegner auf der Basis der Realwertdifferenz mit Fr. 22'683.-- zu entschädigen. bb) Der Beschwerdeführer stellt sich in seiner Beschwerde vom 4. November 1996 auf den Standpunkt, der Beschwerdegegner habe keinen Anspruch auf Geldausgleich für einen landwirtschaftlichen Minderwert. Zur Begründung führt er im Wesentlichen aus, Art. 18 Abs. 2 Satz 2 BauV sehe ausdrücklich vor, dass sich der Verkehrswert bei Landumlegungen im Hinblick auf einen neuen Nutzungsplan nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimme. Somit sei im vorliegenden Fall nur der zukünftige Baulandwert massgebend, welcher für beide Parzellen identisch sei. Eine gleichzeitige Mitberücksichtigung von Minderwerten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung würde ein Abstellen auf sich widersprechende Berechnungsgrundlagen bedeuten. Eine doppelte Landbewertung sei höchstens sinnvoll bei sogenannten Gesamtumlegungen, nicht aber bei einer Entflechtungsumlegung gemäss Art. 24 Abs. 1 Bst. a BauG. cc) Der Beschwerdegegner führte in seiner Vernehmlassung vom 25. November 1996 aus, es sei selbstverständlich, dass er für den minderwertigen landwirtschaftlichen Ertragswert der Parzelle Y entschädigt werden müsse, da es sich dabei um ein Stück Sumpfland handle. b)aa) Die im Entscheid der Vorinstanz behandelte Frage, ob der an sich unbestrittene landwirtschaftliche Minderwert durch die allgemeine Wertsteigerung der Einzonung kompensiert werde, ist im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht mehr umstritten. Der Beschwerdeführer vertritt nun die Ansicht, der Wertvergleich der beiden Grundstücke bemesse sich ausschliesslich nach ihrer zukünftigen Nutzungsmöglichkeit, d.h. nach ihrem Wert als Industriebauland, weshalb allfällige Wertunterschiede bei einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zu berücksichtigen seien. bb) Der vorliegende Fall weist die Besonderheit auf, dass der Beschwerdegegner durch die Landumlegung Industrieland erhält, welches er jedoch landwirtschaftlich nutzen will. Somit besteht nach der Landumlegung ein Widerspruch zwischen der zukünftigen Nutzungsmöglichkeit gemäss dem vorgesehenen Zonenplan und der tatsächlich beabsichtigten Nutzung. Es gilt daher zu prüfen, ob bei der Beurteilung der Bonität der zu vergleichenden Parzellen lediglich auf die zonenkonforme Nutzung abzustellen ist und die tatsächliche zukünftige Nutzung nicht berücksichtigt werden kann. Der Sinn von Art. 18 Abs. 2 Satz 2 BauV liegt darin, dass bei der Berechnung allfälliger Wertunterschiede diejenigen Wertmassstäbe angewendet werden, die nach der Landumlegung Gültigkeit haben. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil Eigentümer von Nichtbauland allenfalls gestützt auf den neuen Nutzungsplan Bauland erhalten können (Erläuterungen zum Baugesetz, Baudepartement Obwalden, Sarnen 1995, 157). Somit sind die umzuteilenden Grundstücke nach ihrem Verkehrswert zu vergleichen, den sie gemäss der zukünftigen Nutzungsordnung haben. Es lässt sich daher mit dem Realersatzprinzip vereinbaren, wenn Grundstückeigentümer bei einer Landumlegung eine wesentlich kleinere Parzelle erhalten, solange deren Wert durch Zuweisung in die Bauzone dem Wert des bisherigen Grundstückes entspricht (BGE 122 I 127, 116 Ia 41 Erw. 5a, 100 Ia Erw. 3a).

Der Beschwerdegegner erhält durch die Landumlegung - wie alle übrigen Beteiligten - Industrieland, welches den Wert seines bisherigen Landwirtschaftslandes bei weitem übersteigt. Er ist daher durch das Umlegungsverfahren wirtschaftlich besser gestellt als bisher, weshalb dem Realersatzprinzip in jedem Fall Rechnung getragen wurde. Zu prüfen bleibt, ob er unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit eine Entschädigung für den landwirtschaftlichen Minderwert der Parzelle Y beanspruchen kann. cc) Im Landumlegungsverfahren ist - abgesehen vom bereits mehrfach erwähnten Realersatzprinzip - auch das Gebot der Rechtsgleichheit zu beachten. Danach sind die am Umlegungsverfahren beteiligten Eigentümer gleich zu behandeln, d.h. jede rechtlich oder sachlich nicht gerechtfertigte Besser- oder Schlechterstellung einzelner Grundeigentümer muss vermieden werden. Die Vor- und Nachteile einer Landumlegung sind daher auf alle Beteiligten gleichermassen zu verteilen (Schürmann/Hänni, a.a.O., 201). Mit der fraglichen Landumlegung wird dem Beschwerdegegner mit der Parzelle Y Industrieland zugewiesen, welches er als Landwirt im Vergleich mit seinem bisherigen Grundstück nur mit einer Ertragseinbusse bewirtschaften kann. Im Gegenzug erhält der zukünftige Eigentümer der Parzelle X ebenfalls Industrieland, welches jedoch zusätzlich einen höheren landwirtschaftlichen Wert aufweist. Würde der Beschwerdegegner im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung für den Ertragsausfall entschädigt, so müsste im Gegenzug auch der landwirtschaftliche Wert der Parzelle X berücksichtigt werden. Deren neuer Eigentümer hätte konsequenterweise einen landwirtschaftlichen Mehrwert auszugleichen, obwohl er unter Umständen sein Grundstück nicht landwirtschaftlich sondern als Bauland nutzt. Dies würde wiederum zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den übrigen beteiligten Grundeigentümern führen, die sich sachlich nicht rechtfertigen liesse. Eine völlige Gleichbehandlung wäre nur dann gegeben, wenn sämtliche an der Landumlegung beteiligten Grundstücke aufgrund ihrer Qualität sowohl als Landwirtschaftsland als auch als Bauland bewertet würden, was jedoch im Widerspruch zum Wortlaut von Art. 18 Abs. 2 BauV stehen würde. Ein solche doppelte Landbewertung ist daher für Entflechtungsumlegungen nicht vorgesehen (BGE 122 I 125). Eine Entschädigung für den landwirtschaftlichen Minderwert der beschwerdegegnerischen Parzelle mit Blick auf die tatsächliche Nutzung stünde somit nicht nur dem Wortlaut von Art. 18 Abs. 2 BauV entgegen, sondern wäre auch mit dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung nicht vereinbar. dd) Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, ein Landwirt habe grundsätzlich einen Anspruch auf ein Grundstück der gleichen Grösse und Qualität. Dem könnte nur zugestimmt werden, sofern der Beschwerdegegner vorliegend seine Parzelle gegen ein qualitativ minderwertiges Grundstück hätte abtauschen müssen, welches sich auch zukünftig in der Landwirtschaftszone befunden hätte. In diesem Fall hätte ihm der Minderwert als Differenz des landwirtschaftlichen Verkehrswertes entschädigt werden müssen. Der Beschwerdegegner selbst hat gleich zu Beginn des Umlegungsverfahrens geltend gemacht, er beanspruche Industrieland. Nachdem diesem Wunsch entsprochen wurde, muss sich der Beschwerdegegner gefallen lassen, dass sein Land als Bauland bewertet wird, auch wenn er es auch zukünftig landwirtschaftlich nutzt. ee) Zusammenfassend steht fest, dass das Abstellen auf den Verkehrswert gemäss zukünftiger Nutzungsordnung, wie es Art. 18 Abs. 2 BauV vorsieht, dem Realersatzprinzip und dem Gleichbehandlungsgebot Rechnung trägt. Da die Parzelle des Beschwerdegegners als Bauland den gleichen Wert aufweist wie seine bisherige Parzelle X und er durch die vorliegende Landumlegung einen wirtschaftlichen Vorteil erfährt, muss er für den landwirtschaftlichen Minderwert seines Grundstücks nicht entschädigt werden. ... d)

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Beschwerdeführer den Beschwerdegegner für den landwirtschaftlichen Minderwert seines Grundstücks nicht zu entschädigen hat, weshalb seine Beschwerde begründet ist. Sie ist daher gutzuheissen, und die Ziff. 1 und 2 des Beschlusses des Regierungsrates vom 8. Oktober 1996 sind aufzuheben, soweit darin ein Anspruch des Beschwerdegegners auf Entschädigung für einen landwirtschaftlichen Minderwert bejaht wurde. Dem Beschwerdegegner steht in der Landumlegung neben der Zuweisung der heutigen Parzelle Y kein zusätzlicher Anspruch auf Entschädigung eines landwirtschaftlichen Minderwertes zu.

de| fr | it Schlagworte beschwerdegegner
landumlegung grundstück landwirtschaft wert beschwerdeführer entscheid eigentümer
vergleich bauland verfahren wirtschaft nutzungsplan rechtsgleiche behandlung gemeinderat
Mehr Deskriptoren anzeigen Leitentscheide BGE 116-IA-41 S.50 122-I-120 S.127
116-IA-41 100-IA-223 S.227 122-I-120 S.125 VVGE 1997/98 Nr. 42 1976/77 Nr. 53

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