

II. Umlegungsrecht

113 Baulandumlegung; Kostenverteilung (§ 79 Abs. 1 BauG). - Grundsätze.

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 11. April 2000 in Sachen O. V. gegen Baulandumlegung A. N., Gemeinde L.

Sachverhalt

Als Altbestand hatte der Beschwerdeführer eine bisher unerschlossene Streifenparzelle eingebracht. Die neu erschliessbare Neuzuteilungsparzelle war für die Überbauung weit besser geformt. Im Westteil wies sie eine kleine Zwickelfläche auf, für welche der Beschwerdeführer Befreiung von den Umlegungskosten verlangte.

Aus den Erwägungen

...3.1. Die gesetzliche Grundlage für die Belastung der Grundeigentümer mit Kosten aus dem Baulandumlegungsverfahren findet sich in § 79 Abs. 1 BauG. Danach hat die Kostenbelastung nach Massgabe der den beteiligten Grundeigentümern aus dem Umlegungsunternehmen erwachsenden, allfällige Nachteile übersteigenden, wirtschaftlichen Vorteilen zu erfolgen (sog. Vorteilsprinzip). Der Vorteil muss realisierbar sein, nicht jedoch effektiv genutzt werden (Vallender, Grundzüge des Kausalabgaberechts, Bern 1976, S. 94 f.).

3.2. Die Landumlegung soll die Nutzungsplanung sowie deren Vollzug ermöglichen oder erleichtern (§ 72 Abs. 1 lit. a BauG). Damit in Beziehung stehen auch die weiteren Ziele der Formung besser nutzbarer Grundstücke sowie der Erschliessungsmöglichkeit

(§ 72 Abs. 1 lit. b und c BauG). Der Zweck der Landumlegung ist nicht nur ein raumplanerischer, sondern liegt auch im Interesse der beteiligten Grundeigentümer, welche daraus regelmässig erhebliche Vorteile ziehen (Leo Schürmann/Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Auflage, Bern 1995, S. 204). Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass die vorliegende Landumlegung die Erschliessung und damit die Baureife (§ 32 BauG) des Grundeigentums des Beschwerdeführers überhaupt erst ermöglicht hat. Der Beschwerdeführer rügt denn auch einzig die seiner Ansicht nach nicht vorteilhaftere Form seiner Neuzuteilungsparzelle (...). Soweit er ausführt, mit dem strittigen Zwickel könne "baulich nichts angefangen werden", ist darin auch die Rüge zu erblicken, die entsprechende Fläche hätte vonneweg nicht mit Kosten der Landumlegung belastet werden dürfen.

3.3. Eine Neuverteilung kann sowohl nach Landfläche, d.h. im Verhältnis der eingebrachten Flächen, als auch nach Landwerten vorgenommen werden, wobei bei der vorliegenden Umlegung die erste Methode der Flächenumlegung gewählt wurde. Das Vorteilsprinzip wird in diesen Fällen allgemein so verstanden, dass die Kosten in der Regel nach der zugeteilten Grundstücksfläche zu verteilen sind (Flächenbeitragsprinzip), was auch sachgerecht erscheint, da dem Umstand Rechnung getragen wird, dass mit zunehmender Grundstücksfläche auch der Vorteil aus der Umlegung grösser wird (vgl. dazu SKE 1990/60 und 72 vom 20. März 1991 in Sachen EG K. vs. EWG H., Erw. 2. b mit Hinweis auf die Richtlinien des ORL [Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich], Blatt 513321 1972). Es ist unter dem Gesichtspunkt des Flächenbeitragsprinzips nicht zu beanstanden, die ganze Neuzuteilungsfläche des Beschwerdeführers mit Beiträgen zu belasten, da entgegen dessen Auffassung auch die Streitfläche - zumindest durch ihren Einbezug als anrechenbare Grundstücksfläche in die Ausnützungsziffer - als Bauland genutzt werden kann. (...)

3.4.1. - 3.4.2. (Bejahung des strittigen Vorteils, welcher in der gegenüber dem Altbestand für die Überbauung besseren Form der Neuzuteilung liegt).

114 Baulandumlegung; Kostenverteilung (§ 79 Abs. 1 BauG).

- **Differenzierte Behandlung von überbauten und unüberbauten Grundstücken hinsichtlich des Erschliessungsvorteils.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 26. September 2000 in Sachen Stiftung F. gegen Baulandumlegung W.

Aus den Erwägungen

...4.3. Die von der Ausführungskommission gewählten Kostenbelastungspunkte (Ziffern 1 und 2) sowie deren Gewichtung decken sich mit den anvisierten Zielen der vorliegenden Landumlegung (...) und können somit als sachgerecht bezeichnet werden. Aus Ziffer 3 der Verteilkriterien sowie aus der Kostenverteilungstabelle geht hervor, dass der Erschliessungsvorteil bei (teilweise) überbauten Parzellen um bis zu 100 % reduziert wurde. Es fragt sich, ob dies ebenfalls korrekt ist.

4.4. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung dürfen bei Beitragsplänen unüberbaute Parzellen höchstens 50 % höher belastet werden als überbaute; wenn also unüberbaute Grundstücke einen Kostenanteil von 100 % zu tragen haben, dürfen jene für überbaute nicht tiefer als 66.6 % (2/3) angesetzt werden (vgl. VGE II/98 vom 7. November 1990 in Sachen N. et alt., Erw. III/5 S. 18 [dieser Entscheid wurde teilweise, nämlich bezüglich Erw. III/3, in AGVE 1990 S. 181 ff. veröffentlicht]; AGVE 1982 S. 156).

Es entspricht ständiger Rechtsprechung der Schätzungskommission, die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu Beitragsplänen analog auch auf das Landumlegungsverfahren anzuwenden (zuletzt: SKE LU.1998.50001 vom 11. April 2000 in Sachen Erbgemein-