

## II. Güterregulierung

### 90 Neuzuteilung

- **Landwirtschaftsland angrenzend an Bauzone; sog. Bauerwartungsland. Massgebend ist grundsätzlich die aktuelle Rechtslage; die künftige Rechtslage, d.h. Zonierung, ist nur massgebend, falls eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine Änderung in naher Zukunft besteht.**

Aus einem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 25. März 2004 in Sachen Erbgemeinschaft Z. gegen Bodenverbesserungsgenossenschaft (BVG) X.

### *Aus den Erwägungen*

4.3. Die Beschwerdeführer beanstanden, indem ihnen kein Land mehr im Gebiet "Z" zugeteilt worden sei, hätten sie kein gleichwertiges und gleichartiges Land erhalten, worauf die Eigentumsgarantie einen Anspruch vermittele. Es sei strategisch günstiges Land mit Land im "Y" abgegolten worden (...). Sinngemäss machen sie geltend, dass damit das in § 18 Abs. 2 LwG-AG enthaltene Prinzip, wonach die neuen Grundstücke in ähnlicher Lage zuzuteilen sind wie die eingeworfenen, verletzt sei (...). Zentrales Motiv der Beschwerdeführer ist die Nähe des Gebiets "Z" zur Bauzone; sie nehmen an, dass das Gebiet in einer nächsten Zonenplanrevision eingezont werde (...).

4.3.1. Eine Güterregulierung hat sich grundsätzlich an die geltende Nutzungsplanung einer Gemeinde zu halten. Immerhin sind künftige, vorhersehbare Planungsänderungen auch ohne unmittelbare rechtliche Verpflichtung bei der Umlegung zu berücksichtigen (LKE GR.92.50001 / L 92/46 vom 15. April 1994 in Sachen A.B. gegen BVG U., S. 12 f.). Wo aber keine Änderungen der Nutzungsplanung absehbar sind, sind die Grundstücke strikte entsprechend ihrer Zo-

nenzugehörigkeit zu behandeln. Rechtlich gesehen gibt es kein "Bauerwartungsland".

Tatsächlich kann es dagegen sein, dass Landwirtschaftsland höher bewertet wird, weil es an die Bauzone stösst und die Interessierten mit einer Einzonung rechnen. Dabei handelt es sich aber - ökonomisch gesprochen - um eine Spekulation. Wer in der erwähnten Hoffnung einen im Vergleich zum sonstigen Landwirtschaftsland erhöhten Preis zahlt, trägt auch das Risiko der nicht erfüllten Erwartung, wenn sich die Nutzungsplanung letztlich anders entwickeln sollte. Ein allfälliger Verlust könnte jedenfalls nicht der öffentlichen Hand überwältzt werden (AGVE 1996 S. 452).

(...)

4.3.4. Der Einwurf "Z" der Erbgemeinschaft Z. liegt in der Landwirtschaftszone. Bei der Neuzuteilung ist grundsätzlich auf die aktuelle Rechtslage, das heisst auf den Zonenplan 97/98 abzustellen. Analog dem Enteignungsrecht sind künftige Rechtslagen nur massgebend, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass die für das fragliche Grundstück geltende rechtliche Regelung in naher Zukunft z.B. durch Ein-, Aus-, Umzonung o.ä. geändert würde (für das Enteignungsrecht: BGE 112 Ib 533). Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht gegeben. Das Kriterium "Bauerwartung" spielt bei der Neuzuteilungsabwägung grundsätzlich keine Rolle und ist somit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht zu berücksichtigen.

(...)

## 91 Neuzuteilung

- **Rechtliche und tatsächliche Veränderungen unterliegen der Bewilligung durch die Ausführungskommission; Veränderungen während des Beschwerdeverfahrens sind von der Landwirtschaftlichen Rekurskommission zu berücksichtigen.**

Aus einem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 25. März 2004 in Sachen G. gegen Bodenverbesserungsgenossenschaft (BVG) X.