

I. Enteignungsrecht

74 Formelle Enteignung; Voraussetzungen für Realersatz bei Landwirtschaftsland

- Werden gegen einen Betroffenen verschiedene Verfahren durchgeführt, wie hier von Kanton und Gemeinde, so bedarf es einer Gesamtoptik und es sind sämtliche Abtretungsflächen zu kumulieren (Erw. 2.3.)
- Ein Landverlust von weniger als 1 % der Landwirtschaftlichen Nutzfläche vermag sich in keinem Fall existenzgefährdend auf den Betrieb auszuwirken (Erw. 2.5.1.)

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 24. April 2007 in Sachen Einwohnergemeinde O. gegen B. M.

Aus den Erwägungen

2.3.

Nach § 142 Abs. 2 BauG kann ausnahmsweise ganz oder teilweise Sachleistung zugesprochen werden, wenn Enteigner und Enteigneter sich darauf geeinigt haben (§ 142 Abs. 2 lit. a BauG) oder auf Begehren des Enteigners oder Enteigneten, wenn annähernd gleichwertiger oder gleichartiger Ersatz möglich und für beide Parteien nach den Umständen zumutbar ist (§ 142 Abs. 2 lit. b BauG). Gemäss altem Baugesetz war Sachleistung namentlich dann möglich, wenn infolge der Enteignung ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr fortgeführt werden konnte, bei einer Enteignung von Wasser sowie bei Störung von Wegverbindungen und Leitungen. Ohne Zustimmung des Enteigners und des Enteigneten durfte eine Realleistung nur dann verfügt werden, wenn deren Interessen ausreichend gewahrt wurden (§ 192 Abs. 2 aBauG). Mehr- oder Minderwert der

Sachleistung gibt Anspruch auf Geldausgleich (§ 142 Abs. 3 BauG; § 192 Abs. 3 aBauG).

Wie im alten Baugesetz gilt auch im neuen der Grundsatz, dass sich ohne Zustimmung beider Parteien die Zusprennung einer Sachleistung nur auf Grund einer Interessenabwägung im Sinne eines Interessenausgleichs rechtfertigt (vgl. zum alten Recht: Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Aargau [VGE] vom 17. Dezember 1984 in ZBl 87/1986 S. 280; AGVE 1974, S. 177). Sind die Interessen sowohl des Enteigners wie auch des Enteigneten ausreichend gewahrt, kann der Naturalersatz auch entgegen beider oder einer der Parteien Willen erfolgen, unter Umständen kann die pflichtgemässe Handhabung der Interessen sogar dazu führen, dass Sachleistung erfolgen muss (Zimmerlin, a.a.O., N. 6 zu § 192 aBauG). Sodann ist zu beachten, das für Sachleistungen das Gleichwertigkeits- oder Äquivalenzprinzip gilt, d.h. der Enteignete sollte ein hinsichtlich Eignung und Verkehrswert gleichwertiges Ersatzobjekt erhalten (Zimmerlin, a.a.O., N. 7 zu § 192 aBauG; AGVE 1985, S. 310).

Auf Seiten des Enteigners ist entscheidend, ob die öffentliche Hand überhaupt die Möglichkeit hat, Realersatz anzubieten. Was die Interessenlage des Enteigneten betrifft, ist insbesondere dann, wenn es sich beim Enteigneten um einen Landwirt handelt, zu berücksichtigen, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Masse sich der Eingriff auf seinen Betrieb auswirkt. (...)

2.5.1.

Vorliegend wird durch die Gemeinde O. eine Fläche von 252 m² beansprucht. Die gesamte Fläche grenzt unmittelbar an die W. Strasse. Es handelt sich um flaches Land, welches sich zur maschinellen Bewirtschaftung eignet.

Gemäss Auskunft der Abteilung Landwirtschaft verfügte der Gesuchsteller im Jahre 2005 über eine Nutzfläche von 1'972 Aren, wobei 1'375 Aren gepachtet waren. Diese Zahlen wurden vom Gesuchsgegner anlässlich der Verhandlung nicht in Frage gestellt (...).

Stellt man nun die zu enteignende Fläche von 252 m² der im Jahre 2005 ausgewiesenen Gesamtnutzfläche von 197'200 m² gegenüber, so gelangt man bereits bei dieser Gegenüberstellung zum Schluss, dass sich der Eingriff nicht allzu stark auswirkt. Die zu ent-

eignenden 252 m² können nicht als absolut betriebsnotwendig angesehen werden. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlich durch den Kanton zu enteignenden 227 m², welche sich aufgrund der koordinierten Enteignungen von Gemeinde und Kanton aufdrängt, gelangt man zu demselben Resultat. Selbst in Bezug bloss auf den Eigenlandanteil des Gesuchsgegners erreicht die Gesamtabtretung noch kein Prozent.

II. Umlegungsrecht

75 Notwendige Streitgenossenschaft

- **Ein einzelner Gesamteigentümer ist nicht legitimiert zur Erhebung einer Landumlegungsbeschwerde**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 21. Dezember 2007 in Sachen A.S. gegen Einwohnergemeinde W.

Aus den Erwägungen

2.3.

Die vorliegende Beschwerde gegen den Einbezug der Parzelle 28 in den Landumlegungsperimeter wurde nur von A. S. eingereicht. Mit der geplanten Landumlegung soll eine Verbesserung der Bebaubarkeit und der Erschliessungsmöglichkeiten der einbezogenen Parzellen erreicht werden (...). Aufgrund der ungünstigen Form der Parzelle 28 und der damit verbundenen erschwerten Bebaubarkeit im Fall einer Umnutzung oder Abparzellierung zu einem späteren Zeitpunkt bringt die Landumlegung den Grundeigentümern der Parzelle 28 somit Vorteile. Zudem soll mit der Renaturierung des Grenz-baches die Hochwassersicherheit verbessert werden, was auch die Parzelle 28, welche an die Gewässerparzelle angrenzt, betrifft und somit ihren Einbezug in den Landumlegungsperimeter bedingt (...). Dass die Landumlegung als enteignungsähnlicher Eingriff dabei in die Eigentumsfreiheit eingreift, ist unvermeidbar.

Die einfache Gesellschaft bzw. H. S. als Gesamteigentümerin könnte somit Interesse am Einbezug des Grundstücks in die Landumlegung haben. Die Interessen der Gesamteigentümer stimmen damit nicht notwendigerweise überein, so dass ein gemeinsames Handeln aller Gesamteigentümer zwingend ist. Dies ist vorliegend nicht gegeben.