Urteilskopf

114 Ia 259

40. Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 22. November 1988 i.S. B. und R. gegen Meliorationsgenossenschaft Masein und Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Güterzusammenlegung; Entschädigung für Minderzuteilung.

Möglichkeit der nachträglichen Anfechtung der Bemessungsgrundsätze für den sog. Geldausgleich (E. 1). Auf welchen Stichtag ist bei der Bestimmung der Verkehrswert-Entschädigung für Minderzuteilungen abzustellen? Frage offengelassen (E. 2).

Regeste (fr):
Remaniement parcellaire; indemnité pour attribution réduite.

Possibilité de contester après coup les principes d'estimation retenus pour fixer la compensation en argent (consid. 1). Quelle est la date déterminante pour l'estimation de l'indemnité à la valeur vénale due pour des attributions réduites? Question laissée indécise (consid. 2).

Regesto (it):
Raggruppamento terreni; indennità per attribuzione ridotta.

Possibilità d'impugnare posteriormente i principi di stima applicati per fissare la compensazione pecuniaria (consid. 1). Quale è la data determinante per la stima dell'indennità, fondata sul valore venale, dovuta per attribuzioni ridotte? Questione lasciata indecisa (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 259

In der Gesamtmelioration von Masein, die im Jahre 1960 beschlossen worden war, lagen die Neuzuteilungspläne im Sommer 1971 öffentlich auf. Nach diesen wurden unter anderem dem Grundeigentümer B. drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 7731 m2 und A. die Parzelle Nr. 18 (später Nr. 38) mit einer Fläche von 1824 m2 zugewiesen. Auf den Güterzetteln des neuen Besitzstandes war allerdings vermerkt, dass die Flächen erst durch die eidgenössische Grundbuchvermessung genau ermittelt würden. Im Juli 1975 verfügte die Regierung des Kantons Graubünden den Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken. Drei Jahre später, im August 1978, erfolgte die Auflage des Kostenverteilers, der einen Abzug für allgemeine Anlagen von 3% vorsah und den bei Differenzen auszugleichenden Verkehrswert auf das Dreifache des Bonitierungswertes festlegte. Dieser Kostenverteiler wies für B. eine Minderzuteilung von Fr. 7.90 und für A. eine

Mehrzuteilung von Fr. 0.05 aus. Der neue Bestand wurde 1979 vermarkt. Anlässlich der Auflage der Ergebnisse der Grundbuchvermessung im Jahre 1982 stellten B. und A. fest, dass ihre Parzellen kleiner waren als bei der Neuzuteilung angegeben. Beide Eigentümer gelangten hierauf an das kantonale Departement des Innern und der Volkswirtschaft, das die Einsprecher - unterdessen hatte A. das Grundstück Nr. 38 an R. verkauft - jedoch auf den ordentlichen Güterzusammenlegungsweg verwies. In der Folge liess die Meliorationsgenossenschaft durch das kantonale Meliorationsamt die wertmässigen Zuteilungen auf der Basis der vermessenen Flächen neu berechnen und erhöhte in Absprache mit der Amtsstelle den allgemeinen Abzug von 3% auf 4%. Die korrigierten Mehr- und Minderzuteilungsberechnungen wurden vom 24. Mai bis 10. Juni 1986 öffentlich aufgelegt. Nach dem abgeänderten Kostenverteiler ergab sich für B. eine Minderzuteilung von 101.59 Punkten bzw. Fr. 296.90 und für R. eine solche von 50.25 Punkten bzw. Fr. 150.75. Gegen diese Wertausgleichsberechnung erhoben die Grundeigentümer Einsprache und hierauf Rekurs beim kantonalen Verwaltungsgericht und verlangten, dass ihnen für die Minderzuteilung eine Verkehrswert-Entschädigung ausgerichtet werde, die für Bauland auf Fr. 95.–/m2 festzusetzen sei. Das Verwaltungsgericht trat am 11. November 1986 auf die Rekurse nicht ein. Diesen Entscheid hob das Bundesgericht auf staatsrechtliche Beschwerde hin auf. Nach Durchführung eines weiteren Schriftenwechsels wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die Rekurse im wesentlichen ab, weil die Rekurrenten schon den Kostenverteiler von 1978 hätten anfechten können und sollen, falls sie der Meinung waren, die Festsetzung des auszugleichenden Verkehrswertes auf das Dreifache des Bonitätswertes sei verfassungswidrig. Gegen diesen Entscheid haben B. und R. staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 und 22ter BV eingereicht.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Das Verwaltungsgericht räumt im angefochtenen Entscheid ein, dass die in ein Landumlegungsverfahren einbezogenen Grundeigentümer Anspruch auf Realersatz haben und ihnen für Minderzuteilungen, die nicht vermieden werden können, ein Geldausgleich in Höhe des Verkehrswertes geschuldet ist. Es anerkennt

auch mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 105 Ia 329), dass sich der Betroffene auch nach Abschluss des Bonitierungs- oder Neuzuteilungsverfahrens unter Umständen noch bei der Bemessung des Wertausgleiches auf die wahren Wertverhältnisse berufen und eine volle Entschädigung im Sinne von Art. 22ter BV verlangen kann. Hingegen schliesst das Gericht im vorliegenden Fall ein Zurückkommen auf die Bewertungsmassstäbe aus, weil sich die Beschwerdeführer bzw. ihre Rechtsvorgänger schon bei der Auflage des ersten Kostenverteilers im Jahre 1978 dagegen hätten zur Wehr setzen können und müssen, dass der zu ersetzende "Verkehrswert" bloss das Dreifache des Bonitätswertes betragen solle. Dieser Meinung ist indessen nicht zu folgen. Die Beschwerdeführer hatten im Jahre 1978 angesichts der damals als ausgeglichen erscheinenden Neuzuteilung keinerlei Anlass, die Bewertungen anzufechten. Dies gilt insbesondere für A., für welchen eine Mehrzuteilung von Fr. 0.05 berechnet und der durch eine zu niedrige Ansetzung des Verkehrswertes nicht beschwert wurde, aber auch für B., war doch die für ihn ermittelte Minderzuteilung von Fr. 7.90 äusserst gering. Zwar trifft zu, dass die Eigentümer darauf hingewiesen worden waren, dass die neu zugeteilten Flächen erst durch die Grundbuchvermessung genau ermittelt würden, doch mussten sie deshalb keine grossen Abweichungen erwarten; im übrigen ist ohnehin fraglich, ob auf eine vorsorgliche Einsprache, die im Hinblick auf ein möglicherweise ungünstiges Resultat der Grundbuchvermessung erhoben worden wäre, überhaupt eingetreten worden wäre. Erst als sich herausstellte, dass die den beiden Eigentümern zugewiesenen Flächen erheblich

kleiner waren, als es dem Anspruchswert entsprochen hätte, hatten sie objektiverweise Anlass für die Bestreitung der Geldausgleichsberechnung. Die Beschwerdeführer unternahmen denn auch in jenem Zeitpunkt sofort rechtliche Schritte und verlangten für die Minderzuteilung eine Entschädigung in Höhe des wahren Verkehrswertes. Das Verwaltungsgericht hat ihnen daher zu Unrecht vorgeworfen, erst verspätet gehandelt zu haben, und ist in dieser Hinsicht in eine allzu formalistische und damit willkürliche Betrachtungsweise verfallen. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen und die Sache zu neuer Beurteilung bzw. zur Festsetzung der Verkehrswert-Entschädigung für die Minderzuteilungen an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

2. Im Rahmen der nunmehr noch vorzunehmenden Festsetzung des Geldausgleiches wird sich die im kantonalen Verfahren

bereits aufgeworfene Frage stellen, welcher Bewertungs-Stichtag der Bestimmung des Verkehrswertes zugrunde zu legen sei. Diese Frage ist besonders heikel, wenn wie hier der Zeitpunkt der Neuzuteilung und der Moment, in dem der Betroffene seine Entschädigungsansprüche frühestens geltend machen konnte, weit auseinanderliegen und in der Zwischenzeit die Verkehrswerte angestiegen sind. In analoger Anwendung der für die formelle Enteignung geltenden Grundsätze wäre auf ein dem Entschädigungsentscheid nahes Datum abzustellen, da der Enteignete zumindest theoretisch in die Lage versetzt werden sollte, sich ein Ersatzgrundstück zu verschaffen (s. etwa BGE 92 I 247 f.). Werden dagegen die für die materielle Enteignung geltenden Regeln beigezogen, so ist die Bewertung auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung, das heisst hier der Neuzuteilung, vorzunehmen, auch wenn die Entschädigungsforderung erst später angemeldet werden konnte (vgl. BGE 111 Ib 81 ff.). Tatsächlich fragt sich, ob das Güterzusammenlegungsunternehmen für die seit der Neuzuteilung eingetretene Preisentwicklung voll einzustehen habe, selbst wenn ihm die lange Dauer des Verfahrens nicht angelastet werden kann und wenn es allenfalls nicht mehr die Möglichkeit hat, ein Korrekturverfahren auch für Mehrzuteilungen durchzuführen und von den bereicherten Eigentümern Beiträge zurückzuverlangen. In dieser Situation einen gerechten Ausgleich zu finden, ist nicht einfach. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass sich - wie jedenfalls die Beschwerdegegnerin geltend macht - Teile des Altbestandes der Beschwerdeführer möglicherweise ausserhalb des nunmehr eingezonten Gebietes befanden. Träfe dies zu, so wäre diesem Umstand im Geldausgleichsverfahren ebenfalls Rechnung zu tragen, dient dieses doch dazu, die Differenz zwischen dem wahren Wert des Altbestandes und dem wahren Wert des neu zugeteilten Bodens zu beheben. Auch in dieser Hinsicht wird das Verwaltungsgericht noch Abklärungen zu treffen haben.