

4-BE.2023.14

Urteil vom 22. Januar 2025

Besetzung	Präsident B. Wehrli Richter J. Fricker Richter P. Kühne Gerichtsschreiberin L. Käser
-----------	---

Beschwerde- führerin	A. _____ vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden
-------------------------	---

Beschwerde- gegnerin	Einwohnergemeinde Q. _____ handelnd durch den Gemeinderat vertreten durch Felix Weber, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau
-------------------------	---

Gegenstand	Landumlegung XY (Neuzuteilung)
------------	--------------------------------

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

A.1.

Die Einwohnergemeinde Q._____ führte in den Jahren 2013 und 2014 eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland durch (genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm. 2014). Dabei wurde unter anderem im Gebiet «XY» Land von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone G eingezont (vgl. im Detail 4-BE.2018.8).

Das Gebiet ist derzeit noch unerschlossen. Mit Erschliessungsplan vom tt.mm. 2022 (fortan Erschliessungsplan «XY»; Vorakten) wurde die für eine Bebauung erforderliche Erschliessung sichergestellt.

Um zweckmässige und bebauungsfähige Parzellen zu schaffen, bedarf es der Durchführung einer Landumlegung.

A.2.

Die Landumlegung «XY» wurde mit Datum vom tt.mm. 2019 beschlossen (Protokollauszug des Gemeinderates vom tt.mm. 2019, Vorakten). In den Perimeter einbezogen wurden die Grundstücke, die im Rahmen der Zonenplanung (A.1.) zum Zwecke der Erschliessung dem südlich an die R-Strasse angrenzenden Gewerbegebiet zugeteilt wurden (Planungsgebiet «XZ»; vgl. § 1 der Sondernutzungsvorschriften zum Erschliessungsplan «XY», beschlossen am tt.mm. 2022, Vorakten).

Beim Planungsgebiet «XY» handelt es sich um die letzte grössere unbebaute Gewerbezonenfäche in der Gemeinde Q._____ (vgl. Bericht und Voranschlag zur Landumlegung [fortan Bericht und Kostenvoranschlag Landumlegung], S. 4, Vorakten; Planungsbericht zum Erschliessungsplan vom 3. Januar 2022, S. 4, Vorakten).

A.3.

Insgesamt wurden neun Grundstücke in den Perimeter der Baulandumlegung einbezogen (Parzellen Nr. aaa, bbb, ccc, ddd, eee, fff, ggg, hhh und iii [Parzellen vor Umlegung]; Umlegungsverzeichnis, Beschwerdebeilage 4).

Der Umlegungsperimeter umfasst eine Fläche von rund 8'705 m², wobei der Abzugsperimeter lediglich diejenigen Parzellen innerhalb der Bauzone umfasst (Parzellen Nr. aaa, bbb, ccc, fff [Strassenparzelle] und ggg [Parzellen vor Umlegung]; Perimeter-/Abzugsperimeterplan, Vorakten).

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf Fr. 33'000.00 (Bericht und Kostenvoranschlag Landumlegung, S. 7; Umlegungsverzeichnis, Beschwerdebeilage 4).

A.4.

Der Einleitungsbeschluss vom tt.mm. 2019 wurde zusammen mit den vorbereitenden Unterlagen vom tt.mm. 2019 bis tt.mm. 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen den Einleitungsbeschluss ein (vgl. Rechtskraftbescheinigung vom 20. Juli 2020; Bericht zu den Verfahrensgrundlagen und zur Neuzuteilung [fortan Bericht Neuzuteilung], Ziff. 2.2, Beilage 2 zur Beweisergänzung).

A.5.

Das Verzeichnis der beteiligten Grundeigentümer gemäss § 7 LEV (Verordnung über Landumlegung, Grenzberichtigung und Enteignung [SAR 713.112] vom 23. Februar 1994) sowie das Umlegungsverzeichnis inkl. Geldausgleiche und Entschädigungen gemäss § 8 LEV (Beschwerdebeilage 4) lagen vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023 öffentlich auf (vgl. Schreiben vom 6. Januar 2023, Vorakten).

B.

B.1.

In den Umlegungsperimeter einbezogen wurde auch die Parzelle Nr. aaa im Eigentum von A._____ (A.3.).

B.2.

A._____ liess beim Gemeinderat mit Datum vom 13. Februar 2023 innert der Auflagefrist fristgerecht Einsprache erheben (Beschwerdebeilage 2). Der Gemeinderat führte am 9. Mai 2023 eine Einspracheverhandlung durch (vgl. Aktennotiz zur Einspracheverhandlung vom 9. Mai 2023, Beschwerdebeilage 5). Mit Einspracheentscheid vom 21. August 2023 wies der Gemeinderat die Einsprache ab.

C.

C.1.

Am 25. September 2023 liess A._____ (fortan Beschwerdeführerin), vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer, beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (fortan SKE) Beschwerde führen (fortan Beschwerde) und stellte folgende Anträge:

- «1. Der Entscheid des Gemeinderates Q._____ vom 21. August 2023 sei aufzuheben, soweit die Beschwerdeführerin verpflichtet wird, für die Rechtseinräumung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zur Erschliessung ihrer Parzelle Nr. aaa eine Entschädigung von CHF 15'800 zu zahlen.
2. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

C.2.

Nach fristgerechter Leistung des Kostenvorschusses eröffnete das SKE das vorliegende Verfahren (Schreiben vom 12. Oktober 2023).

C.3.

Innert Frist liess sich die Einwohnergemeinde Q._____ (fortan Beschwerdegegnerin), vertreten durch Rechtsanwalt Felix Weber, vernehmen (fortan Beschwerdeantwort) und stellte folgende Anträge:

- «1. Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich gesetzliche MWST).»

C.4.

Mit Schreiben vom 15. November 2023 liess die Beschwerdeführerin mitteilen, dass sie auf eine Replik verzichte.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

D.

D.1.

Mit Vorladung vom 25. September 2024 lud das Gericht die Parteien zu einer Verhandlung vor. Im gleichen Zug verfügte es folgende Beweisanordnungen:

«Der Zuteilungs- und Dienstbarkeitenplan vom 18. Juli 2022 (Plan Nr. kkk) sieht zwecks Erschliessung der Parzelle Nr. aaa ein privates Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. ccc vor. Im Rahmen des Neuzuteilungsverfahrens wurden mehrere mögliche Pläne mit Erschliessungsvarianten der Parzelle Nr. aaa erstellt. In den von Seiten Beschwerdegegnerin eingereichten Originalakten befindet sich kein Originalexemplar des definitiven Zuteilungs- und Dienstbarkeitenplans vom 18. Juli 2022 in der Variante der öffentlichen Auflage. Die Beschwerdegegnerin wird daher aufgefordert, dem Gericht innert Frist bis 31. Oktober 2024 den definitiven Zuteilungs- und Dienstbarkeitenplan in der Variante der öffentlichen Auflage einzureichen.

Innert derselben Frist bis 31. Oktober 2024 wird die Beschwerdegegnerin aufgefordert, dem Gericht zudem den Bericht zu den Verfahrensgrundlagen und zur Neuzuteilung vom 28. Juli 2024, welcher dem Gericht nur im Entwurf vorliegt, in der definitiven Version der öffentlichen Auflage einzureichen.»

D.2.

Die einverlangten Unterlagen wurden dem Gericht mit Schreiben vom 30. Oktober 2024 eingereicht.

Diese wurden der Beschwerdeführerin mit Stempel vom 11. November 2024 zur Kenntnis gebracht.

E.

Am 22. Januar 2025 führte das SKE eine Verhandlung durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Die Sach- und Rechtslage wurde eingehend erläutert.

Das Gericht hat den Fall anschliessend beraten und das folgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das Landumlegungsverfahren gliedert sich in verschiedene Etappen (Einkleitung des Verfahrens, Verfahrensgrundlagen und Bewertungen, Neuzuteilung samt Entschädigungen sowie Kostenverteilung), welche jeweils durch öffentlich aufzulegende, privatrechtsgestaltende Verwaltungsakte abgeschlossen werden. Während der Auflagefrist oder innert 30 Tagen seit Zustellung kann dagegen beim durchführenden Organ Einsprache erhoben werden (§ 78 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993).

Gegen Einspracheentscheide kann innert einer Frist von 30 Tagen Beschwerde an das SKE geführt werden (§ 78 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 4. Dezember 2007 [SAR 271.200]).

1.2.

Die Beschwerde richtet sich gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Q._____ betreffend die Neuzuteilung vom 21. August 2023 (B.2.). Das SKE ist für die Behandlung sachlich zuständig.

1.3.

Die Beschwerdeführerin ist als Alleineigentümerin der Parzelle Nr. aaa im Umlegungsperimeter und Adressatin des Einspracheentscheids ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 42 Abs. 1 lit. a VRPG).

1.4.

Der angefochtene Entscheid, datiert auf den 21. August 2023 (B.2.), ging bei der Beschwerdeführerin am 25. August 2023 ein; der Fristenlauf begann damit am 26. August 2023. Die Frist verlängerte sich aufgrund des Fristablaufs am Sonntag, 24. September 2023, bis Montag, 25. September 2023. Die Beschwerde erfolgte fristgerecht.

1.5.

Die Vertreter beider Parteien wurden gehörig bevollmächtigt (Beschwerdebeilage 3 und Beilage 1 der Beschwerdeantwort).

1.6.

Auf die auch im Übrigen formgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Parzelle Nr. aaa im Umlegungsperimeter (B.1.). Der Erschliessungsplan «XY» sieht für die

Erschliessung der Parzelle Nr. aaa eine private Zufahrtsstrasse vor, wobei die genaue Lage im Landumlegungs- bzw. Baugesuchsverfahren festgelegt werden soll (Orientierungsinhalt).

2.2.

Der Zuteilungs- und Dienstbarkeitenplan gemäss § 8 LEV vom 2. Dezember 2022 sieht zwecks Erschliessung der Parzelle Nr. aaa ein privates Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. ccc im Eigentum der B. _____ AG vor (vgl. Zuteilungs- und Dienstbarkeitenplan vom 2. Dezember 2022, Beilage 1 zur Beweisanordnung).

Aus dem Verzeichnis der beteiligten Grundstücke, Grundeigentümer und der Übersicht über die Geldausgleiche i.S.v. § 7 LEV sowie aus dem Umlegungsverzeichnis inkl. Angabe der Geldausgleiche und Entschädigungen gemäss § 8 LEV (Beschwerdebeilage 4) ergibt sich, dass für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts eine Entschädigung von Fr. 100.00/m² vorgesehen ist. Das Fuss- und Fahrwegrecht betrifft eine Fläche von 158 m². Total soll die Beschwerdeführerin für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts also eine Entschädigung von Fr. 15'800.00 bezahlen.

2.3.

Die Beschwerdeführerin lässt vorbringen, die Kosten für die Einräumung des privaten Fuss- und Fahrwegrechtes seien nicht einzig ihr aufzuerlegen, sondern anteilmässig auf alle Flächen im Perimeter der Landumlegung aufzuteilen (Beschwerde, Rz. 6).

Der Gemeinderat habe anlässlich der Einspracheverhandlung vorgebracht, es werde keine Landerwerbskosten geben, da diese mit der Landumlegung geregelt seien. Für die Erstellung der öffentlichen Strasse hätten alle Grundeigentümer proportional Flächenanteile eingeworfen. Es erfolge ein finanzieller Ausgleich, wenn die Landzuteilung vom berechtigten Anspruch der Grundstücksfläche abweiche. Bei der Beschwerdeführerin komme zusätzlich die Entschädigung für das Fuss- und Fahrwegrecht hinzu (vgl. Aktennotiz vom 9. Mai 2023 zur Einspracheverhandlung, Beschwerdebeilage 5). Die Beschwerdegegnerin erkenne, dass die Grundeigentümer im Landumlegungsverfahren gleich zu behandeln seien. Es gehe nicht an, mehrere Kategorien von Land, für dessen Erschliessung die Landumlegung Land ausscheide, zu bilden. Das Vorgehen der Beschwerdegegnerin widerspreche dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Einerseits solle eine Erschliessungsstrasse die Erschliessung sicherstellen, welche in das Eigentum der Beschwerdegegnerin übergehe und für welche alle Parzellen im Perimeter anteilmässig Land abtreten müssen. Andererseits werde die Erschliessung einer einzigen Parzelle lediglich mittels Fuss- und Fahrwegrecht gesichert, wobei die Entschädigung dafür einzig durch die Beschwerdeführerin zu tragen sei. Es leuchte nicht ein, weshalb die Beschwerdeführerin Land für die Erschliessungsstrasse – welche allen diene – abtreten

müsse, darüber hinaus aber auch noch die Entschädigung für das Fuss- und Fahrwegrecht allein zu tragen habe. Wie im Beitragsplanverfahren dürfe auch im Landumlegungsverfahren nicht differenziert werden, welche Parzellen von welchen Anlagen künftig profitieren würden. Es seien sämtliche Kosten von allen Grundeigentümern im Perimeter gemeinschaftlich zu tragen (Beschwerde, Rz. 9 ff.).

Die Kosten für das Fuss- und Fahrwegrecht gehörten wie die Kosten für den Erwerb der Strasse zu den Erschliessungskosten, welche den gesamten Perimeter beträfen. Dementsprechend seien diese Kosten im nachfolgenden Beitragsplanverfahren zu verlegen. Die Auferlegung der Kosten im Landumlegungsverfahren sei falsch (Beschwerde, Rz. 12).

Im Rahmen der Verhandlung führte der Vertreter der Gesuchstellerin aus, die Gesuchstellerin habe im Rahmen der Landumlegung Land für die Erschliessungsstrasse einwerfen müssen. Das sei korrekt, denn die Parzelle liege im Perimeter. Es sei jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb sie für das Wegrecht die Kosten allein zu tragen haben solle, zumal die Parzelle wie gesagt im Perimeter liege. Hätte die Gemeinde eine Strasse ausgeschieden, hätten auch sämtliche Grundstücke dafür anteilmässig Land einwerfen müssen. Ob das Wegrecht einzig der Parzelle Nr. aaa diene, sei nicht entscheidend; erschlossen werde das ganze Gebiet (Protokoll, S. 11).

2.4.

Die Beschwerdegegnerin lässt vorbringen, es sei zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin die Höhe der Entschädigung von Fr. 100.00/m² nicht beanstande.

Die Differenzierung zwischen der Erschliessung der Parzelle der Beschwerdeführerin und den weiteren im Perimeter liegenden Grundstücken sei gerechtfertigt. Aus dem Rechtsgleichheitsgebot folge, dass eine Behörde Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln habe. Dies treffe auf den vorliegenden Fall zu: Die Parzelle Nr. aaa der Beschwerdeführerin könne nur über eine private Erschliessungsstrasse erschlossen werden, wobei alle anderen Grundstücke über die neue öffentliche Erschliessungsstrasse erschlossen würden. Dies ergäbe sich bereits aus dem Erschliessungsplan. Die Landumlegung regle nur den Landerwerb und die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse sowie die allfällig verbleibenden und neuen Dienstbarkeiten und der sich daraus ergebende Geldausgleich sowie die Höhe der Entschädigungen. Die Erstellungskosten würden dagegen erst im Beitragsplanverfahren verlegt (Beschwerdeantwort, Ziff. 2.1.; Protokoll, S. 13).

Das für die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa vorgesehene Fuss- und Fahrwegrecht diene – im Gegensatz zur öffentlichen Erschliessungsstrasse – einzig der Parzelle Nr. aaa. Es sei daher korrekt, dass die Kosten

für die Einräumung einzig durch die Beschwerdeführerin zu tragen seien. Es sei im Landumlegungsverfahren zulässig, Zufahrten, die nur einem Grundstück dienen, mittels Dienstbarkeit sicherzustellen (Beschwerdeantwort, Ziff. 2.2.; Protokoll, S. 13).

Im Rahmen der Verhandlung liess die Gesuchgegnerin ergänzend vorbringen, die Entscheidung betreffend die Erschliessung mittels Dienstbarkeit sei eine Frage des öffentlichen Interesses. Aus Sicht der Gesuchgegnerin bestehe kein öffentliches Interesse daran, die Parzelle Nr. aaa über eine öffentliche Strasse zu erschliessen. Die Parzelle sei zu klein für eine eigenständige, sinnvolle Nutzung. In einem solchen Fall sei es nicht opportun, eine Entschädigung für die Erschliessung mittels Dienstbarkeit auf alle Grundeigentümer im Perimeter zu verteilen (Protokoll, S. 13).

3.

3.1.

3.1.1.

Art. 20 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 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 [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [fortan Praxiskommentar RPG], Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 20, N 2 ff. und N 13 f.; vgl. auch Art. 7 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes [WEG; SR 843] vom 4. Oktober 1974).

3.1.2.

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

¹Die 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; [...].

3.1.3.

3.1.3.1.

Mit der Landumlegung wird das Ziel verfolgt, den Grundeigentümern im Perimeter anstelle ungünstig gelegener oder geformter Grundstücke entsprechend besser gestaltete zuzuteilen und im gleichen Zug das erforderliche Land für Erschliessungsanlagen und andere öffentliche Zwecke auszuscheiden. Dazu werfen die beteiligten Grundeigentümer ihren Altbesitz

in das Unternehmen ein und nehmen anschliessend das neu zugeteilte Land als Ersatz entgegen. Dabei haben sie einen prozentualen Abzug für entsprechende öffentliche Erschliessungsanlagen oder öffentliche Zwecke zu dulden (PIUS GUTHAUSER, Neuzuteilung, Eigentumsübertragung und Besitzantritt im Umlegungsverfahren in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 1982, S. 248 f.).

3.1.3.2.

Begleitender Zweck der Landumlegung ist damit der Landerwerb für die Erschliessungsanlagen für die Bedürfnisse des Umlegungsgebietes (§ 72 Abs. 1 lit c und § 76 Abs. 1 BauG). Mit anderen Worten kann mit einer Landumlegung Land ausgeschieden werden, das zur Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Anlagen benötigt wird.

3.1.3.3.

Sofern eine Landumlegung auch die Erschliessung zum Ziel hat, sind Umlegung und Feinerschliessung zu kombinieren (ZBl 1979, S. 317 ff.; ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985 [fortan ERICH ZIMMERLIN, Baugesetzkomentar], § 172, N 4).

3.1.3.4.

Gemäss § 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 (Hrsg.) Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [fortan Baugesetzkomentar], Bern 2013, § 76, N 1 ff.).

Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen, sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind durch Geld auszugleichen (§ 77 Abs. 1 BauG).

3.1.4.

Die Baulandumlegung ist ein öffentlich-rechtliches Güteraustauschverfahren, das enteignungsähnlich wirkt (zur sog. Verdichtungsumlegung ELOI JEANNERAT in: Praxiskommentar RPG, Art. 15a, N 50 und Art. 20, N 35).

Landumlegungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [SR 101; BV] vom 18. April 1999; § 21 der Verfassung des Kantons Aargau [SAR 110.000; KV] vom 25. Juni 1980)

einerseits nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind.

Andererseits müssen sie den Anspruch auf wertgleichen Realersatz wahren: Die Entschädigung für den Eingriff in das Eigentum besteht in diesem wertgleichen Realersatz. Dieses sog. Realersatzprinzip verlangt, dass den Beteiligten nach Möglichkeit im neuen Bestand Land zugewiesen wird, das dem Altbesitz hinsichtlich der Art und des Wertes entspricht. Es sind Lage und Beschaffenheit der Grundstücke, so weit als möglich, zu berücksichtigen. Bei der Neuzuteilung sind auch die Interessen der anderen Grundeigentümer, die öffentlichen Interessen sowie die technischen Erfordernisse des Unternehmens zu beachten.

Eine mathematisch genau umgesetzte Neuzuteilung darf dabei nicht erwartet werden. Unterschiede zwischen altem und neuem Besitzstand bezüglich Lage und Beschaffenheit sind unvermeidlich, dürfen aber die Eigentumsgarantie der Beteiligten nicht verletzen. Es besteht folglich kein Anspruch auf flächengleichen Realersatz. Unvermeidliche Mehr- oder Minderzuteilungen sowie Wertunterschiede sind in Geld auszugleichen (ZBI 1983, S. 185 ff.; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 261 ff. und S. 298 ff.; ANDREAS BAUMANN in: Baugesetzkomentar, § 76, N 7 und § 77, N 1 ff.; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetzkomentar § 172, N 1a ff. und § 175, N 1 ff.).

3.1.5.

Landabzüge für Anlagen, die in erster Linie den Bedürfnissen der betroffenen Grundeigentümer dienen, sind wesentlicher Bestandteil vieler Baulandumlegungen. Insbesondere wird dadurch die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens erfüllt (vgl. § 33 Abs. 1 BauG). Wenn die Landabzüge in erster Linie den Interessen der Grundeigentümer im Umlegungsperimeter dienen, rechtfertigt es sich, dass diese unentgeltlich, d.h. ohne Entschädigung (Realersatz oder Geldzahlung) erfolgen. Im derartigen anteilmässigen Flächenabzug liegt demgemäss keine formelle Enteignung.

3.1.6.

Nach dem Gleichbehandlungsprinzip 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 (ELOI JEANNERAT in: Praxiskommentar RPG, Art. 20, N 46 f.).

3.1.7.

Ein Grundeigentümer darf nach dem sog. Äquivalenzprinzip 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. Dies bedeutet keinen Anspruch auf Zuweisung bestimmter Parzellen (ELOI JEANNERAT in: Praxiskommentar RPG, Art. 20, N 43; ANDREAS BAUMANN in: Baugesetzkomentar § 76, N 7 ff.).

Das Äquivalenzprinzip kann anhand der folgenden Zusammenstellung der Zuteilungskriterien (vgl. Richtlinien zur Baulandumlegung [ORL-ETHZ Richtlinien], ORL-ETHZ Blatt 513321 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.

3.1.8.

In Bezug auf die Nutzung steht bei einer Baulandumlegung naturgemäss die Möglichkeit einer rationellen, zonengemässen Überbauung im Vordergrund (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [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. Bundesgerichtsentscheid [BGE] 96 I 39, Erw. 2 betreffend eine Güterzusammenlegung). Solche durch den Umlegungszweck oder technische Erfordernisse bedingte Unterschiede zwischen altem und neuem Besitzstand bezüglich Lage, Form oder Beschaffenheit haben die beteiligten Grundeigentümer zu dulden (Entscheid der ehemaligen Schätzungskommission nach Baugesetz [SchKE] LU.1996.50003, Erw 2.2.).

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).

3.1.9.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine möglichst optimale Zuteilung in allseitiger Interessenabwägung (Grundeigentümer und öffentliche Hand) zu finden. Dabei dürfen einzelne Eigentümer gegenüber anderen weder bevorzugt noch benachteiligt werden (vgl. auch das Gleichbehandlungsgebot von Art. 8 BV), obwohl aufgrund der Vielzahl von verschiedenen Grundeigentümerinteressen naturgemäss 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. Das bedeutet jedoch nicht, 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. AGVE 1991 S. 416 f.; AGVE 1986 S. 469 f.).

4.

4.1.

Die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa soll mittels Fuss- und Fahrwegrecht sichergestellt werden; der Weg soll nicht ausgeschieden werden. Umstritten ist einzig, ob die Kosten für die Einräumung des privaten Fuss- und Fahrwegrecht zwecks Erschliessung von der Beschwerdeführerin allein zu tragen oder ob diese Kosten auf sämtliche Grundstücke im Perimeter anteilmässig zu verteilen sind. Die Beschwerdeführerin spricht sich folglich nicht gegen diese Erschliessungsvariante aus, sondern moniert einzig die alleinige Kostentragung zu ihren Lasten (vgl. Protokoll, S. 4).

4.2.

Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass im zugehörigen Erschliessungsplan «XY» (A.1.) die genaue Festlegung des Zuganges zur Parzelle Nr. aaa absichtlich noch offengelassen wurde. Der Beschwerdeführerin kann demnach nicht vorgehalten werden, sie hätte sich zu einem früheren Zeitpunkt dagegen zur Wehr setzen müssen. Insbesondere geht aus dem Erschliessungsplan «XY» nicht hervor, dass die Zufahrt mittels Fuss- und Fahrwegrecht gewährleistet werden soll («Bereich für private Zufahrtsstrasse»). Dies ergibt sich insbesondere auch aus der Tatsache, dass im

Laufe des Verfahrens mehrere Varianten der Neuzuteilung erarbeitet wurden, welche keine Erschliessungsvariante mittels Dienstbarkeit vorsahen (Varianten 1 bis 3 vom September 2020, Vorakten). Dies wird zurecht nicht vorgebracht.

5.

5.1.

Zunächst ist die Erschliessungsvariante mittels Fuss- und Fahrwegrecht zu prüfen.

5.2.

Die Voraussetzung für die Erstellung von Bauten und Anlagen ist die Baureife eines Grundstücks. Ein Grundstück ist dann baureif, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet und erschlossen ist (vgl. § 32 Abs. 1 BauG).

§ 32 Abs. 1 BauG verlangt für die Bejahung der Baureife eines Grundstücks regelmässig eine dauerhafte Erschliessung. Eine über fremden Grund verlaufende Erschliessung ist grundsätzlich möglich, ist jedoch im Hinblick auf die verlangte Dauerhaftigkeit der Erschliessung mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit sicherzustellen (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar, § 32, N 30; AGVE 2003 S. 492).

Die Rechtsprechung zur landwirtschaftlichen Güterregulierung hat bezüglich der Anordnung von Dienstbarkeiten im verwandten Güterregulierungsverfahren folgende Grundsätze entwickelt: Dienstbarkeiten neu zu begründen ist dann zulässig, wenn dies durch die Neuordnung des Eigentums und durch das mit der Zusammenlegung angestrebte Ziel notwendig ist. Bei der Neubegründung ist Zurückhaltung geboten; insbesondere ist das Vorliegen eines erheblichen öffentlichen Interesses erforderlich. Da die Zusammenlegung auch die Erschliessung bezweckt, kann sich beispielsweise die Errichtung eines Wegrechts aufdrängen, wobei das durchführende Organ an die Zielsetzungen der Güterzusammenlegung gebunden ist (AGVE 1993 S. 508; AGVE 2004 S. 326; AGVE 2009 S. 349; ANDREAS KORNER, Die Bereinigung von Dienstbarkeiten im Güterzusammenlegungsverfahren, Zürich 1983, S. 111).

5.3.

Im vorliegenden Fall liegt der Hauptzweck der Landumlegung in der Erschliessung des Umlegungsgebietes. Dazu wird Land für die Erstellung einer öffentlichen Zufahrtsstrasse ausgeschieden. Über diese Zufahrtsstrasse werden sämtliche betroffenen Grundstücke – mit einer Ausnahme – erschlossen. Die einzige Parzelle, die nicht ausschliesslich über die öffentliche Zufahrtsstrasse erschlossen wird, ist die Parzelle Nr. aaa im Eigentum der Beschwerdeführerin, deren Erschliessung mit einem privaten Fuss- und Fahrwegrecht sichergestellt werden soll.

Es spricht nach dem Gesagten nichts gegen die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa mittels im Grundbuch eingetragenen privatem Fuss- und Fahrwegrecht, zumal die Erschliessung der Parzellen im Umlegungsperimeter den Hauptzweck der vorliegenden Landumlegung darstellt. Die Sicherstellung der Erschliessung mittels Dienstbarkeit ist daher zulässig. Dies wird von Seiten Beschwerdeführerin anerkannt (Protokoll, S. 11).

6.

6.1.

Nachfolgend ist die strittige Auferlegung der Kosten für die Einräumung des privaten Fuss- und Fahrwegrechts zu prüfen. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass die Kosten für die Einräumung im Rahmen der Verlegung der Erschliessungsbeiträge auf alle Grundstücke im Perimeter zu verteilen seien. Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, die Kosten seien im Rahmen der Neuzuteilung ausschliesslich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Erw. 2.3. und 2.4.).

6.2.

6.2.1.

§ 76 Abs. 2 BauG sieht vor, dass das durchführende Organ die Eigentumsverhältnisse, die Dienstbarkeiten und die Grundlasten in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt regelt. Nach § 8 Abs. 3 und 4 LEV sind unter anderem Dienstbarkeiten zu bereinigen; sie können aufgehoben, auf die neuen Grundstücke verlegt oder neu begründet werden (Abs. 3; ANDREAS BAUMANN in: Baugesetzkomentar, § 76, N 18 ff.). Wird eine Dienstbarkeit aufgehoben oder abgeändert, so ist ein Schaden nach den Grundsätzen der formellen Enteignung zu entschädigen. Zur Kostenverteilung im Fall der Neubegründung einer Dienstbarkeit äussert sich § 8 Abs. 4 LEV nicht.

6.2.2.

Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass sich auch daraus zweifellos ergibt, dass im Landumlegungsverfahren nicht nur bestehende Dienstbarkeiten abgelöst, sondern auch neue Dienstbarkeiten begründet werden können (vgl. Erw. 5.). Es handelt sich dabei um eine zwangsweise Begründung einer Dienstbarkeit auf öffentlich-rechtlicher Grundlage. Das privatrechtliche Verpflichtungsgeschäft (Dienstbarkeitsvertrag) wird durch einen einseitigen Verwaltungsakt ersetzt.

6.3.

Eine Landumlegung hat notwendigerweise Auswirkungen auf die Rechtsverhältnisse an den betroffenen Grundstücken. Die Neuzuteilung der arrondierten oder besser geformten Grundstücke wirkt sich auf die Eigentumsverhältnisse aus; darüber hinaus werden davon aber auch die beschränkten dinglichen Rechte wie Dienstbarkeiten berührt (vgl. ANDREAS BAUMANN in: Baugesetzkomentar, § 76, N 19; so bereits HANS HUBER,

Die Behandlung der dinglichen Rechte im Güterzusammenlegungsverfahren in: ZBI 1971, S. 441 ff. betreffend das verwandte Güterzusammenlegungsverfahren). Die Privatrechtsverhältnisse für den Umlegungsperimeter werden von Grund auf neu geordnet (vgl. beispielsweise AGVE 2011 S. 313 oder AGVE 2004 S. 325 ff. zum Fall der verwandten landwirtschaftlichen Güterregulierung).

6.4.

Gemäss § 8 Abs. 3 LEV sind die Dienstbarkeiten im Rahmen der Neuzuteilung zu bereinigen; sie können aufgehoben, abgeändert, auf neue Grundstücke verlegt oder neu begründet werden. Die vorliegend in Frage stehende Neubegründung des Fuss- und Fahrwegrechts ist korrekterweise im Rahmen der Neuzuteilung vorzunehmen.

6.5.

6.5.1.

Die beschränkten dinglichen Rechte gehören zum Bestande der Neuzuteilung (Erw. 6.4.). Die Neuzuteilung kann daher nicht ohne die auf die neuen Grundstücke zu legenden Belastungen vorgenommen werden. Dementsprechend findet der originäre Erwerb des neuen Besitzstandes mit den festgelegten Belastungen und Berechtigungen statt (HANS HUBER, in: ZBI 1971, S. 448; AGVE 1991 S. 137; LORENZ STREBEL in: THOMAS GEISER / STEPHAN WOLF [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, Art. 656, N 43).

6.5.2.

Die Beschwerdegegnerin geht mit ihrer Argumentation, wonach das für die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa vorgesehene Fuss- und Fahrwegrecht im Gegensatz zur öffentlichen Erschliessungsstrasse einzig der Parzelle Nr. aaa diene und die Kosten für die Einräumung einzig durch die Beschwerdeführerin zu tragen seien (Erw. 2.4.), demgegenüber implizit davon aus, das neue Grundstück werde in unbelastetem Zustand zugeteilt und anschliessend mit einer zwangsweisen Dienstbarkeit belegt, wofür vom berechtigten Grundstück eine Entschädigung geschuldet sei.

Dem ist nicht so: Nach der gesetzlichen Konzeption werden die neuen Grundstücke mit den neuen Belastungen zugeteilt; das neue Grundstück wird demnach bereits mit dem neu begründeten Fuss- und Fahrwegrecht zugeteilt. Daraus lässt sich folglich keine Grundlage zur alleinigen Kostenverlegung durch die Beschwerdeführerin ableiten.

6.6.

Die aus der Landumlegung fliessenden Vorteile, aber auch die damit verbundenen Nachteile, sind auf alle Betroffenen angemessen zu verteilen (Erw. 3.1.9.). Es dürfen weder einzelne Grundeigentümer gegenüber anderen bevorzugt noch dürfen sie benachteiligt werden.

Zweck der vorliegenden Landumlegung ist insbesondere die Erschliessung des bisher unerschlossenen Gebietes «XY» (A.1., A.2.). Unter diesen Voraussetzungen kann nicht ein einzelnes Grundstück im Perimeter von der öffentlichen Erschliessung ausgenommen werden und dann zur alleinigen Zahlung einer Entschädigung für die Erschliessung mittels privatem Fuss- und Fahrwegrecht verpflichtet werden. Dies widerspricht diametral sowohl dem Zweck des konkreten Landumlegungsverfahrens als auch dem der Landumlegung zu Grunde liegenden Gleichwertigkeits- und Äquivalenzprinzip sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung. Besonders stossend ist diese Ungleichbehandlung, wenn dem betroffenen Grundstück darüber hinaus auch noch der prozentuale Anteil für die Ausscheidung der öffentlichen Erschliessungsstrasse abgezogen wird. Die Argumentation, wonach die Beschwerdegegnerin das Grundstück der Beschwerdeführerin ungleich nach Massgabe seiner Ungleichheit behandelt habe, geht fehl. Diese Argumentation übersieht, dass dem Landumlegungsrecht gerade ein Gleichbehandlungsgebot zugrunde liegt und daher nicht einzelne Grundeigentümer mit Verweis auf das Ungleichbehandlungsgebot anders behandelt werden dürfen.

Der Gemeinde wäre es unbenommen gewesen, die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa ebenfalls über eine öffentliche Strasse zu gewährleisten. In diesem Fall wäre der proportionale Flächenabzug vergrössert und ebenfalls auf sämtliche beteiligten Grundstücke verlegt worden. Die von Seiten Beschwerdegegnerin vorgebrachte Ungleichheit der Parzelle Nr. aaa ist einzig durch den Entscheid der vorliegenden Neuzuteilungsvariante durch die Beschwerdegegnerin entstanden. Diese Ungleichbehandlung darf nicht der Beschwerdeführerin allein zur Last gelegt werden.

Ob das Fuss- und Fahrwegrecht einzig der Parzelle Nr. aaa dient, ist unerheblich. Nach der Logik der Gesuchgegnerin müssten bei Strassen diejenigen Anstösser, deren Grundstücke am Anfang einer Strasse liegen und die daher den hinteren Teil der Strasse nicht nutzen, analog weniger bezahlen als diejenigen, die am Ende der Strasse wohnen. Das zuhinterst gelegene Grundstück müsste dann für den letzten Strassenabschnitt allein aufkommen.

6.7.

Im Verfahren eines Strassenbauprojektes mit Landerwerb mittels formeller Enteignung und Kostenverteilung im Beitragsplanverfahren, wie es die Beschwerdegegnerin selbst als Vergleich vorbringt (vgl. Erw. 2.4.), wären die Kosten für den Landerwerb als im Beitragsplanverfahren zu verteilende Kosten ebenfalls auf alle beteiligten Grundeigentümer zu verlegen (vgl. beispielsweise AGVE 1993 S. 492, Erw. 4.2.1.3.).

Beitragsrechtlich gilt für alle Grundeigentümer innerhalb der Einheit grundsätzlich der Solidaritätsgedanke (AGVE 2018 S. 444; vgl. auch AGVE 2005 S. 415). So geht es nicht an, dass beispielsweise ein höher am Hang gelegenes Grundstück einer Beitragspflicht mit dem Argument entzogen wird, dass das auf diesem Grundstück anfallende Meteorwasser problemlos versickere, während bei tiefer gelegenen Grundstücken wegen des bereits gesättigten Grundes keine Versickerungsmöglichkeit mehr besteht.

Die Beschwerdeführerin darf in dieser Hinsicht nicht schlechter gestellt werden, als wenn anstelle des Landumlegungs- ein Enteignungsverfahren durchgeführt worden wäre (vgl. beispielsweise BGE 104 Ib 79, Erw. 1c, wo das Bundesgericht im Hinblick auf eine Entschädigungsfrage ebenfalls das verwandte Verfahren der Güterzusammenlegung mit dem Enteignungsverfahren verglichen und festgestellt hat, dass ein betroffener Eigentümer im Rahmen der Güterzusammenlegung bezüglich der Entschädigung nicht schlechter gestellt werden darf, als wenn ein Enteignungsverfahren durchgeführt worden wäre).

6.8.

6.8.1.

Gleiches folgt auch aus den Materialien zur Totalrevision des Baugesetzes: Das alte Baugesetz (Baugesetz vom 2. Februar 1971, aBauG) kannte mit § 177 unter der Marginalie «Aufwendungen» eine ausdrückliche Vorschrift zur Frage, welche Aufwendungen zu Lasten der Unternehmung fallen:

¹ Zu Lasten des Unternehmens fallen:

- a) die Aufwendungen für Erschliessung, gemeinsame Abstell-, Spiel- und Ruheplätze sowie Grünflächen;
- b) die Geldausgleiche und Entschädigungen;
- c) die Kosten des Verfahrens.

Diese Formulierung kennt das aktuelle Baugesetz nicht mehr. Im neuen Baugesetz ist die Kostentragung in §§ 77 und 79 BauG geregelt (vgl. Konkordanzregister vom 2. August 1993, S. 19).

6.8.2.

Den Materialien ist zu entnehmen, dass mit der Totalrevision nicht mehr vorgesehen sein sollte, dass das Umlegungsunternehmen Erschliessungsanlagen, für welche es durch Abzüge das Land bereitstellt, selbst baut und anschliessend die Kosten für die Erstellung verteilt (gemäss § 177 Abs. 1 lit. a aBauG). Hierfür wurden neu die Vorschriften über die Erschliessung als massgebend erklärt.

Das Umlegungs- und das Erschliessungsverfahren sollten künftig sauber getrennt werden (Detailberatung zu § 55 ff. Entwurf BauG vom 1. März 1991, S. 234).

6.8.3.

Sodann wurden die Vorschriften bezüglich die Festsetzung von Geldausgleichen und Entschädigungen (gemäss § 177 Abs. 1 lit. b aBauG) mit der Totalrevision in den Akt der Neuzuteilung (aktuell: §§ 76 f. BauG) integriert (Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat vom 21. Mai 1990 betreffend Raumplanungs-, Umwelt- und Baugesetz [Baugesetz], Totalrevision des Baugesetzes vom 2. Februar 1971, Vorlage Nr. 5397 [fortan Botschaft 1990], S. 37 zu § 60).

Die Botschaft äussert sich zu den Grundsätzen der Neuzuteilung wie folgt: «Die Neuzuteilung als zentraler Akt des Umlegungsverfahrens vollzieht sich in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden die Landabzüge festgelegt, sowohl die unentgeltlichen für die Bedürfnisse des Umlegungsgebiets selber als auch die allenfalls zusätzlichen, entschädigungspflichtigen Abzüge mit Enteignungscharakter» (zit. Botschaft 1990, S. 37 zu § 59).

In § 79 BauG mit der Marginalie «Kosten» geht es danach nur noch um die Tragung der Verfahrenskosten, die wie bisher nach dem Vorteilsprinzip zu verteilen sind (Botschaft 1990, S. 37 zu § 62).

6.8.4.

Von Interesse ist sodann die Detailberatung zur Botschaft 1990. Diese hält ausdrücklich fest, dass die Neuformulierung von § 55 Abs 1 lit. d (entspricht dem heutigen § 72 Abs. 1 lit. d BauG), wonach die Landumlegung unter anderem zum Ziel hat, für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke Land auszusondern, soweit entweder auf Grund des Einwurfs von Land durch das Gemeinwesen oder der für das Werk angeordneten Enteignung ein Zuteilungsanspruch besteht, verdeutlichen soll, dass in einer Kombination von Landumlegung und Enteignung nicht zufällig einzelne Grundeigentümer betroffen sein sollen, einzig weil deren Land gerade dort liegt, wo das Werk gebaut werden soll. Das benötigte Land soll mittels eines proportionalen Abzugs, der alle gleichmässig trifft, beschafft werden können (Protokoll 1. Lesung zu § 55 ff. Entwurf BauG vom 1. März 1991, S. 232).

6.8.5.

Daraus folgt einerseits, dass die vorliegend in Frage stehende Entschädigung für die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts entgegen der Ansicht der Gesuchstellerin (vgl. Protokoll, S. 12) im Rahmen der Neuzuteilung zu regeln ist.

Darüber hinaus zeigen die Materialien, dass die Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer ein zentrales Anliegen der Vorschriften zur Landumlegung ist. Es ist unzulässig, eine Grundeigentümerin anders zu

behandeln und sie zur alleinigen Kostentragung zu verpflichten, einzig aufgrund der zufälligen Lage ihres Grundstücks.

6.8.6.

Besonders deutlich zeigt sich dies auch, wenn man den definitiven Neuzeuteilungsplan mit den drei Entwürfen vergleicht, die während des Verfahrens erstellt wurden (Erw. 4.): In allen anderen Varianten wäre die Beschwerdeführerin nicht schlechter gestellt worden und hätte nicht allein die Kosten für die Einräumung einer Dienstbarkeit tragen müssen. Es ist kein nachvollziehbarer Grund erkennbar, weshalb die Beschwerdeführerin im Rahmen des definitiven Zuteilungsplanes benachteiligt werden sollte.

6.9.

Zusammenfassend folgt aus dem Gesagten, dass es mit den Grundsätzen des Landumlegungsrechts, im Besonderen mit dem Gleichbehandlungsgebot, nicht vereinbar ist, wenn die Kosten für die Einräumung eines privaten Fuss- und Fahrwegrechts der Beschwerdeführerin allein auferlegt werden.

Die Beschwerde ist daher gutzuheissen.

7.

Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass die Beschwerdegegnerin für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts korrekterweise eine Entschädigung vorgesehen hat.

7.1.

Wie ausgeführt (Erw. 6.2.) sind Dienstbarkeiten gemäss § 8 Abs. 3 und 4 LEV zu bereinigen. Wird eine Dienstbarkeit aufgehoben oder abgeändert, so ist ein Schaden nach den Grundsätzen der formellen Enteignung zu entschädigen (§ 8 Abs. 4 LEV). Zur Kostenverteilung im Fall der Neubegründung einer Dienstbarkeit äussert sich § 8 Abs. 4 LEV nicht.

7.2.

Wie dargelegt (Erw. 6.5.) gehören Dienstbarkeiten zum Bestande der Neuzuteilung, weshalb diese nicht ohne die auf die neuen Grundstücke zu verlegenden Belastungen vorgenommen werden kann. Der originäre Erwerb des neuen Besitzstandes erfolgt daher mit den festgelegten Belastungen bzw. Berechtigungen.

7.3.

7.3.1.

Der dienstbarkeitsbelasteten B._____ AG wird demnach ein Grundstück neu zugeteilt, welches mit einer Dienstbarkeit belastet ist. Gemäss § 77 Abs. 1 BauG sind besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen durch Geld auszugleichen. Es gilt das Prinzip der vollen Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV).

7.3.2.

Die Neuzuteilung vollzieht sich in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden die Landabzüge festgelegt, sowohl die unentgeltlichen für die Bedürfnisse des Umlegungsgebiets selbst als auch die allenfalls zusätzlichen, entschädigungspflichtigen Abzüge mit Enteignungscharakter (Erw. 6.8.3.).

7.3.3.

Der besondere Nachteil der B._____ AG liegt vorliegend in der Zuteilung eines Grundstückes, welches mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belastet ist.

Die vorliegende Situation lässt sich mit der zwangsweisen Einräumung einer Dienstbarkeit im Rahmen eines Enteignungsverfahrens vergleichen. Gegenstand der Enteignung können unter anderem dingliche Rechte sein. Nicht nur der zwangsweise Entzug durch Enteignung, sondern auch eine zwangsweise Einräumung solcher Rechte, namentlich Dienstbarkeiten, ist möglich (RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar, § 133, N 5). Wie ausgeführt dürfen die von einer Landumlegung betroffenen Grundeigentümer im Hinblick auf Entschädigungsfragen bezüglich besonderer Nachteile mit Enteignungscharakter nicht schlechter gestellt werden, als wenn ein Enteignungsverfahren gewählt worden wäre (Erw. 6.7.). Es ist daher korrekt, dass die Beschwerdegegnerin dem belasteten Grundeigentümer diesen besonderen Nachteil entschädigen will.

7.3.4.

Die Beschwerdegegnerin hat für die Einräumung des Fuss- und Fahrwegrechts eine Entschädigung von Fr. 100.00/m² vorgesehen (Erw. 2.2.).

7.3.4.1.

Die Enteignungsentschädigung für eine zwangsweise auferlegte Dienstbarkeit bemisst sich praxisgemäss nach den Regeln der Teilenteignung. Erleidet das Grundstück durch die Auferlegung einer belastenden Dienstbarkeit eine Wertverminderung, so ist diese nach der Differenzmethode zu bemessen. Die Verkehrswerte des Grundstücks werden mit und ohne die Last gegenübergestellt; ein allfälliger Minderwert ist (unter Anrechnung besonderer Vorteile) zu entschädigen (§§ 143 Abs. 1 lit. b und 144 BauG; BGE 122 II 246, Erw. 4; Urteil des Bundesgerichts [1C_16/2018] vom 18. Januar 2019, Erw. 3.3.; SKEE [4-EV.2019.9] vom 18. März 2020, Erw. 4.3.).

Im Enteignungsverfahren hat das SKE die Entschädigung originär festzustellen; d.h. das Gericht darf sich nicht auf die Prüfung beschränken, ob die angebotene Entschädigung des Enteigners richtig ist. Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung hat demnach unabhängig vom Angebot

des Enteigners zu erfolgen (vgl. z.B. SKEE [4-EV.2019.18] vom 1. September 2021, Erw. 4.1.).

7.3.4.2.

Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdegegnerin zur Bestimmung der Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit den absoluten Landwert von Fr. 200.00/m² um 50 % relativiert. Die Entschädigung bewegt sich im gewöhnlichen Rahmen von 25-55 % des absoluten Landwerts (vgl. AGVE 2016 S. 381 ff., insbesondere S. 384). Eine Relativierung des absoluten Landwerts um 50 % erscheint vertretbar.

7.3.4.3.

Da der Entschädigungsansatz nicht bestritten wird und die angebotene Entschädigung sich im gewöhnlichen Rahmen bewegt, kann vorliegend offenbleiben, ob das SKE die Entschädigung im Landumlegungsverfahren analog den Vorschriften im Enteignungsverfahren originär festzulegen hat oder ob es entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu den Beschwerdeverfahren an die Parteibeglehen gebunden ist (vgl. § 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 48 Abs. 2 VRPG).

8.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine alleinige Kostenauflegung auf die Beschwerdeführerin unzulässig ist (Erw. 6.), dass die Einräumung der Dienstbarkeit als besonderer Nachteil i.S.v. § 77 BauG jedoch zu entschädigen ist (Erw. 7.). Ein Grundeigentümer darf bezüglich der Entschädigung nicht schlechter gestellt werden, als wenn ein Enteignungsverfahren durchgeführt worden wäre (Erw. 6.7. und 7.3.3.). Wäre ein Enteignungsverfahren mit anschliessender Kostenverlegung im Beitragsplanverfahren gewählt worden, wären die Kosten für den Landerwerb (inkl. Entschädigung für die zwangsweise Einräumung einer Dienstbarkeit, vgl. Erw. 7.3.4.1.) im Rahmen des Beitragsplanverfahrens auf sämtliche Eigentümer im Perimeter verlegt worden («die Landerwerbskosten gehören natürlich ebenfalls zu dem über einen Beitragsplan zu verteilenden Strassenbauaufwand», zit. AGVE 1993 S. 492). Die Kosten für den Ausgleich des besonderen Nachteils der Auflegung einer Dienstbarkeit sind daher vom Unternehmen zu tragen (Bericht Neuzuteilung, Ziff. 2.6.; ebenso: ANDREAS BAUMANN in: Baugesetzkomentar, § 77, N 2, wonach je nachdem ob Mehr- bzw. Minderzuteilungen oder besondere Vor- bzw. Nachteile auszugleichen sind, die Ausgleichspflicht entweder den Grundeigentümern [Mehr- oder Minderzuteilungen] oder dem Unternehmen selbst [Vor- bzw. Nachteile] obliegt).

9.

9.1.

Die Wirkung von Rechtsmitteln in Landumlegungsverfahren beschränkt sich analog der Wirkung in Beitragsplansachen grundsätzlich auf die

jeweils beschwerdeführende Partei (AGVE 1982 S. 154; AGVE 1981 S. 152).

9.2.

Das Spezialverwaltungsgericht, das weder die Neuzuteilung erlassende Behörde noch Aufsichtsbehörde über die Gemeinden ist, darf den Neuzuteilungsplan, soweit er unangefochten geblieben ist, nicht als Ganzes aufheben (vgl. § 37 Abs. 1 VRPG; vgl. für das Beitragsplanverfahren: AGVE 2006 S. 357; SKEE [4-BE.2021.17] vom 14. Februar 2024, Erw. 7.2.).

Die Gemeinde hat analog dem Beitragsplanverfahren die Wahl,

- den Fehlbetrag selbst zu übernehmen und sich ansonsten weiter auf die Neuzuteilungsvariante zu stützen, oder
- im ordentlichen Verfahren eine neue, berichtigte Neuzuteilungsvariante vorzunehmen.

10.

10.1.

10.1.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdegegnerin unterliegt, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen hat.

10.1.2.

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach Zeitaufwand und Bedeutung der Sache fest. In ausserordentlich zeitraubenden Fällen kann die Staatsgebühr bis auf das Doppelte des vorgesehenen Höchstbetrags erhöht werden (§ 3 Abs. 1 und 2 VKD). Seit dem 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) abgelöst. Gemäss § 24 Abs. 1 GebührG werden Gebühren und Auslagen für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen haben, nach altem Recht erhoben und bezogen. Die Gebühr ist nach altem Recht festzusetzen.

10.1.3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet vorliegend zwar nicht die Entschädigung für das Fuss- und Fahrwegrecht (Fr. 15'800.00) an sich, sondern verlangt, dass diese Kosten auf alle betroffenen Grundeigentümer zu verlegen, mithin ihr nur ein Anteil derselben aufzuerlegen sei. Das Gericht ist für die Festlegung des Streitwertes vom Gesamtbetrag ausgegangen. Der Streitwert liegt daher bei Fr. 15'800.00. Das Verfahren hat dem Gericht einen

gewöhnlichen Aufwand verursacht. Die Staatsgebühr wird auf Fr. 1'400.00 festgesetzt.

10.1.4.

Die Beschwerdeführerin obsiegt, weshalb der von ihr geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet wird. Die Verfahrenskosten sind von der unterliegenden Beschwerdegegnerin zu tragen.

10.2.

10.2.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten. Die obsiegende Beschwerdeführerin ist anwaltlich vertreten, weshalb die Beschwerdegegnerin ihr einen Parteikostenersatz zu bezahlen hat.

10.2.2.

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonders hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag (inklusive Auslagen und MWST) festgelegt (§ 8c AnwT).

10.2.3.

Für Streitwerte bis Fr. 20'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Für das vollständig durchgeführte Verfahren ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'300.00 angemessen.

Das Gericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Gemeinderates Q._____ vom 21. August 2023 aufgehoben, soweit die Beschwerdeführerin damit verpflichtet wird, für die Rechtseinräumung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zur Erschliessung ihrer Parzelle Nr. aaa eine Entschädigung von Fr. 15'800.00 zu bezahlen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'400.00 sowie der Kanzleigebür von Fr. 300.00 und den Auslagen von Fr. 90.00, gesamthaft Fr. 1'790.00, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'400.00 wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.

3.

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin einen Parteikostenersatz von Fr. 2'300.00 (inkl. MWST und Auslagen) auszurichten.

Zustellung

- Vertreter der Beschwerdeführerin (2, für sich und seine Klientin)
- Vertreter der Beschwerdegegnerin (2, für sich und seine Klientin)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

-

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 22. Januar 2025

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Käser