

### III. Güterregulierung

- 76 Berücksichtigung örtlich gebundener Dienstbarkeiten im Geldausgleich.
- Örtlich gebundene Dienstbarkeiten gehen bei der Neuzuteilung von Grundstücken im Rahmen einer Güterregulierung auf die neu gebildeten Grundstücke über, welche lagemässig den alten entsprechen; den neuen Eigentümern stehen gegenüber den früheren Eigentümern keinerlei Ansprüche zu (Erw. II/3).
  - Wurde im Rahmen der Güterregulierung keine Minderbonitierung der mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücke vorgenommen, ist der neue Eigentümer im Rahmen des Geldausgleichs zu entschädigen (Erw. II/4.3).
  - In casu erhielten die früheren Eigentümer für die auf ihren Parzellen befindlichen Freileitungen Entschädigungszahlungen für 25 Jahre und erfolgte die Neuzuteilung nach zwölf Jahren; die im Geldausgleich zu leistende Abgeltung ist daher ausgehend von der dem früheren Eigentümer geleisteten Gesamtentschädigung unter Berücksichtigung der massgebenden Barwertfaktoren für die Restlaufzeit zu bestimmen (Erw. II/4.3 - 4.5).

Aus dem Entscheid der Landwirtschaftlichen Rekurskommission vom 21. Juni 2011 i.S. M. gegen Bodenverbesserungsgenossenschaft (BVG) X. (5-GR.2011.1).

#### *Aus den Erwägungen*

- II.
- 3.
- 3.1.

Grundsätzlich werden in einem Güterregulierungsverfahren die Privatrechtsverhältnisse für das Umlegungsgebiet von Grund auf neu geordnet (AGVE 1993, S. 507 ff., Erw. 3.2; AGVE 1991, S. 134 ff.,

Erw. 2/c/bb; Andreas Korner, Die Bereinigung von Dienstbarkeiten im Güterzusammenlegungsverfahren, Zürich 1983, S. 87 ff.). Dabei gehört es zu den Zielsetzungen, diese möglichst klar zu fassen. Nutzlose oder durch die Regulierung überflüssig gewordene Dienstbarkeiten sind deshalb beispielsweise zu löschen und werden nicht mehr eingetragen (vgl. Korner, a.a.O., S. 104 ff.). Dem Rationalisierungszweck der Güterregulierung entspricht es, dass die bislang bestehenden Dienstbarkeiten, insbesondere Wegrechte, nicht wieder begründet werden, es sei denn, ein Verzicht auf ihre Neubegründung führe zu untragbaren Konsequenzen für die Bewirtschaftung bzw. Nutzung der Grundstücke (AGVE 1994, S. 161 ff., Erw. 2/a; Otmar Hermann Bänziger, Bodenverbesserungen, Rechtliche Probleme der landwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen und der Gesamtumlegungen, Basel 1978, S. 105 f.).

### 3.2.

In concreto besteht eine örtlich gebundene Dienstbarkeit. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob derartige Rechte im Rahmen der Güterregulierung direkt auf die Neuzuteilungsparzellen übergehen oder nicht. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts 1P.44/2003 vom 6. Juni 2003, Erw. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen auf die Lehre) bildet die Neuzuteilung von Grundstücken einen enteignungsähnlichen Verwaltungsakt, der dadurch gekennzeichnet ist, dass er das bisherige Eigentum untergehen lässt und gleichzeitig das Eigentum an den neuen Grundstücken "originär", das heisst nicht vom bisherigen Eigentum abgeleitet, zur Entstehung bringt (sog. "dingliche Subrogation"; vgl. zusätzlich AGVE 1994, S. 161 ff., Erw. 2/a; AGVE 1991, S. 134 ff.; je mit Hinweisen). Dabei gehen örtlich gebundene Dienstbarkeiten auf die neu gebildeten Grundstücke, welche lagemässig den alten entsprechen, über.

In Bezug auf den vorliegenden Fall ergibt sich somit zweierlei: Zum einen ist die massgebende Dienstbarkeitslast mit der Neuzuteilung auf die betroffenen Grundstücke des Beschwerdeführers übergegangen. Zum anderen stehen diesem aufgrund des originären Eigentumserwerbs keinerlei Ansprüche gegenüber den früheren Grundeigentümern zu.

Unerheblich sind die Ausführungen des Beschwerdeführers, im Rahmen der Neuzuteilung seien die Freileitungen nicht erwähnt worden; er habe deshalb geglaubt, dass sie beseitigt würden. Da es sich um eine örtlich gebundene Dienstbarkeit handelt, welche zur Entstehung keines Grundbucheintrags bedurfte, ging sie unabhängig davon, ob sie im Rahmen der Neuzuteilung ausdrücklich erwähnt wurde oder nicht, auf das Grundstück des Beschwerdeführers über. Im Übrigen bestätigt die Aussage des Beschwerdeführers, dass er von der Existenz der Leitungen wusste; für die Annahme, dass sie abgerissen werden könnten, bestand keinerlei Anlass.

4.

4.1.

Im Rahmen der Neuzuteilung blieb die umstrittene Dienstbarkeit insofern unberücksichtigt, als trotz der entsprechenden Last keine Minderbonitierung der betroffenen Grundstücke vorgenommen wurde. Dieses Vorgehen ist insofern nachvollziehbar, als die Last grundsätzlich durch die Y. AG als Dienstbarkeitsberechtigte abgegolten wird; idealtypisch heben sich die Werteinbusse einerseits sowie die Entschädigung andererseits gegenseitig auf.

Allerdings ist zwischen den Parteien unbestritten, dass die Y. AG den früheren Grundeigentümern für die Zeit bis 2018 eine Entschädigung ausbezahlt hat und dem Beschwerdeführer bis zu diesem Zeitpunkt keinerlei Entschädigungsansprüche gegenüber der Y. AG zustehen (die Aussage eines Mitglieds der Vorinstanz, seiner Meinung nach müsse der Beschwerdeführer direkt gegen die Y. AG vorgehen, steht im offensichtlichen Widerspruch zur Meinung der Vorinstanz als Ganzes, hat diese doch einen grundsätzlichen Entschädigungsanspruch bis 2018 stets anerkannt). Da der Beschwerdeführer zudem aufgrund des originären Eigentumserwerbs keinerlei Ansprüche gegenüber den früheren Grundeigentümern, welche die seinerzeitige Entschädigung der Y. AG ausbezahlt erhalten haben, geltend zu machen vermag (Erw. II/3.2), erleidet er durch die Dienstbarkeitslast für den Zeitraum von 2005 (provisorischer Neuantritt) bis 2018 eine Werteinbusse. Hierfür ist er im Rahmen des Geldausgleichs zu entschädigen; ansonsten ist die Werthaltigkeit im Sinne von § 18 Abs. 1 LwG-AG verletzt.

## 4.2.

In Bezug auf die Festsetzung der Höhe der Abgeltung bezieht sich die Vorinstanz auf die Entschädigung, welche die Y. AG den früheren Grundeigentümern ausbezahlt hat. Es wird geltend gemacht, dieser Betrag sei für 25 Jahre ausgerichtet worden; für die vorliegend relevante Dauer von 2005 - 2018 ergebe sich somit ein Anspruch auf eine Abgeltung in der Höhe von 13/25 bzw. 13/50 der ursprünglichen Entschädigung.

Im Übrigen führt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, auf ihre entsprechenden Bestrebungen hin habe die Y. AG dem Beschwerdeführer einen sehr vorteilhaften Vertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren unterbreitet. Diese Vertragsofferte sei vom Beschwerdeführer jedoch abgelehnt worden.

## 4.3.

## 4.3.1.

Zur Festsetzung der Entschädigung für die Dienstbarkeitslast während den erwähnten 13 Jahren bedarf es einer Schätzung der massgebenden Werteinbusse. Hierfür sind die erwähnten "Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen" heranzuziehen. Dabei ist - entgegen der Auffassung der Vorinstanz (vgl. Erw. II/4.2) sowie entgegen dem Begehren des Beschwerdeführers - auf die Ausgabe 2005/2006 abzustellen, da die Entschädigung ab 2005 (provisorischer Neuantritt = Beginn der Werteinbusse) geschuldet ist. Für die ordentliche Entschädigungsdauer von 25 Jahren ergeben sich dabei die folgenden Werte:

*Parzelle Nr. 1:*

ackerfähiges Land, intensiv nutzbar

- 1 Betonmasten (einfacher Tragmasten)	Fr. 2'160.--
- Zuschlag 15 % (Hanglage)	Fr. 324.--
- Zuschlag 15 % (Schalter)	Fr. 324.--
- Überleitung 85 m à Fr. 1.80	Fr. 153.--
Total	Fr. 2'961.--

*Parzelle Nr. 2:*

ackerfähiges Land, intensiv nutzbar

- 2 Betonmasten (einfacher Tragmasten)	Fr. 4'320.--
- Zuschlag 5 % (Hanglage)	Fr. 216.--
- Überleitung 235 m à Fr. 1.80	Fr. 423.--
Total	Fr. 4'959.--
 Gesamttotal	 Fr. 7'920.--

Ergänzend lässt sich Folgendes festhalten:

[...]

- Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz die Parzelle Nr. 2 teilweise nur als wenig intensiv nutzbares ackerfähiges Land taxiert. Gemäss der Überzeugung der Fachrichter, der sich die Landwirtschaftliche Rekurskommission als Ganzes anschliesst, ist vielmehr im Bereich beider Masten von intensiv nutzbarem Ackerland auszugehen. Der blossе Umstand, dass zur Zeit das Land nicht vollumfänglich ackerbaulich genutzt wird, vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern.

#### 4.3.2.

Die ermittelten Ansätze gelten für eine Entschädigungsdauer von 25 Jahren. Vorliegend ist jedoch die Entschädigungsdauer von 13 Jahren massgebend (2005 - 2018; vgl. Erw. II/4.1). Aus den "Entschädigungsansätzen" selber ergeben sich keine unmittelbaren Aussagen darüber, wie vorzugehen ist, wenn eine Entschädigung für eine Zeit von weniger als 25 Jahren zugesprochen werden soll. Aufgrund der Barwertfaktoren, welche den Ansätzen zugrunde liegen, ist jedoch eine exakte Umrechnung möglich. Für die Zeitspanne von 13 Jahren beträgt der Umrechnungsfaktor 0,6251087; demgemäss ergibt sich in concreto eine Entschädigung von Fr. 4'951.-- ( $0,6251087 \times \text{Fr. } 7'920.--$ ).

#### 4.4.

##### 4.4.1.

Unter Berücksichtigung dessen, dass mit den ursprünglich ausbezahlten Entschädigungen auch eine gewisse Teuerung während der Vertragsdauer abgegolten wurde, erscheint die Vorgehensweise der Vorinstanz nicht a priori untauglich. Sie setzt aber insbesondere voraus, dass die Grundlagen, die seinerzeit der Entschädigung zu-

grunde gelegt wurden, weiterhin zutreffen. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt: Offensichtlich wurde ursprünglich das betroffene Land noch nicht als intensiv nutzbares Ackerbauland qualifiziert (vgl. Erw. II/4.3.1); zudem blieb auch die Hanglage unberücksichtigt. Bereits aus diesen beiden Gründen ergibt sich, dass die anteilmässige Ausrichtung der seinerzeitigen Entschädigung den massgebenden Minderwert nicht auszugleichen vermag.

Im Übrigen gilt es nochmals darauf hinzuweisen, dass die Vertragsabreden zwischen der Y. AG und den früheren Grundeigentümern den Beschwerdeführer in keiner Art und Weise zu binden vermögen. Sein Anspruch richtet sich gegen die BVG X. auf Werthaltigkeit im Zeitpunkt des Neuantritts (vgl. Erw. II/4.1).

#### 4.4.2.

Unerheblich ist der Umstand, dass der Beschwerdeführer darauf verzichtet hat, mit der Y. AG den angebotenen neuen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen (vgl. Erw. II/4.2). Der Anspruch des Beschwerdeführers auf Ausgleich des Minderwerts, der ihm bis 2018 durch die Dienstbarkeitslasten erwächst, richtet sich unbestrittenermassen gegen die BVG X. (vgl. Erw. II/4.1). Hinzu kommt, dass der angebotene Vertrag die an die früheren Grundeigentümer bezahlten Entschädigungen mitberücksichtigt; tatsächlich muss der Beschwerdeführer sich diese jedoch nicht anrechnen lassen.

Der Vollständigkeit halber gilt es darauf hinzuweisen, dass sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschätzen lässt, welche Lösung (angebotener Vertrag für 25 Jahre ab 2005 oder Entschädigung gemäss Erw. II/4.3.2 bis 2018 und dannzumal Abschluss eines neuen Vertrages mit der Y. AG) für den Beschwerdeführer vorteilhafter ist.

#### 4.5.

Insgesamt erscheint es naheliegend, den Minderwert, welcher dem Beschwerdeführer durch die Dienstbarkeitslast für die Zeit von 2005 bis 2018 entsteht, im Rahmen des Geldausgleichs gemäss den "Entschädigungsansätzen für elektrische Freileitungen" zu ersetzen. Unter Berücksichtigung der massgebenden Barwertfaktoren ergibt sich für die 13 Jahre eine Entschädigung von Fr. 4'951.--. Gründe, welche gegen eine derartige Festsetzung sprechen, sind nicht ersichtlich und wurden von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht.

## **Schätzungskommission nach Baugesetz**





## I. Erschliessungsabgaben

### 77 Ursprünglicher Beitragsplan nach §§ 34/35 BauG

- Eine private Stiftung kann Grundstücke des Stiftungsvermögens nicht mit einem Selbstbindungsakt von der Beitragspflicht an die Erschliessung befreien.
- Der wirtschaftliche Sondervorteil ist nach der objektiven Methode zu bestimmen.
- Der subjektiven Situation eines Beitragspflichtigen ist im Rahmen des Vollzugs der Beitragsleistung Rechnung zu tragen (Zahlungserleichterung).

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 31. August 2011 in Sachen Stiftung E.R. gegen Einwohnergemeinde L. (4-BE.2010.32).

### *Sachverhalt*

A.

In der Zeit vom 11. Mai 2009 bis 9. Juni 2009 legte der Gemeinderat L. den Beitragsplan ES auf.

Die Stiftung E.R. (...) ist Eigentümerin der Parzelle 864 im Halte von 1'721 m<sup>2</sup>. Die Parzelle 864 soll mit einem Strassenbaubeitrag von Fr. 15'705.- belastet werden. Beitragspflichtig ist eine Teilfläche von 644 m<sup>2</sup> zu 100 %.

### *Aus den Erwägungen*