

2. Kammer

URTEIL

vom 13. März 2007

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Neuzuteilung bei Güterzusammenlegung

1. ... schrieb im Rahmen der Melioration ... dem zuständigen Ingenieur ... am 2. Mai 2000, dass er aus dem baufälligen Stall auf Parzelle 42 ein Objekt realisieren wolle, was nur dann einen Sinn mache, wenn der alte Weg zur Post (Parzelle 209) aufgehoben und zur Parzelle 42 genommen werden könne. Ansonsten sei das Grundstück von allen Seiten mit Strassen umgeben. Der östlich vom Gebäude liegende Bacheinlauf möchte er ebenfalls in Parzelle 42 integrieren.
2. Die Neuzuteilung über die Gesamtmelioration ... lag vom 15. Juli bis zum 3. August 2005 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist erhob ... gegen die Neuzuteilung Einsprache mit dem Begehren, Parzelle 42 anders abzugrenzen. Ihm sei ein Teil östlich des Gebäudes zugeteilt worden, was für ihn keinen Sinn mache.
3. Am 8. September 2005 fand eine Einspracheverhandlung vor der Schätzungskommission der Meliorationsgenossenschaft ... statt. Dort, wie auch am 12. Oktober 2005, konnte keine Einigung erzielt werden und schliesslich scheiterte auch die Verhandlung vom 14. November 2005.
4. Am 15. November 2006 erliess die Schätzungskommission ihren Entscheid. Sie verfügte, dass die Parzelle 42 gegenüber den Parzellen 45 und 426 neu abgegrenzt werde. Die Parzelle 42 erhalte dabei 50m² mehr Land, wobei die Ausgleichung in Geld zu erfolgen habe.

Die Schätzungskommission erwog, dass sich der Eigentümer des Stalles Nr. 16A auf Parzelle 48 genötigt gesehen habe, eine Vergrösserung des bestehenden Stalles zu bauen. Dazu habe eine alte Strasse aufgehoben werden müssen. Als Ersatz sei ab der damaligen Kantonsstrasse ein Güterweg zwischen den heutigen Parzellen 42 und 48 erstellt worden. Mit der Neuzuteilung sei die neue Grenze der Parzelle 42 entlang diesem Güterweg und dem Einlauf der Bachunterführung gezogen worden. Im Westen verlaufe die Grenze von Parzelle 42 gemäss Neuzuteilung entlang der alten Westgrenze, d.h. entlang dem alten Weg. Unter diesem Gemeindeweg verliefen auch die Werkleitungen der Gemeinde. ... habe verlangt, dass der alte Weg mindestens in den oberen drei Vierteln zur Parzelle 42 geschlagen werde, weil sonst eine vernünftige Überbauung dieser Parzelle nicht möglich sei. Die Gemeinde ... habe an den Verhandlungen verlangt, dass der Weg nach wie vor als Durchgang zu erhalten sei. Zudem sei es wichtig, dass alle Werkleitungen auf dem Boden der Gemeinde lägen.

Die Böschung entlang des Güterwegs zwischen den Parzellen 42 und 48 sei Bauland und gehöre naturgemäss zur Parzelle 42. Für den Grenzabstand gegenüber dem Güterweg könne so ab der Strassengrenze gemessen werden. Die den Bacheinlauf umfassende Parzelle 45 müsse in der öffentlichen Hand und offen bleiben, damit der Unterhalt und die Überwachung des Durchlasses gewährleistet seien.

5. Gegen diesen Entscheid erhob ... am 11. Dezember 2006 Beschwerde. Er machte geltend, dass die künstliche und neugeschaffene Böschung entlang des Güterwegs absolut unbebaubar und unbewirtschaftbar sei. Da bei einem allfälligen Neubau auf den bestehenden Fundamenten aufgebaut würde, könne es nicht sein, dass der Grenzabstand ab der Strasse gemessen werde. Weiter sei nirgends gesetzlich geregelt, dass Werkleitungen zwingend auf gemeindeeigenem Boden zu liegen hätten. Es sei klar, dass heute keine offenen Gewässer mehr überdeckt werden dürften. Trotzdem sei nicht einzusehen, weshalb diese Parzelle nicht mit Parzelle 42 vereint werden könne. Er habe zugunsten des Erweiterungsbaues von Stall Nr. 16A seine Einwilligung für den Bau der Güterstrasse bis ungefähr auf einen Meter an

das nördlich gelegene Gebäude gegeben. Ingenieur Walter Stockmann habe ihm damals zugesichert, dass er sich für eine Aufhebung des westlich vom Gebäude liegenden Durchgangswegs einsetzen werde.

Dieser Durchgang sei durch den Aufgang zu den Parzellen 21 und Folgenden so verbaut, dass man ihn nur zu Fuss begehen könne. Zudem werde er nicht benutzt und die Gemeinde ... habe ihn seit Jahren nicht unterhalten. Es handle sich nicht um einen durchgehenden Weg, welcher traditionell zum Dorfbild gehöre und er erfülle auch andere Anforderungen nicht.

Er habe nun im Quadrat Strassen um sein Gebäude, weswegen er kein Interesse an Investitionen in seine baufällige Liegenschaft mehr haben könne.

6. Am 12. Januar 2007 beantragten sowohl die Schätzungskommission als auch die Meliorationskommission die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung werde auf den angefochtenen Entscheid verwiesen und ergänzt, dass die Parzelle 42 vollumfänglich in der Bauzone liege. Der Beschwerdeführer erhalte gemäss aufgelegter Neuzuteilung eine Mehrzuteilung von 53 m² in der Bauzone.

Die Böschung auf der Grenze der neuen Parzelle 42A gegenüber der Strassenparzelle 426 im Bereich nördlich der Bacheinlaufsparzelle 45A gehöre eindeutig zur Parzelle 42A. Sie sei sowohl landwirtschaftlich als auch als Umgebung eines Bauplatzes nutzbar. Falls mit der anstehenden Ortsplanungsrevision für diese Zone eine Ausnützungs- oder Baumassenziffer eingeführt werde, sei die Zone für entsprechende Berechnungen anrechenbar. Falls in Zukunft nicht im Hofstattrecht gebaut werden könne, könne in diesem Bereich ab der neuen Grenze gemessen werden.

Es sei nicht zwingend, aber durchaus sinnvoll, dass die Hauptwerkleitungen der Gemeinde auch auf Gemeindeboden lägen. Es bestehe kein Bedarf, die Leitungen wegen baulichen Massnahmen auf Privatgrund zu verlegen oder speziell zu schützen.

Es sei wichtig, dass der Bacheinlauf des Durchlasses unter der alten Kantonsstrasse im Eigentum der Gemeinde bleibe, damit der Zugang, die Überwachung und der Unterhalt gewährleistet werden könne. Eine Eindeckung komme nicht in Frage.

Der Beschwerdeführer habe den Wunsch geäussert, den oberen Teil des alten Weges zugeteilt zu erhalten. Entgegen seinen Ausführungen habe Ingenieur Stockmann diesbezüglich keine verbindliche Zusicherung abgegeben. Dazu hätten alle Wünsche vorliegen und ein Zuteilungsentwurf vorhanden sein müssen.

Die Gemeinde ... wolle den historischen Weg ab der Gemeindegrenze ... bis ... erhalten. Sie habe deshalb auch den Wunsch geäussert, diesen Weg soweit möglich in ihrem Eigentum zu behalten. Eine Zuteilung an den Beschwerdeführer wäre sodann nicht zu rechtfertigen, habe er doch mit der im Entscheid verfügten Zuteilung eine Mehrzuteilung von 50 m² bei einem Anspruch von 610 m², was 8.2% Bauland entspreche. Die Wegparzelle sei im Minimum 2.86 m breit und somit mit kleineren landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbar.

7. Am 17. Januar 2007 schrieb das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG), dass nach Art. 30 des Meliorationsgesetzes (MelG; BR 915.100) Bauland nach den Grundsätzen der Baulandumlegung im Sinne des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) umzulegen sei, wobei landwirtschaftliche Interessen nach Möglichkeit zu berücksichtigen seien. Mit dem Bau des Weges Nr. 9 zwischen Parzellen 42/45 und 48/50 sei dem landwirtschaftlichen Aspekt Rechnung getragen worden, indem damit auf Parzelle 48 die Erweiterung des Betriebsgebäudes eines Vollerwerbsbetriebs ermöglicht worden sei. Mit dem neuen Weg sei ebenso die Situation von Parzelle 42 im Sinne der Baulandnutzung verbessert worden, indem ihre Nordgrenze gestreckt und mindestens teilweise weiter vom Gebäude weg an den Wegrand geschoben wurde. West- und Südgrenze entsprächen dem alten Bestand. Im Einspracheentscheid habe die Schätzungskommission zugunsten des Rekurrenten eine Grenzkorrektur in der nordwestlichen Ecke vorgenommen, diese allerdings im Südosten zugunsten von Parzelle 45 wieder kompensiert. Mit der Neuzuteilung sei den gesetzlichen Anforderungen von Art. 30 MelG nachgekommen worden. Parzelle 42 habe bezogen auf das bestehende Gebäude ungefähr dieselben Vor- und Nachteile wie vor der Neuzuteilung. Die Mehrzuteilung von rund 50 m² oder rund 8% in der Bauzone sei vorteilhaft. Mit dem neuen Weg Nr. 9

entstünden bei Bautätigkeiten auf Parzelle 42 Vorteile. Der derzeit bestehende Niveauunterschied zwischen Gelände und Weg Nr. 9 (beanstandete Böschungen) sei, sofern tatsächlich störend, bei Baumassnahmen auf Parzelle 42 leicht zu korrigieren. Parzelle 42 stehe nach der Neuzuteilung besser da als vorher.

8. Am 16. Januar 2007 schrieb die Gemeinde ..., dass der Bacheinlauf auf der Parzelle 45 der Gemeinde gehören müsse, weil nur so der nötige Unterhalt jederzeit gewährleistet werden könne. Die von der Schätzungskommission vorgeschlagene Linienführung nordwestlich von Gebäude Nr. 8 (Einengung des alten Weges) entspreche nicht den Vorstellungen des Gemeindevorstandes, welcher die alte Grenze klar vorziehe, weil der Weg bei dieser Liegenschaft einerseits Teilstück der historischen Verbindung ... und der Erhalt des alten Weges bei der Neuzuteilung gesichert worden sei. Andererseits wolle er einen unkomplizierten Zugriff auf die dort verlegten Werkleitungen haben. Da der Gemeindevorstand den Abschluss der Neuzuteilung aber nicht verzögern wolle, habe er auch den Entscheid der Schätzungskommission vom 15. November 2006 akzeptieren wollen. Wenn aber die Neuzuteilung von Parzelle 42 neu aufgerollt werden sollte, wolle sich der Vorstand für die alten Grenzen in diesem Bereich einsetzen.

9. Am 13. März 2007 führte eine Delegation des Verwaltungsgerichts an Ort und Stelle einen Augenschein durch, an welchem der Beschwerdeführer und von Seiten der Beschwerdegegnerinnen der Obmann der Schätzungskommission sowie ein Vertreter der Meliorationskommission und ein Mitarbeiter des betrauten Ingenieurbüros teilnahmen. Als Beigeladene erschienen der Gemeindepräsident von ... und ein Vertreter des ALG. Allen Anwesenden wurde dabei die Gelegenheit gegeben, sich anhand der Örtlichkeiten und an verschiedenen Standorten auch noch mündlich ausführlich zu den aufgeworfenen Fragen und Problemen zu äussern.

Auf das Ergebnis des Augenscheines wie auch auf die weiteren Vorbringen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Am 1. Januar 2007 ist das neue Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) in Kraft getreten, welches das bisherige Verwaltungsgerichtsgesetz (VGG; BR 370.100) und für das Versicherungsgericht (Art. 49 Abs. 2 VRG) die bisherige grossrätliche Verordnung über das Verfahren in Sozialversicherungsstreitsachen (VVS; BR 542.300) abgelöst hat. Übergangsrechtlich bestimmt Art. 85 Abs. 2 VRG, dass sich die Weiterziehbarkeit und das Rechtsmittelverfahren nach neuem Recht richten, wenn bei dessen In-Kraft-Treten die Rechtsmittelfrist noch nicht abgelaufen ist. Umgekehrt gilt noch das bisherige Recht, wenn die Rechtsmittelfrist vor dem 1. Januar 2007 bereits abgelaufen ist. Hier endete die 30-tägige Beschwerdefrist gemäss Art. 60 VRG erst im Jahre 2007, weshalb vorliegend neues Recht zur Anwendung kommt.

2. Strittig und zu entscheiden ist, ob die Wegparzelle 209 mindestens in den oberen drei Vierteln aufgehoben und zur Parzelle 42 genommen werden kann, die östlich vom Gebäude liegende Bacheinlaufsparzelle 45 ebenfalls in Parzelle 42 zu integrieren und die Böschung zwischen den Parzellen 42/48 Bauland ist, resp. ebenfalls der Parzelle 42 anzurechnen ist.

3. a) Einen wesentlichen, die Neuzuteilung im Meliorationsverfahren beherrschenden Grundsatz bildet das vom Bundesgericht aus der Eigentumsgarantie abgeleitete und auch in Art. 28 MelG verankerte Prinzip des vollen Realersatzes. Dieses Prinzip besagt, dass das dem einzelnen Grundeigentümer neu zugeteilte Land, abgesehen vom Abzug für gemeinschaftliche Anlagen, nach Art, Wert und Fläche, d.h. in quantitativer und qualitativer Hinsicht, dem ursprünglichen Grundbesitz zu entsprechen habe, soweit sich dies unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse bewerkstelligen lasse. Selbstverständlich kann das Prinzip des vollen Realersatzes aber nicht in dem Sinne absolut gelten, dass dem einzelnen Grundeigentümer nur solches Land zugeteilt werden darf, das in jeder

Hinsicht, also in Bezug auf die Lage, die Bewirtschaftbarkeit, die Bodenbeschaffenheit usw. genau dem Altbesitz entspricht. Andernfalls wäre eine Güterzusammenlegung praktisch kaum je durchführbar. Der Grundeigentümer muss daher im Interesse der Realisierbarkeit einer Güterzusammenlegung gewisse Unterschiede zwischen Alt- und Neubesitz in Kauf nehmen. Bei jedem Zuteilungsverfahren gilt schliesslich zu beachten, dass grundsätzlich kein Anspruch auf eine Landzuteilung an einem bestimmten Ort zusteht. Ein Grundeigentümer kann lediglich verlangen, dass ihm für das Entzogene voller Realersatz geleistet wird. Das Verwaltungsgericht kann nun die Frage, ob eine Neuzuteilung bezüglich Zusammensetzung, Fläche und Wert des Bodens vollen Realersatz im umschriebenen Sinne darstellt, nicht frei überprüfen, da sich das Beschwerdeverfahren bei Güterzusammenlegungen gemäss Art. 43 MelG nach den Bestimmungen des VRG richtet. Art. 51 VRG beschränkt die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensüberschreitung oder -missbrauch sowie auf die Überprüfung der Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz. Ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens liegt nicht schon dann vor, wenn eine Meliorationsgenossenschaft resp. Schätzungskommission unter verschiedenen an sich möglichen und zweckmässigen Lösungen eine andere wählt, als dies das Verwaltungsgericht tun würde, wenn es anstelle der Vorinstanz zu entscheiden hätte. Gerade in Fragen der Zweckmässigkeit und Angemessenheit einer Neuzuteilung ist dieser ein breiter Ermessensspielraum einzuräumen. Dies trifft insbesondere dort zu, wo die Spezialisten im Zusammenlegungsverfahren technische Probleme zu lösen haben, die sich aus den topographischen Gegebenheiten und der Struktur des Zusammenlegungsgebietes ergeben. Von einer Überschreitung oder einem Missbrauch des Ermessens könnte nur dann die Rede sein, wenn der angefochtene Entscheid auf einer unhaltbaren Würdigung der Umstände beruht, die sich mit sachlichen Gründen überhaupt nicht mehr rechtfertigen lässt und den Grundsätzen einer Zusammenlegung offensichtlich in schwerer Weise zuwiderläuft. Unter dem Gesichtspunkt der umschriebenen Überprüfungsbefugnis ist auch die vorliegende Beschwerde zu beurteilen (vgl. VGU R 06 34; PVG 1990 Nr. 50; VGE 551 und 556/1974; 501/93; 526a/94).

- b) Was der Beschwerdeführer in materieller Hinsicht vorbringt, erschöpft sich im Wesentlichen in rein appellatorischer Kritik an den angefochtenen Einspracheentscheid vom 15. November 2006.

Bei der Neuzuteilung wurden dem Beschwerdeführer im Norden zwei in die Strasse resp. den Güterweg Nr. 9 ragende Parzellenteile abgeschnitten und die Parzellengrenze neu entlang des Güterwegs geführt. Dagegen wurde ihm im Osten ein beträchtlicher Teil der ehemaligen Parzelle 44 zugeschlagen. Im Bereich des Bacheinlaufs blieb die Parzellengrenze unverändert, ebenso entlang der Strassenparzelle im Süden und entlang des alten Weges im Westen der Liegenschaft. Wie im Augenschein ersichtlich geworden, kann im Wesentlichen gesagt werden, dass man dem Beschwerdeführer bei der Neuzuteilung im Osten - abgesehen von seinem Wunsch nach Zuteilung der Parzelle 45 - weitgehend entgegengekommen ist. Insbesondere war er gemäss dem Plan, welchen er seinem Schreiben vom 2. Mai 2000 angeheftet hatte, mit der Abtretung der beiden Spickel im Norden einverstanden. Im Süden ist die Zuteilung ebenfalls gemäss seinen Wünschen erfolgt, dagegen hat man ihm im westlichen Teil der Parzelle nicht wunschgemäss die oberen drei Viertel des alten Weges ... zugeteilt.

- c) Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat nun die Schätzungskommission die anlässlich der Neuzuteilung festgelegten Grenzen von Parzelle 42A noch einmal geringfügig geändert. Im Nordwesten wurde der Parzelle zulasten des alten Weges noch ein kleiner Spickel zugeschlagen, unter Wegnahme eines Teils der Grundfläche von Parzelle 42A zugunsten der Bacheinlaufsparzelle 45A zur Kompensation der vorstehend erwähnten Mehrzuteilung.
- d) Der Beschwerdeführer begründet seine Anliegen vor allem mit der nicht optimalen Überbaubarkeit seiner Parzelle innerhalb des Grundrisses des bestehenden Gebäudes. Dabei übersieht er aber klar, dass ihm kein Recht auf Zuteilung der geltend gemachten Flächen zusteht. Er hat kein Recht zu verlangen, dass die Parzelle in Bezug auf den Neubau seines baufälligen Stalles innerhalb der bestehenden Grenze optimiert wird. Im Übrigen würde ihm aufgrund der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 2 der

Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) der Neubau seines Stalles ohnehin zustehen, gemäss Art. 5 des kommunalen Baugesetzes sogar bei einer Nutzungsänderung zum Beispiel in eine Wohnbaute. Zudem hat der Beschwerdeführer nicht weniger Land als vorher, sondern sogar 50 m² mehr. Es handelt sich dabei um anrechenbares Bauland, sodass die allfällige Nichtüberbaubarkeit einzelner zugeteilter Parzellenteile nicht von Belang ist, solange die Überbaubarkeit der Parzelle generell sichergestellt ist. Anlässlich des Augenscheins hat der Gemeindepräsident dem Beschwerdeführer zugesichert, dass betreffend der Parzelle 42A keine Ausnutzungsziffer bestehe und die Parzelle im Hofstattrecht (gemäss kommunalem BG) überbaut werden könne.

- e) Die Argumentation des Beschwerdeführers betreffend die nicht erfolgte Zuteilung der Bacheinlaufparzelle 45A ist dürftig, ist doch diese Fläche effektiv nicht überbaubar oder bewirtschaftbar. Somit setzt sich der Beschwerdeführer in Widerspruch zur Argumentation betreffend der neugeschaffenen Böschung, ist doch auch Parzelle 45A weder überbaubar noch in einer anderen Form nutzbar. Auch bei der neugeschaffenen Böschung entlang des Güterweges spielt es keine Rolle, dass diese unbebaubar ist, gilt sie doch als anrechenbares Bauland.

- f) Keine Rolle spielt weiter, ob die Werkleitungen nach wie vor auf Gemeindeboden liegen sollen oder nicht, denn der Beschwerdeführer hat kein Anrecht auf Zuteilung des alten Weges. Es ist zwar nicht zwingend, aber von der Gemeinde durchaus in vertretbarer Art und Weise begründet worden, dass die Hauptwerkleitungen der Gemeinde auf Gemeindeboden liegen. So besteht kein Anlass, diese Werkleitungen wegen baulichen Massnahmen auf Privatgrund zu verlegen oder speziell zu schützen. Die Gemeinde besteht denn auch zu Recht darauf, dass die heute im alten Weg verlaufenden Werkleitungen weiterhin auf ihrem Boden (Parzelle 426) zu haben und so den historischen Weg von der Gemeindegrenze ... nach ... im bisherigen Zustand zu erhalten. Anlässlich des Augenscheins versicherte der Gemeindepräsident, dass die Gemeinde den Weg zukünftig in vorliegender

Form beibehalten wolle, da er als Fussweg und für gelegentliches Befahren benutzt werden können solle.

4. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass nicht einzusehen ist, weshalb die Neuzuteilung gemäss dem Entscheid der Schätzungskommission vom 15. November 2006 nicht sachlich begründbar sein soll. Nach dem Ausgeführten und angesichts der beschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts ist die Beschwerde folglich abzuweisen.
5. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Beschwerdeführers. Von der Zusprechung einer aussergerichtlichen Entschädigung an die Beschwerdegegnerinnen ist praxismässig sowie aufgrund von Art. 78 Abs. 2 VRG abzusehen.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend
 - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.--
 - und den Kanzleiauslagen von Fr. 353.--
 - zusammen Fr. 2'853.--

gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.