Urteilskopf

94 I 602

83. Auszug aus dem Urteil vom 10. Juli 1968 i.S. Häfeli gegen Gemeinde Illnau, Meliorationsgenossenschaft Illnau und Landwirtschaftsgericht des Kantons Zürich.
Regeste (de):
Art.4 BV, Eigentumsgarantie; Güterzusammenlegung.

1. Die Einbeziehung eines Grundstückes in die Güterzusammenlegung wird nach Erledigung allfälliger dagegen erhobener kantonaler Rechtsmittel grundsätzlich für alle Beteiligten verbindlich und kann bei der Neuzuteilung nicht mehr in Frage gestellt werden. Ausnahme im Falle einer erst im Laufe des Verfahrens eingetretenen Änderung der Verhältnisse, die für die Einbeziehung massgebend waren (Erw. 3).

2. Dürfen bei der Neuzuteilung an eine Gemeinde, die Land in die Güterzusammenlegung eingeworfen hat, die besonderen Bedürfnisseberücksichtigt werden, die sich aus ihren öffentlich-rechtlichen Aufgaben ergeben? (Erw. 3).

3. Grundsatz des wertgleichen Ersatzes. Kriterien für die Wertvergleichung (Erw. 4).

Regeste (fr):
Art. 4 Cst. Garantie de la propriété; remaniement parcellaire.

1. L'inclusion d'un fonds dans le périmètre du remaniement devient en principe obligatoire pour tous les intéressés après liquidation des éventuels recours cantonaux formés sur ce point; elle ne peut plus être remise en cause dans la procédure ultérieure de répartition. Exception pour le cas où les circonstances, déterminantes pour l'inclusion dans le périmètre, se sont modifiées en cours de procédure (consid. 2).

2. Peut-on, lors de la nouvelle attribution à une commune qui a apporté des biens-fonds à l'entreprise de remaniement, prendre en considération les besoins spéciaux qui découlent de ses tâches de droit public? (consid. 3).

3. Principe du remplacement en valeurs égales. Critères pour la comparaison des valeurs (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 4 CF. Garanzia della proprietà; raggruppamento dei terreni.

1. L'inclusione di un fondo nel comprensorio del raggruppamento diventa di massima vincolante per tutti gli interessati dopo che gli eventuali ricorsi cantonali interposti a tale riguardo sono stati liquidati; essa non può più essere riposta in discussione all'atto del nuovo riparto. Eccezione nel caso di una modificazione, intervenuta solo nel corso della procedura, delle circostanze ch'erano determinanti per l'inclusione (consid. 2).

2. In occasione della nuova assegnazione ad un comune che ha apportato terreni nel raggruppamento, si possono prendere in esame gli speciali bisogni che derivano dai suoi compiti di diritto pubblico? (consid. 2).

3. Principio dell'equivalenza. Criteri per il raffronto dei valori (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 603

BGE 94 I 602 S. 603

A.- Die Meliorationsgenossenschaft Illnau führt auf Grund eines Beschlusses der Grundeigentümer aus dem Jahre 1957 eine Güterzusammenlegung durch. Der Landwirt Häfeli erwarb im Jahre 1964 ein Anwesen im Zusammenlegungsgebiet, das eine Hofliegenschaft im "Breitenacher" und 23 weitere Parzellen mit einer Gesamtfläche 1157.8 a umfasste. Dazu gehörte unter anderem die Parzelle 7843 in der "Weid", die rund 800 m vom Hofgebäude entfernt ist und von den übrigen Grundstücken des Betriebes durch einen Wald getrennt wird. In der Güterzusammenlegung wurde der Altbestand mit Fr. 58'254.– bonitiert, was nach Abzug von 3% für gemeinsame Anlagen einen Neuzuteilungsanspruch von Fr. 56'506.– ergab. Die Gemeinde Illnau warf ihrerseits 122

BGE 94 I 602 S. 604

Parzellen mit einer Gesamtfläche von 3493.8 a im Bonitierungswert von Fr. 191'107.60 in die Güterzusammenlegung ein.

B.- Die Gemeinde Illnau beabsichtigt, im Gebiete der "Weid" ein Sportzentrum zu errichten. Die Landerwerbskommission der Gemeinde schloss im Hinblick darauf mit Häfeli einen Tauschvertrag ab. Danach hatte Häfeli der Gemeinde die Parzelle 7843 im Halte von 120.7 a abzutreten, wogegen die Gemeinde ihm zwei Parzellen im Halte von zusammen 59 a zu übereignen und zusätzlich für das Mehrland von 61.7 a eine Aufzahlung von Fr. 42'000.– zu leisten hatte. Der Gemeinderat Illnau stimmte dem Tauschvertrag am 15. Oktober 1965 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung zu. In der Folge zog der Gemeinderat diesen Beschluss jedoch in Wiedererwägung, weil er damit rechnete, die Gemeindeversammlung werde den Antrag ablehnen in der Meinung, die Gemeinde könne das Land auf dem Wege der Güterzusammenlegung erwerben.
C.-Die Ausführungskommission der Meliorationsgenossenschaft fasste im Jahre 1967 über die Neuzuteilung Beschluss. Sie wies Häfeli 5 Grundstücke zu. Abgesehen von einer 8.7a haltenden Parzelle, die in die Zone der künftigen Bebauung fällt, liegen diese im Gebiete des "Breitenachers", so dass das etwas ausserhalb des Dorfes gelegene Anwesen nach der Neuzuteilung eine vollständig arrondierte Hofsiedelung bildet. Die gesamte Neuzuteilung an Häfeli umfasst 1188.4 a im Bonitierungswert von Fr. 57'062.–, womit sich die Fläche gegenüber dem alten Bestande um 30.6 a vergrössert und sich ein Mehrwert von Fr. 556.– gegenüber dem Zuteilungsanspruch ergibt. Die Parzelle 7843 in der "Weid" gehört nicht mehr zum Hofe; sie wird der Gemeinde Illnau zugewiesen. Der Gemeinde Illnau wird Land im Bonitierungswert von Fr. 174, 867.– neu zugeteilt, welcher Betrag um Fr. 10'507.– unter dem Zuteilungsanspruch liegt. Die Neuzuteilung an die Gemeinde nimmt teilweise auf deren besondere Bedürfnisse Rücksicht: so erhält sie Land zur Erweiterung des Friedhofes, zum Bau der Abwasser-Kläranlage, für den Weg- und Strassenbau, für den Schiessplatz und - zur Errichtung des Sportzentrums im Gebiete der "Weid" - ein 939 a messendes Grundstück, worin auch die Parzelle 7843 des Häfeli aufgegangen ist. Im übrigen wird der Gemeinde sogen. Restland zugewiesen, das sich nicht zur Zuteilung an andere Grundeigentümer eignet.

BGE 94 I 602 S. 605

D.- Häfeli erhob gegen die Zuteilung Einspruch. Er beanstandete die Einbeziehung der Parzelle 7843 bzw. deren Zuweisung an die Gemeinde zu einem andern als landwirtschaftlichen Zwecke und verlangte, dass die Gemeinde verhalten werde, ihm die Parzelle zum Verkehrswert abzukaufen. Dabei berief er sich auf den vorne erwähnten Tauschvertrag. Das Landwirtschaftsgericht hat indessen die Neuzuteilung bestätigt. Es hat dazu aus-

geführt, das zürcherische Güterzusammenlegungsverfahren gliedere sich in verschiedene Verfahrensabschnitte, wobei das Ergebnis jedes Abschnittes weitergezogen werden könne. Ein neuer Verfahrensabschnitt dürfe erst in Angriff genommen werden, nachdem der vorausgegangene rechtskräftig abgeschlossen sei. Da Häfeli bzw. sein Rechtsvorgänger seinerzeit der Einbeziehung des Grundstückes 7843 nicht widersprochen hätten, sei diese verbindlich geworden. Selbst wenn jedoch der Einspruch hiergegen nicht verwirkt wäre, bestünde kein Anlass, die Parzelle 7843 nur deshalb aus dem Verfahren zu entlassen, weil dem früheren Eigentümer eine besonders vorteilhafte Verwertungsmöglickeit winke. Es sei nicht zu beanstanden, dass der Gemeinde das Land nicht nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeteilt werde, sondern in Berücksichtigung ihrer künftigen öffentlichen Aufgaben.

E.- Häfeli führt dagegen staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 BV und Art. 4 KV (Eigentumsgarantie). Er beantragt, es sei das Urteil des Landwirtschaftsgerichts aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung zurückzuweisen mit der Auflage, die Parzelle 7843 aus dem Güterzusammenlegungsverfahren zu entlassen. Das Bundesgericht hat die Beschwerde abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Das Zürcher Gesetz über die Förderung der Landwirtschaft (LG) vom 22. September 1963 lässt wie das Gesetz betreffend die Förderung der Landwirtschaft vom 24. September 1911, an dessen Stelle es getreten ist, und die Bodenverbesserungsvorschriften der meisten andern Kantone das Güterzusammenlegungsverfahren in verschiedene Abschnitte zerfallen. Das Ergebnis einer jeden Verfahrensstufe kann mittels Einspruchs weitergezogen werden. Läuft die Einspruchsfrist unbenützt ab oder werden die erhobenen Rechtsmittel erledigt, so wird das Ergebnis des betreffenden Verfahrensabschnittes

rechtskräftig; es kann in den folgenden Verfahrensstufen in der Regel nicht mehr angefochten werden (vgl. BGE 90 I 285 Erw. 5, BGE 91 I 404 mit Verweisungen; MBVR 64 Nr. 150). Das gilt auch für den ersten Verfahrensabschnitt, die Festlegung des Beizugsgebietes (Perimeter). Im vorliegenden Fall wurden das Grundstücksverzeichnis und der Perimeterplan ordnungsgemäss aufgelegt; es wurde jedoch unterlassen, ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass hiergegen der Einspruch offen stehe. Dieser Formfehler könnte unter Umständen bei der Behandlung eines Gesuches um Wiederherstellung der Einspruchsfrist (§ 12 Abs. 2 VRG in Verbindung mit 143 Abs. 3 LG) berücksichtigt werden; der Beschwerdeführer hat indessen (mit Fug) kein derartiges Begehren gestellt. Wenn sein Rechtsvorgänger im Jahre 1957 keinen Einspruch gegen die Einbeziehung der Parzelle 7843 erhob, so ist das offensichtlich nicht darauf zurückzuführen, dass er von der Anfechtungsmöglichkeit keine Kenntnis hatte; sein Stillschweigen dürfte vielmehr damit zu erklären sein, dass damals das Projekt für ein Sportzentrum in der "Weid" noch nicht ausgearbeitet war, so dass er von vornherein keinen Anlass hatte, sich der Einbeziehung des genannten Grundstücks zu widersetzen. Da das Projekt der Sportanlage erst später Gestalt annahm, stellte sich die Frage, ob das Gelände der "Weid" in den Perimeter einbezogen werden dürfe, erst im weiteren Verlaufe des Verfahrens. Dieser Fall wird in § 121 LG geregelt, wonach "während der Durchführung der Bodenverbesserung notwendig werdende Änderungen des Beizugsgebietes ... von der Kommission angeordnet werden" können. Wohl dürfte der Gesetzgeber dabei vor allem an eine Erweiterung des Perimeters gedacht haben (wie die Ansetzung einer Einspruchsfrist in § 121 Abs. 2 LG zeigt), doch ist die Bestimmung ihrem Wortlaut und Sinn nach auch anzuwenden, wenn nachträglich eintretende Umstände eine Beschränkung des Beizugsgebietes notwendig machen. Ob das hier zutraf, lässt sich nur beurteilen, wenn die materiellen Ver-

hältnisse untersucht werden. Das Landwirtschaftsgericht hatte daher Grund, ungeachtet der Bedenken, die es hinsichtlich der formellen Zulässigkeit des Einspruchs hegte, diesen auch materiell zu prüfen.

3. Der Beschwerdeführer macht geltend, seine Parzelle 7843 sei entgegen § 92 Abs. 1 LG nicht aus dem Perimeter entlassen und in Missachtung der in § 83 Abs. 2 LG umschriebenen

BGE 94 I 602 S. 607

Zielsetzung des Güterzusammenlegungsverfahrens der Gemeinde Illnau zugeteilt worden. Er bezeichnet dieses Vorgehen als willkürlich und erblickt darin eine Verletzung des Art. 4 BV. a) Gemäss § 83 Abs. 2 LG bezweckt die Güterzusammenlegung, durch die Verminderung der Zahl der Grundstücke, die Verbesserung der Grenzziehung, die Neuanlage des Weg- und Grabennetzes sowie weitere Massnahmen "in Feld und Wald die Ertragsfähigkeit des Bodens zu erhalten oder zu steigern, seine Bewirtschaftung zu erleichtern oder ihn vor Verwüstung zu schützen". Laut § 84 LG umfasst das Beizugsgebiet alle Grundstücke, die "für eine zweckmässige Durchführung" - das heisst im Hinblick auf die Erreichung der vorgenannten Ziele - in das Unternehmen einzubeziehen sind. Um eine Güterzusammenlegung in diesem Sinne "zweckmässig durchführen" und insbesondere bessere Grenzverhältnisse sowie ein durchgehendes Weg- und Grabennetz schaffen zu können, muss in den meisten Fällen sämtliches Land der offenen Flur in den Perimeter einbezogen werden, ungeachtet dessen, ob der Boden Landwirten, andern Privatpersonen oder der öffentlichen Hand gehöre. Die Beteiligung solcher Nichtlandwirte am Zusammenlegungswerk wirft besondere Fragen auf. In BGE 90 I 231 Erw. 4 ging es um die Befriedigung privater nichtlandwirtschaftlicher Ansprüche. Im vorliegenden Falle ist die Stellung zu erörtern, die das Gemeinwesen als Grundeigentümer im Güterzusammenlegungsverfahren einnimmt. Angesichts der Unterschiede in der Interessenlage kann dabei nicht auf das angeführte Urteil zurückgegriffen werden. b) Im Gegensatz zu einzelnen andern Kantonen sieht der Kanton Zürich für die Landumlegung zwei verschiedene Verfahren vor: das Güterzusammenlegungsverfahren, das die Förderung der Landwirtschaft bezweckt, und das Quartierplanverfahren im Sinne von §§ 22 ff. BauG, das insbesondere der besseren baulichen Erschliessung dient. Die landwirtschaftliche Zielsetzung des Güterzusammenlegungsverfahrens kommt vor allem bei der Neuzuteilung zum Ausdruck. Laut § 90 Abs. 1 LG ist bei der Güterzusammenlegung "eine möglichst umfassende Verbesserung der Betriebsverhältnisse" anzustreben; der neue Bestand soll, "besondere Fälle ausgenommen, keine geringere Ertragsfähigkeit als der alte aufweisen". Die Neuzuteilung an einen Landwirtschaftsbetrieb,

BGE 94 I 602 S. 608

den das Gemeinwesen (zu Lehr- oder Versuchszwecken, zur Bewirtschaftung von Grünzonen, als Teil des Finanzvermögens usw.) im Beizugsgebiet unterhält, richtet sich unmittelbar nach dieser Gesetzesbestimmung. Würden die in § 90 Abs. 1 LG aufgestellten Richtlinien hingegen auch auf die Umlegung von Grundstücken der öffentlichen Hand angewendet, die nicht zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören, so würde das zu einem Ergebnis führen, das den Bedürfnissen des Gemeinwesens nicht gerecht würde und auf weitere Sicht auch den Zielen des Güterzusammenlegungsverfahrens zuwiderliefe.
Mit der Güterzusammenlegung sollen die landwirtschaftlichen Betriebsverhältnisse in dauerhafter Weise verbessert werden. Es muss daher verhütet werden, dass die erzielte Sanierung binnen kurzem wieder in Frage gestellt wird. Das aber ist der Fall, wenn das Gemeinwesen, das im Perimeter Verkehrswege, Schiess- und Sportplätze, Kläranlagen oder andere für die Öffentlichkeit bestimmte Einrichtungen zu erstellen hat, nach der Neuzuteilung nicht über den dafür erforderlichen Boden verfügt, so dass es ihn entweder aufkaufen oder enteignen muss. Ein solcher nachträglicher Landerwerb des Gemeinwesens kann je nach den Umständen zur Folge

haben, dass nach den Anforderungen einer neuzeitlichen Feldbestellung geformte Gewanne erneut durchschnitten, zusammengelegte Anwesen wieder aufgeteilt oder in unzweckmässiger Weise verkleinert werden. Um dies zu vermeiden und das der Güterzusammenlegung gesetzte Ziel einer dauernden Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebsverhältnisse zu erreichen, muss deshalb nach Möglichkeit danach getrachtet werden, dem Landbedarf der öffentlichen Hand schon im Zusammenlegungsverfahren Rechnung zu tragen. Zu diesem Behufe muss das von der Öffentlichkeit benötigte Land im Beizugsgebiet belassen werden, damit es nachher auf dem Wege der Neuzuteilung dem Gemeinwesen zugewiesen werden kann. Auf diese Weise wird auch der in § 83 Abs. 3 LG aufgestellten Forderung entsprochen, dass bei der Güterzusammenlegung die Interessen der Orts-, Regional- und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen sind. c) Der Zürcher Gesetzgeber hat denn auch den Landerwerb für die Öffentlichkeit ausdrücklich in das Güterzusammenlegungsverfahren einbezogen. So wird nach § 92 Abs. 1 LG ein "zusätzlicher Abzug" vom Wert des alten Bestandes

angeordnet, "soweit der Landbedarf für öffentliche Zwecke, wie insbesondere für Strassen und Schulhäuser, durch einen freihändigen Erwerb nicht gedeckt werden kann"; das Gemeinwesen, welches das Land beansprucht, hat die Beteiligten "für den zusätzlichen Landabzug ... nach dem Verkehrswert zu entschädigen". Wesentlich ist hierbei, dass das von der öffentlichen Hand benötigte Land nicht aus dem Beizugsgebiet ausgeschieden und dann von den alten Eigentümern enteignet, sondern im Perimeter belassen und von der Masse auf das Gemeinwesen übertragen wird. Auf diese Weise erleiden alle Mitglieder der Güterzusammenlegungsgenossenschaft einen gleichmässigen Landabzug, der nicht bloss zum Bonitierungswert, sondern zum Verkehrswert entschädigt wird. Aus § 92 LG darf - entgegen der Meinung des Beschwerdeführers - nicht geschlossen werden, der Landerwerb für die Öffentlichkeit habe im Güterzusammenlegungsverfahren stets zu den in dieser Bestimmung umschriebenen besonderen Bedingungen (Entschädigung nach dem Verkehrswert) zu erfolgen. Der § 92 Abs. 1 LG spricht von einem "zusätzlichen Abzug" zugunsten der öffentlichen Hand. Ein solcher ist nach dem Grundsatze der Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit des Verwaltungshandelns lediglich vorzunehmen, wenn der Landbedarf des Gemeinwesens, das in die Güterzusammenlegung Grundstücke eingebracht hat, nicht im Rahmen des Neuzuteilungsanspruchs, der ihm gleich wie allen andern Beteiligten zusteht, befriedigt werden kann. d) Im vorliegenden Fall reichte der Neuzuteilungsanspruch der Gemeinde Illnau bei weitem aus, um den gesamten Landbedarf zu decken, den sie für ihre gegenwärtigen und künftigen Aufgaben angemeldet hat (der Bonitierungswert der ihr zugeteilten Grundstücke, bei denen es sich zudem teilweise um sogen. Restland handelt, liegt um Fr. 10'507.– unter ihrem Zuteilungsanspruch). Es war daher nicht notwendig, den in § 92 LG vorgesehenen Weg zu beschreiten und zu ihren Gunsten einen "zusätzlichen Landabzug" vorzunehmen. Der Umstand, dass der Geländeabschnitt der "Weid" ein Sportzentrum der Gemeinde aufnehmen soll, gab nach dem Gesagten keinen Anlass, dieses Gebiet aus dem Perimeter zu entlassen. Wenn die kantonalen Instanzen die vom Beschwerdeführer eingeworfene Parzelle 7843 im Rahmen der Neuzuteilung der Gemeinde Illnau zugewiesen haben, so haben sie sich damit aus

den in lit. b dargelegten Gründen innerhalb der in § 83 Abs. 2 LG umschriebenen Zielsetzung des Güterzusammenlegungsverfahrens gehalten. Mit diesen Feststellungen erledigen sich die Rügen der willkürlichen Handhabung der genannten Gesetzesbestimmungen und der Verletzung des Art. 4 BV.

4. Der Beschwerdeführer bezeichnet ausserdem den Art. 4 KV als verletzt, der das Eigentum gewährleistet.

Neben der Eigentumsgarantie des ungeschriebenen Verfassungsrechts des Bundes (BGE 89 I 98, BGE 91 I 485 /86; ZBl 1961 S. 69) hat die Gewährleistung des Eigentums in den Kantonsverfassungen nur insofern eine selbständige rechtliche Bedeutung, als sie dem Berechtigten einen über das Bundesverfassungsrecht hinaus gehenden Schutz verleiht (BGE 93 I 137 Erw. 3). Das trifft für den Art. 4 der Zürcher KV nicht zu. Es ist darum zu prüfen, ob das angefochtene Urteil neben dem Art. 4 BV auch der bundesrechtlichen Eigentumsgarantie widerspreche. a) Die Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse, welche die Güterzusammenlegung nach sich zieht, sind mit der Eigentumsgarantie vereinbar, sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und gegen volle Entschädigung erfolgen (vgl. BGE 94 I 55 Erw. 1, 132 Erw. 4, 340 mit Verweisungen). Aus Erw. 3 ergibt sich, dass die beanstandete Neuzuteilung über eine gesetzliche Grundlage verfügt. Diese Zuteilung hat nicht nur das besondere öffentliche Interesse für sich, das die Gemeinde Illnau mit der Anlage des Sportzentrums in der "Weid" verfolgt; es entspricht zudem dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft, dem die Güterzusammenlegung dient, dass die Gemeinde ihren Landbedarf in diesem Verfahren decken kann und sie nicht darauf angewiesen ist, sich später den erforderlichen Boden zu Lasten eines arrondierten Landwirtschaftsbetriebes zu verschaffen. Zu untersuchen bleibt, ob der Beschwerdeführer zu einer vollen Entschädigung gelange.
b) Bei der Prüfung dieser Frage ist davon auszugehen, dass im Güterzusammenlegungsverfahren nicht einzelne Grundstücke gegeneinander ausgetauscht werden; es wird vielmehr der ganze vom Perimeter erfasste Grundbesitz der Beteiligten in die Masse eingeworfen, aus der eine gesamthafte Neuzuteilung erfolgt. Um festzustellen, ob ein Beteiligter voll entschädigt werde, muss daher sein gesamter Altbesitz der ganzen Neuzuteilung gegenübergestellt werden; es geht nicht an, den Vergleich

auf einzelne Parzellen des alten und des neuen Bestandes zu beschränken. Da nur vergleichbare Grössen zueinander in Beziehung gesetzt werden dürfen und der Bonitierungswert als blosser Tauschwert nicht mit dem Verkehrswert übereinstimmt, muss beim Wertvergleich auf beiden Seiten entweder der Bonitierungswert oder der Verkehrswert eingesetzt werden (vgl. IMBODEN, Schw. Verwaltungsrechtsprechung, 3. Aufl., Bd. I, Nr. 358 II a). aa) Der Beschwerdeführer erhält gemäss den Neuzuteilungsbeschlüssen 1188.4 a im Bonitierungswert von Fr. 57'062.–, was eine Vergrösserung der Grundfläche um 30.6 a und einen Mehrwert von Fr. 556.– gegenüber dem Zuteilungsanspruch ergibt. Unter Zugrundelegung der Bonitierungswerte und vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus wird er damit für das eingeworfene Land voll entschädigt. bb) Bei einem Vergleich der Verkehrwerte fällt in Betracht, dass (abgesehen von einer kleinen, im Baugebiet liegenden Parzelle, die ihm am gleichen Ort, jedoch in günstigerer Form neu zugeteilt wird) alle Grundstücke des Beschwerdeführers nach dem alten wie nach dem neuen Bestand der landwirtschaftlichen Flur zugehören. Das gilt auch für den Geländeabschnitt der "Weid". Dass die Gemeinde Illnau hier ein Sportzentrum anzulegen gedenkt, ist in diesem Zusammenhang unbeachtlich, da ein Dritter die "Weid" weiterhin nur landwirtschaftlich bewirtschaften könnte und bei der Güterzusammenlegung auf diese objektiven Verhältnisse abzustellen ist. Die besonderen Vorteile, die nach der Lage der Dinge nur ein bestimmter neuer Eigentümer - und bloss er - aus dem Besitze eines Grundstückes ziehen kann, sind bei dessen Bewertung regelmässig nicht zu berücksichtigen (IMBODEN, a.a.O., Nr. 358 V a); denn es ist eine der wesentlichen Aufgaben der Güterzusammenlegung, allen Beteiligten die Abrundung und gegebenenfalls Ergänzung ihres Eigentums zu objektiv gerechtfertigten Bedingungen zu ermöglichen und ihnen zu ersparen, den für sie notwendigen Boden aus einer Zwangslage heraus zu einem Überpreis erwerben zu müssen. In der gleichen Richtung wirkt sich unter den obwaltenden Umständen der Grundsatz aus, dass die Preissteigerung, die durch ein öffentliches Werk oder die Aussicht auf die Ausführung eines solchen ausgelöst worden ist, beim Landerwerb für dieses Unternehmen ausser Ansatz fällt (IMBODEN, a.a.O., Nr. 358 V c).

Auf den Tauschvertrag über die Parzelle 7843, den die Gemeindebehörden von Illnau eingehen wollten, kann bei der Ermittlung des Verkehrswertes dieses Grundstückes nur mit Vorbehalten abgestellt werden, da erfahrungsgemäss anzunehmen ist, dass die Behörden sich in ihrem Angebot nicht an den Marktpreis hielten, auf den es hier allein ankommt, sondern dass sie bereit waren, im Hinblick auf die Beförderung ihres Vorhabens einen Mehrpreis in Kauf zu nehmen. Es geht sodann nach dem Gesagten nicht an, nur diese eine Parzelle ins Auge zu fassen und aus dem Wegfall der Möglichkeit, sie an die Gemeinde zu veräussern, auf einen Verlust schliessen zu wollen. Eine Vermögenseinbusse läge vielmehr nur vor, wenn ein gesamthafter oder parzellenweiser Verkauf des ganzen Altbesitzes (einschliesslich der Parzelle 7843) dem Beschwerdeführer mehr eingetragen hätte als die Veräusserung allen neu zugeteilten Landes. Hierfür ergeben sich aus den Akten keine Anhaltspunkte. Die neu zugeteilten Grundstücke dürften sich in jenen Punkten, von denen der Marktwert des Landes abhängt (Verkehrslage, Erschliessung, Nähe der Siedelungsgebiete, Möglichkeiten einer künftigen Einbeziehung in die Bauzonen usw.), nicht wesentlich von den Parzellen des Altbesitzes unterscheiden. Ist dem aber so, dann sind die Aussichten auf die Erzielung eines Gewinnes im Falle der Veräusserung nicht zurückgegangen. Es ist somit nicht dargetan, dass der Beschwerdeführer nach Massgabe des Verkehrswertes für den eingebrachten Boden ungenügend entschädigt worden sei. Die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie ist mithin auch in dieser Hinsicht unbegründet.