

C. Landumlegung

64 Landumlegung; Grundsätze der Neuzuteilung

- Prüfungsumfang (Erw. 2.1.)
- Das im Umlegungsverfahren herrschende Gleichwertigkeitsprinzip verlangt, dass die Neuzuteilung dem eingebrachten Land nach Wert und Art der möglichen Nutzung zumindest entspricht (Erw. 4.1.1. ff.).

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 8. Juli 2020, in Sachen A. gegen B. (4-BE.2016.11)

Aus den Erwägungen

2.

2.1.

Strittig ist vorliegend allein das Genügen der dem Beschwerdeführer neu zugeteilten Parzelle xxx. Er hält sich vorab daran auf, dass die benachbarte Parzelle yyy viel besser sei und beantragt konsequenterweise – so auf eine Rückweisung der Neuzuteilung an die Vorinstanz zur Neubearbeitung verzichtet würde – einen Abtausch der Zuteilungen (...).

Prozessual fiele ein solcher Schritt von vornherein nur unter Einbezug des betreffenden Grundeigentümers in Betracht (vgl. Beiladung nach § 12 VRPG). Dies wurde indessen weder von der einen noch von der anderen Partei beantragt. Die Beiladung ist auch nicht von Amtes wegen anzuordnen, da hier (...) zu prüfen und zu entscheiden ist, ob die Neuzuteilung gemessen am Einwurf (alter Bestand) dem umlegungsrechtlichen Realersatzanspruch gerecht wird bzw. ob die Neuzuteilung die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie gewahrt hat. Sollte dem nicht so sein, wäre die Sache zur Korrektur der Neuzuteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, wobei jede Anpassung im Geflecht eines

Umlegungsverfahren auch Dritteigentümer treffen würde. Es gehört zum kommunalen Umlegungsermessen zu bestimmen, wie in concreto ein allfällig festgestellter Zuteilungsmangel formell und materiell behoben werden soll. Dem Gericht kommt weder Kompetenz noch Pflicht zu einem quasi aufsichtsmässigen Handeln zu (so für das Beitragsplanverfahren VGE WBE.2004.151 vom 21. Juli 2005, Erw. 2.2.). Entsprechend würde dem SKE im umgekehrten Fall der Zuteilungsbestätigung von vornherein jede Handhabe fehlen, um dennoch in die Landumlegung einzugreifen. Selbstverständlich bliebe aber ein aussergerichtlicher, freihändiger Abtausch der beiden ansonsten unveränderten, rechtskräftigen Neuzuteilungen unter den beteiligten Grundeigentümern möglich. Auf das dritte Begehren des Beschwerdeführers (...) ist daher zusammenfassend nicht einzutreten.

(2.2.)

(3. – 3.2.)

4.

4.1.

4.1.1.

Art. 20 RPG sieht vor, dass Landumlegungen von Amtes wegen angeordnet und durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern. Diese Bestimmung erteilt den Kantonen den Auftrag, detaillierte Regeln hinsichtlich des Verfahrens und der innerkantonalen Kompetenzordnung zu erlassen (Eloi Jeannerat in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [Kommentar RPG], Zürich/Basel/Genf 2016, 2 ff. zu Art. 20 / vgl. auch Art. 7 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes [WEG; SR 843] vom 4. Oktober 1974, Jeannerat Kommentar RPG N 13/14 zu Art. 20).

4.1.2

Das kantonale Baugesetz definiert in § 72 Abs. 1 Begriff und Zweck der Landumlegung wie folgt:

"Die Landumlegung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken. Sie hat zum Ziel,

a) die Nutzungsplanung und ihren Vollzug zu ermöglichen oder zu erleichtern;

- b) Grundstücke zu formen, die sich für die vorgesehene Nutzung eignen;
- c) das Land auszuscheiden, das für die Bedürfnisse des Umlegungsgebietes, namentlich für Erschliessungsanlagen, benötigt wird;
- d) (...)."

Nach § 76 Abs. 1 BauG wird die nach den Abzügen für die Bedürfnisse des Umlegungsgebietes und für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke übrigbleibende Fläche auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt. Jeder Anteil soll dem Verhältnis des eingeworfenen Teils zum Ganzen entsprechen und unter Berücksichtigung aller mit altem und neuem Besitzstand verbundenen Vor- und Nachteile annähernd gleichwertig sein (vgl. Andreas Baumann, in: Andreas Baumann, Ralph van den Bergh, Martin Gossweiler, Christian Häuptli, Erica Häuptli-Schwaller, Verena Sommerhalder Forestier. Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 1 ff. zu § 76 BauG). Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen, sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind durch Geld auszugleichen (§ 77 Abs. 1 BauG).

4.2.

4.2.1.

Die Baulandumlegung ist ein öffentlich-rechtliches Güteraustauschverfahren, das enteignungsähnlich wirkt (zur sog. Verdichtungsumlegung vgl. Jeannerat Kommentar RPG N 50 zu Art. 15a, N 35 zu Art 20). Bei der Neuzuteilung des Ersatzlandes (Realersatz als Ausfluss der Eigentumsgarantie; BGE 119 Ia 21 Erw. 1a S. 24; SchKE LU.96.50003 vom 12. November 1997, Erw. 2.1. S. 10) ist das Gleichwertigkeits- bzw. Äquivalenzprinzip zu beachten (Jeannerat Kommentar RPG N 39 zu Art. 20).

4.2.2.

Landabzüge für Weganlagen, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen, berühren das Realersatzprinzip nicht. Sie haben in diesen Fällen den Charakter einer Vorzugslast und erfolgen daher unentgeltlich, d.h. ohne

Entschädigung durch Real- oder Geldersatz (vgl. § 76 Abs. 1 BauG; Jeannerat Kommentar RPG N 37 zu Art. 20).

4.2.3.

Nach dem Äquivalenzprinzip sind durch die Umlegung erwirkte Vorteile auf alle Grundeigentümer in rechtsgleicher Weise aufzuteilen und die mit dem Unternehmen notwendigerweise verbundenen Nachteile sowie Belastungen sind auf alle Betroffenen angemessen zu verteilen. Eine offensichtliche Bevorteilung einzelner Grundeigentümer ist nicht statthaft (Jeannerat Kommentar RPG N 46/47 zu Art. 20).

Ein Grundeigentümer darf nach dem Gleichwertigkeitsprinzip erwarten, dass ihm in einem Umlegungsverfahren für seinen Einwurf Land zugeteilt wird, das dem eingebrachten nach Wert und Art der möglichen Nutzung zumindest entspricht. Er hat mithin Anspruch auf wertgleichen Realersatz, was zwar nicht bedeutet, dass er einen Anspruch auf Zuweisung bestimmter Parzellen hat; dies ist aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen (Jeannerat Kommentar RPG N 43 zu Art 20, Baumann BauG-Kommentar N 7-14 zu § 76 BauG; René A. Rhinow / Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 125/III S. 383).

In Bezug auf die Nutzung steht bei einer Baulandumlegung naturgemäss die Möglichkeit einer rationellen, zonengemässen Überbauung im Vordergrund (vgl. AGVE 1986 S. 469). Diese wiederum ist zur Hauptsache abhängig von der Erschliessung sowie der Lage und Form der einzelnen Parzellen (vgl. dazu § 32 Abs. 1 BauG; AGVE 1986 S. 469). Das umschriebene Ziel der Formung besser gestalteter, grösserer und arrondierter Parzellen, und somit der Optimierung der Überbaubarkeit soll selbstredend für alle einbezogenen Grundstücke verwirklicht werden. Es liegt auf der Hand, dass dafür mehr oder weniger einschneidend in den Besitzstand einzelner Eigentümer eingegriffen werden muss (vgl. BGE 96 I 39 Erw. 2 S. 44 betreffend eine Güterzusammenlegung). Solche durch den Umlegungszweck oder technische Erfordernisse bedingte Unterschiede zwischen dem alten und neuen Besitzstand bezüglich Lage, Form oder Beschaffenheit haben die beteiligten

Grundeigentümer zu dulden (SchKE LU.96.50003, vorzitiert, Erw. 2.2. S. 10). Im Baugebiet ist die Umlegung entweder vorbereitende oder sanierende Erschliessungsmassnahme im Interesse zweckmässiger Überbauung, und damit zugleich wichtiges Instrument für die Realisierung der Nutzungsordnung für ein bestimmtes Gebiet. Es kann seine Funktion nur dann optimal erfüllen, wenn sich der praktische Vollzug konsequent an der raumplanerischen Zielsetzung orientiert. Abweichende Wünsche und Interessen des Grundeigentümers können nur dann und insoweit berücksichtigt werden, als sich dies mit den konkreten Zielen der betreffenden Baulandumlegung vereinbaren lässt (AGVE 1986 S. 470).

4.2.4.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine möglichst optimale Zuteilung in allseitiger Interessenabwägung (Grundeigentümer und öffentliche Hand) zu finden. Dabei dürfen einzelne Eigentümer gegenüber andern weder bevorzugt noch benachteiligt werden (vgl. auch das Gleichbehandlungsgebot von Art. 8 der Bundesverfassung der schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999), obwohl aufgrund der Vielzahl von verschiedenen Grundeigentümerinteressen nicht allen im selben Mass Rechnung getragen werden kann. Dieser Aufgabe ist deshalb ein erheblicher Ermessensspielraum für die Umlegungsorgane inhärent, in den das SKE nur zurückhaltend einzugreifen hat, was aber nicht heisst, dass einem fertig ausgearbeiteten Projekt ohne kritische Prüfung zugestimmt werden dürfte. Jedenfalls dürfte nicht hingenommen werden, wenn für einen der Beteiligten eine Verletzung der Eigentumsgarantie resultieren würde (vgl. zum Ganzen SchKE 92/36 vom 26. März 1993, S. 24 f.; AGVE 1991 S. 416 f.; AGVE 1986 S. 469 f. sowie für das verwandte Regulierungsrecht BGE 119 Ia 24 ff.; VGE I/66 vom 27. September 1994, S.13).

Das Äquivalenzprinzip kann anhand der folgenden Zusammenstellung der Zuteilungskriterien (nach: Richtlinien zur Baulandumlegung, ORL-ETHZ Blatt 51321 von 1972, Ziff. 10.5.) verdeutlicht werden:

- Einwandfreie Erschliessung in verkehrsmässiger, versorgungstechnischer und städtebaulicher Hinsicht,
- Zuteilung nach Fläche, Wert oder frei vereinbartem Schlüssel *rechnerisch* gleichwertiger Grundstücke,
- Neuzuteilung möglichst am alten Ort, damit die mit der alten Lage verbundenen Vor- und Nachteile nicht speziell bewertet werden müssen,
- Zusammenfassung mehrerer Einzelparzellen desselben Grundeigentümers oder verschiedener, an einem gemeinsamen Vorgehen interessierter Parzellenbesitzer in ein zusammenhängendes Gebiet (sogenannte Arrondierung),
- Formung überbaubarer Parzellen, unter Beachtung örtlicher Bauvorschriften, hygienischer und städtebaulicher Aspekte,
- Festlegung möglichst gradliniger, senkrecht verlaufender Grenzen,
- Zuteilung gut geformter Parzellen im Neubestand an bereits im Altbestand gut geformte Parzellen.

5.

5.1.

An den dargelegten Grundsätzen ist nun zu messen, ob die von der Ausführungskommission B. vorgesehene Neuzuteilung dem Beschwerdeführer den ihm zustehenden Realersatz verschafft. (...)

Anwaltskommission

I. Anwaltsrecht

65 Art. 12 lit. g BGFA

Verletzung der Berufspflichten; der Anwalt hat dem Klienten sein Honorar in Rechnung gestellt, obschon er für den Klienten bereits die unentgeltliche Rechtspflege beantragt hat.

Aus dem Entscheid der Anwaltskommission vom 28. Mai 2020 (AVV.2019.33), i.S. Aufsichtsanzeige

Aus den Erwägungen

5.

Dem vom Staat eingesetzten Rechtsanwalt ist es verwehrt, vom Vertretenen zusätzliche Kostenvorschüsse oder Entschädigungen zu verlangen, selbst dann, wenn der staatliche Entschädigungstarif tiefer als das üblicherweise privatrechtlich geschuldete Honorar ausfällt und der Vertretene zur Zahlung einverstanden wäre; andernfalls würde der Zweck der unentgeltlichen Rechtspflege, dem Mittellosen das Prozessieren ohne Beeinträchtigung des Lebensunterhaltes zu ermöglichen, in Frage gestellt (vgl. BGE 108 Ia 11 E. 3; STEFAN MEICHSSNER, Das Grundrecht auf unentgeltliche Rechtspflege [Art. 29 Abs. 3 BV], Basel 2008, S. 199 mit Hinweisen). Bei der unentgeltlichen Rechtsvertretung hat sich der Anwalt mit der staatlichen Entschädigung zu begnügen, sofern die Gegenpartei nicht kostenpflichtig wird oder sein eigener Klient nicht zu Vermögen gelangt (vgl. FELLMANN, BGFA-Kommentar, a.a.O., Art. 12 N 149). Nach der Rechtsprechung stellt bereits die Einforderung von Kostenvorschüssen eine Berufsregelverletzung dar: Ist ein Gesuch