

Landumlegung

Befindet sich eine Bauparzelle in einem Landumlegungsperimeter, so ist für eine Überbauung - nebst einer Baubewilligung - die Zustimmung des durchführenden Organs der Landumlegung nötig (§ 75 Abs. 1 BauG).

Sachverhalt

kein

Aus den Erwägungen

2. b)

Die Bauparzelle liegt im Perimeter des Landumlegungsverfahrens "Kernzone", das der Gemeinderat W. mit Beschluss vom 3. Februar 1998 eingeleitet hat. Nach Einleitung des Landumlegungsverfahrens bedürfen tatsächliche Änderungen an den einbezogenen Grundstücken der Zustimmung des durchführenden Organs (§ 75 Abs. 1 BauG). Die Errichtung einer Baute und damit auch die Erteilung der Baubewilligung gelten als tatsächliche Änderung (vgl. Erich Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, § 179 N 1). Die angefochtene Verfügung enthält nicht nur eine Baubewilligung, sondern gleichzeitig auch die Zustimmung des Gemeinderats W. gemäss § 75 Abs. 1 BauG zum Bauprojekt, auch wenn die Zustimmung im Dispositiv nicht ausdrücklich erteilt wird, sondern nur implizit, wie sich aus den gemeinderätlichen Erwägungen (...) ergibt. Der Gemeinderat hat seine Zustimmung jedoch nicht als Baupolizeibehörde erteilt, sondern als durchführendes Organ im Landumlegungsverfahren (...).

Die Beschwerdeführerin macht (...) eine Verletzung von § 75 BauG geltend. Es fragt sich, ob die Zustimmungsverfügung gemäss § 75 BauG im Verfahren korrekt erfolgt ist, ob dagegen ein Rechtsmittel ergriffen werden kann und welche Instanz das Rechtsmittel zu beurteilen hat. § 78 BauG, der den Rechtsschutz im Landumlegungsverfahren mittels Einsprachemöglichkeiten regelt und festlegt, dass die Einspracheentscheide mit Beschwerde an die Schätzungskommission nach Baugesetz weitergezogen werden können, äussert sich dazu nicht. Soweit ersichtlich, hat das Baudepartement diese Fragen erst einmal (allerdings unter dem alten Baugesetz), die Schätzungskommission bisher noch nie, entscheiden müssen. Das Baudepartement hielt sich im Entscheid Nr. 314 vom 27. November 1978 i.S. F. I. (publiziert in Mitteilungen des Baudepartements [MBD] Nr. 9, S. 81) für zuständig, das Veränderungsverbot zu überprüfen, weil es sich um ein vom Gemeinderat abgewiesenes Baugesuch handle, ohne jedoch die Fragen näher zu prüfen. Vorliegend führte die Rechtsabteilung mit dem Präsidenten der Schätzungskommission einen Meinungsaustausch durch. Der Präsident der Schätzungskommission kam unpräjudiziell zum Schluss, dass die Schätzungskommission zuständig sei. Nach einer vertieften rechtlichen Prüfung gelangt das Baudepartement in Übereinstimmung mit dieser Meinung zur Auffassung, dass das Baudepartement jedenfalls unter dem neuen Baugesetz nicht zuständig ist, eine Zustimmung gemäss § 75 BauG zu überprüfen. Auch wenn das Baugesetz das Verfahren der Zustimmung nicht ausdrücklich regelt, so versteht sich von selbst, dass das durchführende Organ verpflichtet ist, den anderen Beteiligten die Zustimmung in geeigneter Weise mitzuteilen (öffentliche Auflage oder individuelle Zustellung [vgl. § 78 Abs. 1 BauG]), denn diese müssen aufgrund des Veränderungsverbots grundsätzlich nicht mit einer Veränderung rechnen. Der Betroffene muss dagegen Beschwerde erheben können (§ 38 VRPG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauG; vgl. AGVE 1996, S. 455). Da alle aufgezählten wesentlichen Entscheidungen im Landumlegungsverfahren mit Beschwerde an die Schätzungskommission weitergezogen werden können (§ 78 Abs. 2 BauG) und die Zustimmung gemäss § 75 BauG faktisch ebenfalls grosse Auswirkungen auf die Landumlegung haben kann, ist es naheliegend, dass die Schätzungskommission auch Beschwerdeinstanz gegen die Zustimmung ist, und nicht das Baudepartement. (...) Ob dem Beschwerdeverfahren ein Einspracheverfahren vorangeht oder nicht, d.h. ob die Aufzählung in § 78 Abs. 1 lit. a BauG abschliessend ist, (...) hat die Schätzungskommission zu entscheiden.

Nach Auffassung des Baudepartements hätte der Gemeinderat korrekterweise den Entscheid über die Zustimmung gemäss § 75 BauG mit einer separaten Verfügung oder jedenfalls in einer eigenen Ziffer im Dispositiv der Baubewilligung eröffnen und ihn mit einer separaten Rechtsmittelbelehrung mit der Schätzungskommission als Beschwerdeinstanz versehen müssen. Möglicherweise wäre die Zustimmung gemäss § 75 BauG aufzulegen bzw. allen Grundeigentümern im Umlegungsperimeter zu eröffnen gewesen, bevor der Gemeinderat über die Baubewilligung befand (vgl. Amtsbericht des Obergerichts des Kantons Schaffhausen 1997, S. 117; BGE 114 Ib 230). Dass dies nicht so geschehen ist, ändert jedoch an der Frage der Zuständigkeit der Beschwerdeinstanz nichts. (...)

c)

Die Beschwerdeführerin macht zu Antrag B keinerlei baurechtliche Einwände geltend, sondern nur Einwände aus § 75 BauG. Somit ist Antrag B der Beschwerde der Schätzungskommission zuständigkeitshalber zur weiteren Behandlung zu überweisen. (...)