

II. Güterregulierung

- 75 Die Begründung einer Dienstbarkeit darf im Rahmen einer Güterregulierung nur mit grösster Zurückhaltung angeordnet werden
- Kein genügendes öffentliches Interesse an der Begründung eines Fuss- und Wegrechts, wenn ohnehin eine vollständige parzelleninterne Erschliessung gewährleistet ist (Erw. II/3.2).
 - Erschliessung einer Parzelle allenfalls über Gebiete ausserhalb des Perimeters, wenn perimeter-übergreifende Überlegungen zur Ausscheidung der Parzelle geführt haben (Erw. II/3.3).

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 23. Juni 2009 in Sachen X. gegen Bodenverbesserungsgenossenschaft Y. (5-GR.2008.1).

Aus den Erwägungen

II.

1.

Umstritten ist vorliegend, ob zu Lasten der Parzelle Nr. 1 ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzellen Nrn. 2.1 und 3 zu errichten ist.

2.

(Zusammenfassung der Rechtsprechung bzgl. Begründung von Dienstbarkeiten bei Güterregulierungen; vgl. AGVE 2004 S. 325 ff., Erw. 3.2.)

3.

3.1.

Es rechtfertigt sich, die umstrittene Dienstbarkeit je separat in Bezug auf die Parzelle Nr. 3 (Erw. II/3.2) sowie die Parzelle Nr. 2.1 (Erw. II/3.3) zu beurteilen.

3.2.

3.2.1.

Die Parzelle Nr. 3 grenzt im Südwesten auf ihrer gesamten Länge von über 60 m an die F.-Strasse. Unabhängig von den bestehenden Bauten und Bäumen - welche offenbar zum Teil erst nach erfolgter Neuzuteilung gepflanzt wurden - ist von der F.-Strasse aus eine vollständige parzelleninterne Erschliessung möglich. Das umstrittene Wegrecht ist insofern nicht zwingend. Es ist aber offensichtlich, dass es die Erschliessung des nordöstlichen Parzellenteils optimieren und insofern das Grundstück in einem gewissen Masse aufwerten würde.

3.2.2.

Es wurde bereits hinlänglich dargestellt, dass im Rahmen der Güterregulierung neue Dienstbarkeiten nur zurückhaltend zu begründen sind und hierfür ein erhebliches öffentliches Interesse notwendig ist (vgl. Erw. 2). Ein derartiges Interesse ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Die erwähnte Optimierung der Erschliessungssituation ist primär ein privates Anliegen der Eigentümer der begünstigten Parzelle Nr. 3; ein nennenswertes oder gar erhebliches Interesse der Öffentlichkeit ist nicht ersichtlich und wird bezeichnenderweise von den betroffenen Grundeigentümern auch nicht behauptet. In diesem Zusammenhang ist von zentraler Bedeutung, dass eine rationelle Bewirtschaftung des gesamten Grundstücks auch ohne das umstrittene Wegrecht möglich ist. Entsprechend ist die Aufwertung, welche die Parzelle Nr. 3 durch das Wegrecht erfahren würde, bescheiden. Dies gilt umso mehr, als die Zufahrt über den umstrittenen Weg zum nordöstlichen Grundstücksteil nicht kürzer ist als eine parzelleninterne Erschliessung. Schliesslich sind die mit dem Wegrecht verbundenen Nachteile für die belastete Parzelle Nr. 1 des Beschwerdeführers (insbesondere: eingeschränkte Möglichkeit der Einzäunung) nicht von der Hand zu weisen.

3.2.3.

Somit ergibt sich, dass das Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 3 aufgehoben werden muss.

3.3.

3.3.1.

Die Parzelle Nr. 2.1 ist rund 4 Aren gross und damit für sich allein einer rationellen landwirtschaftlichen Nutzung kaum zugänglich. Tatsächlich dient sie heute als Ziergarten für die Liegenschaft auf der direkt angrenzenden Parzelle Nr. 2.2 (ausserhalb Perimeter). Diese Parzelle befindet sich offenbar im Alleineigentum von U.W., die Parzelle Nr. 2.1 gehört dem Ehepaar W. gemeinsam.

3.3.2.

Die Landwirtschaftliche Rekurskommission ist nicht zuständig, im vorliegenden Verfahren die (rechtskräftige) Neuzuteilung zu überprüfen. Es ist indessen augenfällig, dass sich die Ausscheidung einer derart kleinen Parzelle grundsätzlich nicht mit den Zielsetzungen einer Güterregulierung vereinbaren lässt. Eine Rechtfertigung kann höchstens darin gesehen werden, dass offensichtlich versucht wurde, der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2.2 einen angemessenen Umschwung zu ermöglichen. Daraus erhellt, dass die Existenz der Parzelle Nr. 2.1 aufs Engste mit derjenigen der (ausserhalb des Perimeters gelegenen) Parzelle Nr. 2.2 verknüpft ist. Dies ergibt sich auch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie der tatsächlichen Nutzung (vgl. Erw. II/3.3.1).

Aufgrund des erwähnten engen Zusammenhangs drängt es sich förmlich auf, die Parzelle Nr. 2.1 über die Parzelle Nr. 2.2 zu erschliessen. Demgegenüber erscheint es geradezu willkürlich, dass einerseits perimeter-übergreifende Aspekte zur Ausscheidung der Parzelle Nr. 2.1 führten und dass andererseits argumentiert wird, die Erschliessung der Parzelle Nr. 2.1 müsse innerhalb des Perimeters sichergestellt werden. Selbstverständlich ist der Landwirtschaftlichen Rekurskommission bewusst, dass im Rahmen der Güterregulierung eine Handhabe fehlt, um zwangsweise ein Wegrecht zu Lasten der (ausserhalb des Perimeters gelegenen) Parzelle Nr. 2.2 zu begründen. Dies bedeutet jedoch nichts anderes, als dass das Wegrecht auf eine andere Art und Weise, das heisst konkret mittels einvernehmlicher Lösung mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2.2, begründet werden muss. Dessen bisheriges Verhalten, die Parzelle Nr. 2.1 als Ziergarten seiner Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2.2 zu nutzen und gleich-

zeitig eine Erschliessung über eine Drittparzelle zu fordern, erscheint überaus fragwürdig. Falls eine einvernehmliche Lösung wider Erwarten nicht gelingen sollte, muss in Bezug auf die Parzelle Nr. 2.1 auf die Neuzuteilung zurückgekommen und die Fläche - nunmehr nach eigentlichen güterregulierungsrechtlichen Gesichtspunkten – anders zugeteilt werden. Für die hoheitliche Anordnung eines Wegrechts zu Gunsten der Parzelle Nr. 2.1 und zu Lasten einer Drittparzelle fehlt es jedenfalls am Kriterium des erheblichen öffentlichen Interesses.

3.3.3.

Demzufolge ist das umstrittene Wegrecht auch in Bezug auf die Parzelle Nr. 2.1 aufzuheben. In diesem Zusammenhang ist das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie ist gehalten, im Sinne der vorstehenden Erwägungen eine hinreichende Erschliessung der Parzelle Nr. 2.1 sicherzustellen oder andernfalls in diesem Bereich auf die Neuzuteilung zurückzukommen.

Schätzungskommission nach Baugesetz

I. Erschliessungsabgaben

76 Benützungsgebühren

- **Ist der Hauptbeweis der Wasserlieferung erbracht, besteht für den Bezüger eine kausalhaftungsähnliche Situation, von der er sich durch den Gegenbeweis befreien kann (erforderliches Beweismass).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 15. Dezember 2009 in Sachen A.L. gegen Einwohnergemeinde O.

Aus den Erwägungen

3.5.

Aus den beiden von der Beschwerdegegnerin bei der Herstellerfirma A. AG einerseits und bei der G. AG andererseits eingeholten Prüfungszertifikaten geht hervor, dass die Wasseruhr im betreffenden Zeitpunkt einwandfrei funktioniert hat. Die Prüfung hat ergeben, dass die Messgenauigkeit des Zählers innerhalb der zulässigen Verkehrsfehlergrenze liegt. Aus diesen Prüfungsergebnissen kann geschlossen werden, dass nicht eine defekte Wasseruhr zum erheblich erhöhten Wasserbezug geführt hat. Die Beschwerdegegnerin, die ihren Anspruch aus dem Zählerstand der Wasseruhr ableitet, hat somit den ihr auferlegten Hauptbeweis erbracht.

3.6.

Der Einwand des Beschwerdeführers, ein solcher Prüfungsbericht sei bei einem Rechtsstreit nicht verwertbar, wird in der Beschwerde vom 17. Juli 2009 nicht weiter begründet. (...)

3.7.

Vorliegend gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die von unabhängigen Dritten vorgenommenen Prüfungen in Zweifel zu ziehen sind. Könnten solche Prüfungsberichte im Verfahren grundsätzlich nicht verwendet werden, wäre eine Überprüfung der Funktionsfähig-