

einen Dritten denn auch nach der Möglichkeit des Bezugs von Direktzahlungen. Soweit persönliche Gründe (z.B. Überschreitung der Einkommens-, Vermögens- oder Alterslimite) den Bezug von Direktzahlungen für den Beschwerdeführer verunmöglichen, sind diese für die Bonitierung also unbeachtlich. Bonitierungsrelevant sind einzig objektive Ausschlussgründe für einen Direktzahlungsbezug (z.B. Flächen mit Baumschulen, mit Gewächshäusern auf festem Fundament [Art. 4 DZV]). Objektive Ausschlussgründe werden in casu nicht geltend gemacht und sind aus den Akten nicht ersichtlich.

(...)

95 Verfahrensabfolge bei Güterregulierungen.

- **Damit die Landwirtschaftliche Rekurskommission über die Neuzuteilung entscheiden kann, müssen das generelle Projekt und die direkt daraus abgeleiteten Bauprojekte in Rechtskraft erwachsen sein. Entsprechend ist ein Neuzuteilungsverfahren zu sistieren, bis die gegen die Bauprojekte ergriffenen Rechtsmittel durch die dafür zuständigen Behörden rechtskräftig entschieden sind.**

Aus einem Entscheid des Präsidenten der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 10. Juli 2003 in Sachen M. gegen Bodenverbesserungsgenossenschaft U.

Aus den Erwägungen:

5.3.1. Gemäss § 10 BVD sind unter anderem Vorstand und Schätzungskommission Organe der Güterregulierung. Die beiden Organe können zu einer Ausführungskommission zusammengefasst werden (vgl. § 14 Abs. 3 BVD). Der angefochtene Beschluss wurde von der Ausführungskommission erlassen (...). Gemäss § 41 Abs. 1 lit. a LwG-AG beurteilt die Landwirtschaftliche Rekurskommission Beschwerden gegen Beschlüsse von Güterregulierungsorganen. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Landwirtschaftlichen Rekurskommission als Rechtsmittelinstanz im Regulierungsrecht wird indessen mit den Ausnahmen von § 15/16 LwG-AG (generelles Projekt) und

§ 17a LwG-AG durchbrochen (anders noch in LKE GR.96.50003 vom 18. Dezember 1996 i.S. B. gegen BVG U., Erw. 5, das heisst vor Inkrafttreten des revidierten LwG-AG per 1. Januar 1997).

(...)

5.3.2. Der Beschwerdeführer beantragt zum einen, dass der Weg 20.10 abzuändern sei (...). Aufgrund des eben erwähnten § 17a LwG-AG sind für Wegbauten Bewilligungsverfahren nach den §§ 95 und 96 BauG durchzuführen. Zuständig sind also Gemeinderat, Regierungsrat bzw. Baudepartement und Verwaltungsgericht (§ 95 Abs. 4 BauG i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. d der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrates vom 8. November 1982 [SAR 153.111]; vgl. LKE GR.97.50003 vom 23. Februar 1998 i.S. J. gegen BVG B., S. 6; LKE GR.97.50002 vom 23. Februar 1998 i.S. V. gegen BVG B., S. 7).

Gegen die Linienführung des Weges 20.10 bzw. 9 legte der Beschwerdeführer am 5. März 2002 beim Gemeinderat U. Einsprache ein. Nach der Einspracheverhandlung vom 27. August 2002 erteilte der Gemeinderat am 16. Dezember 2002 die Baubewilligung und entschied bezüglich der Einsprache von M., dass darüber erst beschlossen werden könne, wenn über die Einsprache gegen die Neuzuteilung rechtskräftig entschieden sei bzw. die Besitzesverhältnisse rechtskräftig geregelt seien; das Einspracheverfahren wurde also sistiert. Gegen diesen Entscheid erhob M. keine Beschwerde (...).

5.3.3. Nebst der Modifikation der Wegführung beantragt der Beschwerdeführer in seinem Rechtsmittel an die Landwirtschaftliche Rekurskommission die Änderung der Neuzuteilung (...). Für diesen Beschwerdepunkt ist die Zuständigkeit der Landwirtschaftlichen Rekurskommission gegeben (Erw. 5.3.1.).

5.3.4.1. Die beantragte Neuzuteilungsänderung steht nach Angaben des Beschwerdeführers in direkter Folge der beantragten Änderung der Strassenführung (...).

5.3.4.2. Wie sich aus dem Zusammenspiel von § 15 f. LwG-AG und § 17a Abs. 2 LwG-AG ergibt, bildet das generelle Projekt Basis der Bauprojekte und damit auch der Wegbauten. Das heisst, dass aufgrund der gesetzlich vorgesehenen Stufenfolge zuerst über das

generelle Projekt und die direkt daraus abgeleiteten Bauprojekte entschieden sein muss, bevor die Landwirtschaftliche Rekurskommission über die Neuzuteilung entscheiden kann. Die Anlage einer zweckmässigen Erschliessung gehört zu den zentralen Zielsetzungen einer Güterregulierung. Über das zukünftige Wegnetz muss bereits zu Beginn des Unternehmens weitgehend Klarheit herrschen, bestimmt dieses doch wesentlich die Höhe des generellen Landabzugs und die Neuzuteilung (LKE 1986/85 vom 11. Juni 1987 i.S. F. gegen BVG W., S. 7 [die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde an das Verwaltungsgericht wurde {...} abgewiesen] mit weiteren Hinweisen). Demnach erfolgte die Sistierung des Einspracheverfahrens durch den Gemeinderat (Erw. 5.3.2.) zu Unrecht.

Aus dem Vorgenannten ergibt sich somit, dass die Landwirtschaftliche Rekurskommission das Verfahren bezüglich des Antrages auf Neuzuteilungsänderung bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides über die beantragte Änderung des Weges 20.10 bzw. 9 zu sistieren und bezüglich der beantragten Änderung des Weges 20.10 bzw. 9 das Verfahren an den Gemeinderat U. zu überweisen hat.

(...)

Schätzungskommission nach Baugesetz

I. Enteignungsrecht

96 Materielle Enteignung (ergänzende formelle Enteignung); Zugrecht/Heimchlagsrecht (§ 140 Abs. 2 BauG).

- **Für die Prüfung der Voraussetzungen (Wertrelation) ist der Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission massgebend.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 10. Juni 2003 in Sachen L. und L. gegen Einwohnergemeinde L.

Aus den Erwägungen:

2.3.2. Sowohl der Träger des Rechts als auch das Gemeinwesen können die formelle Enteignung beantragen, wenn die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts des Rechtes ausmacht (§ 140 Abs. 2 BauG).

2.3.2.1. (...)

2.3.2.2. Der Anspruch auf ergänzende formelle Enteignung setzt einzig voraus, dass ein Gesuch um Entschädigung für materielle Enteignung hängig ist und die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts des Rechts ausmacht (§ 140 Abs. 2 BauG). Fraglich ist, ob dabei auf die Verhältnisse im Eingriffszeitpunkt oder im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission abzustellen ist. Die ergänzende formelle Enteignung (Zugrecht oder Heimchlagsrecht) ist im RPG nicht vorgesehen. Den Kantonen steht es frei, ein kantonales Zugrecht zu schaffen. Der Entschädigungsanspruch für die materielle Enteignung wird davon jedoch nicht berührt, er richtet sich nach Bundesrecht (Art. 5 Abs. 2 RPG; ...). Die Kantone regeln die Form der Übernahme und die geschuldete Entschädigung der ergänzenden formellen Enteignung (BGE 114 Ib 178). Im Recht des Kantons Aargau ist der massgebliche Zeitpunkt nicht ausdrücklich festgelegt (vgl. § 140 Abs. 3 BauG i.V.m. § 134 ff. BauG). Als