

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

**Band:** 67 (1969)

**Heft:** 1

**Artikel:** Die Behandlung des Baugebietes im güterregulierungsverfahren in rechtlicher Sicht

**Autor:** Ursprung, J.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-222979>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 11.12.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Die Behandlung des Baugebietes im Güterregulierungsverfahren in rechtlicher Sicht\*

*J. Ursprung*

### 1.

Das Bundesgericht hat zwei Urteile gefällt, die die Fachleute aufhorchen ließen.

Ausgehend von der Überlegung, daß die Berufung auf die Eigentums-  
garantie mit der Rüge von Verletzung des Art. 4 BV (Willkür) zusam-  
menfalle, hat unser höchstes Gericht zwar ausgesprochen, daß ein Ent-  
scheid über eine Güterzusammenlegung von den örtlichen Gegebenheiten  
abhänge. Das Bundesgericht lege sich deshalb bei der Überprüfung von  
Beschwerden gegen die Neuzuteilung stets Zurückhaltung auf. Es schreite  
nur ein, wenn der angefochtene Entscheid gesetzlichen Vorschriften  
offensichtlich zuwiderlaufe oder sonst elementare Grundsätze der Güter-  
zusammenlegung verletze (BGE 85 I 90). Indessen hat es sich in zwei  
Fällen zu Zuteilungsfragen geäußert:

In einem Urteil (BGE 90 I 231) wurde festgestellt, daß eine Neuzu-  
teilung für ein Postgebäude nicht unter den Zweck einer Güterzusammen-  
legung falle und deshalb abzulehnen sei.

In einem weiteren Entscheid (BGE 90 I 289) wurde ausgesprochen,  
wenn landwirtschaftlich benützbare, aber zur Überbauung geeignete  
Grundstücke in die Güterzusammenlegung einbezogen werden, sei ihr  
besonderer Charakter auch bei der Zuteilung zu berücksichtigen. Schon  
im nicht veröffentlichten Urteil vom 22. Januar 1968 hatte das Gericht  
ausgeführt, daß in der Zone eines Bebauungsplanes gelegene Parzellen  
und solche, die voraussichtlich auf lange Dauer rein landwirtschaftlich  
genutzt werden, nicht ohne Verkennung von Wortlaut und Sinn des Ge-  
setzes als «Grundstücke von gleicher Gattung» betrachtet werden können.  
Das gleiche müsse gelten, wenn zwar keine Bauzone bestehe, für das  
Land aber im Hinblick auf die Eignung zur Überbauung Baulandpreise  
bezahlt werden, die den Ertragswert weit übersteigen.

Diese Auffassung ist richtig, bei der heutigen Rechtsordnung aber  
schwer anzuwenden. Wer vermag in Gemeinden ohne Ortsplanung, wo  
rechtlich überhaupt keine und technisch vielfach nur geringe Hindernisse  
für eine Überbauung bestehen, wo in bezug auf die Preise oft ein heillos  
Durcheinander ist, zu entscheiden, welche Grundstücke in einem Regu-

---

*Vortrag*, gehalten am 7. November 1968 in Olten beim Schweizerischen Verein für  
Vermessungswesen und Kulturtechnik, Sektionen Aargau, Basel, Solothurn, von  
Dr. J. Ursprung, Oberrichter, Suhr.

lierungsperimeter nach landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen zu bewerten und zuzuteilen sind?

## 2.

Was ist unter Baugebiet zu verstehen, das bei der Neuzuteilung einer besonderen Behandlung bedarf?

a) Das Bundesgericht hat in einem Aargauer Fall ausgesprochen, daß bei der Bonitierung neben dem Ertragswert auch der Verkehrswert in billiger Weise zu berücksichtigen sei. Der Verkehrswert bestimme sich weitgehend darnach, *ob sich das Grundstück zur Überbauung eigne und diese in näherer oder fernerer Zukunft zu erwarten sei*. Seien aber für die Bonitierung auch andere als landwirtschaftliche Gesichtspunkte und insbesondere die Möglichkeit der Überbauung zu berücksichtigen, so müsse dies folgerichtig auch für die Zuteilung gelten (BGE 90 I 290). Diese Auslegung des Baugebietsbegriffes geht weit; denn oft wird die Frage, ob eine Überbauung in näherer oder weiterer Zukunft bevorsteht, allzu optimistisch beurteilt.

b) Eine andere Definition des Baulandbegriffes läge darin, daß darunter nur Land zu verstehen ist, *das völlig erschlossen ist*. Ich glaube, daß diese Auslegung für die vorliegende Frage zu eng wäre.

c) Unmaßgeblich für die Definition des Begriffes muß auch *die Absicht des jetzigen oder künftigen Eigentümers sein*. Der Begriff bezieht sich, wie das Bundesgericht ausgesprochen hat, auf die Eigenschaft eines Grundstückes und nicht auf die Absichten einer Person (BGE 92 I 338).

d) Eine andere Möglichkeit bestände darin, unter Baugebiet Land zu verstehen, *das nach den objektiven Umständen sofort überbaut werden kann*. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die für die Erteilung von Baubewilligungen zuständigen Behörden feststellen, daß der sofortigen Überbauung des Grundstückes nichts im Wege steht. Auf Grund einer solchen Feststellung muß nach Bundesrecht das Grundstück als Bauland beispielsweise von der Sperrfrist (Art. 218 OR) ausgenommen werden, selbst dann, wenn es nicht in einer Bauzone liegt. Das Bundesgericht hat diese Praxis zu Art. 218 OR neuerdings bestätigt (BGE 93 I 602 ff.). Für die Zuteilungsorgane würde es zu weit führen, für jedes Grundstück einen Entscheid der Baupolizeibehörden zu erwirken, ganz abgesehen davon, daß gar nicht überall Baupolizeibehörden existieren. Eine Anwendung dieser Begriffsdefinition kann deshalb nicht, höchstens in Ausnahmefällen, zur Anwendung gelangen.

## 3.

Ich habe zuvor Begriffsdefinitionen aufgeführt, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

a) Einfach ist die Frage in den Gemeinden zu beantworten, die im Besitze einer rechtskräftigen Zonenordnung sind. Dort kann Land außerhalb der Bauzone ohne Bedenken als Nicht-Bauland, also als landwirtschaftliches Land, behandelt werden.

b) Wie soll aber vorgegangen werden in Gemeinden, die nicht im Besitze einer Ortsplanung sind?

Sicher gehört das voll erschlossene Land als Baugebiet qualifiziert. Sicher ist das auch der Fall für Land, das in naher Zukunft überbaut werden kann. Die Abklärung der Überbauung muß in enger Zusammenarbeit mit den Baupolizeibehörden erfolgen. Dabei ist es auch für den Güterregulierungsfachmann wichtig, zu wissen, daß in einem Gemeindeteil, in dem noch keine Kanalisation erstellt ist, aus polizeilichen Gründen (Gewässerschutz) die Errichtung von Neubauten untersagt werden darf (BGE 79 I 234). Auch darf zur Bekämpfung der Streubauweise die Zuteilung von Wasser und Strom beschränkt werden (BGE 92 I 379). Namentlich der letztgenannte Bundesgerichtsentscheid gibt Gemeinden ohne Ortsplanung einen Notbehelf in die Hand, der Streubauweise entgegenzutreten. Wenn die Behörde ein Konzept hat, wohin sie Wasser und Strom liefern will und wohin nicht, sind dem Zuteilungsfachmann wertvolle Hinweise über das Baugebiet gegeben. Eine intensive Zusammenarbeit zwischen Gemeindebehörden und Güterregulierungsorganen war immer eine *Conditio sine qua non*. Wenn sich diese Zusammenarbeit früher auf die Belange des Wegnetzes oder gewisse Drainageleitungen beschränkt hat, geht sie heute weiter und macht selbst vor Überlegungen detaillierter Ortsplanungen nicht halt.

#### 4.

Die aufgezeigten Schwierigkeiten scheinen mir den Nachweis zu erbringen, daß Güterregulierungen und Ortsplanungen mit Nachdruck koordiniert werden müssen. Der Idealfall läge darin, daß die Ausscheidung der Bauzonen Hand in Hand mit der Güterzusammenlegung vor sich geht.

#### 5.

Es sei mir gestattet, in bezug auf die Ausscheidung und Umschreibung des Baugebietes einen Blick in die Zukunft zu werfen.

a) Auf eidgenössischem Gebiet erwarten wir mit Sehnsucht die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen. Gebiete, welche in die Landwirtschaftszone zu liegen kommen, werden zweifellos auch in der Güterregulierung nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten behandelt werden können. Es sei in diesem Zusammenhang immerhin gegen eine Tendenz Stellung genommen, die neben der Bauzone und der Landwirtschaftszone eine sogenannte Übergangszone schaffen will. Eine solche Übergangszone hätte nebst andern Nachteilen auch für die Güterregulierung erhebliche Schwierigkeiten zur Folge. Insbesondere würde sich sofort wieder die Frage stellen, wie diese Übergangszone bonitierungs- und zuteilungsmäßig zu behandeln wäre.

b) Aargauisch-kantonal scheinen mir für eine nähere Zukunft günstigere Perspektiven als auf eidgenössischem Boden zu bestehen. Das neue aargauische Baugesetz sieht in § 129 (Fassung gemäß 1. Lesung) einen Zonenplan vor, welcher das Gemeindegebiet in Baugebiet einerseits

und Land- und Forstwirtschaftsgebiet andererseits unterteilt. Gemäß § 130 sind im Land- und Forstwirtschaftsgebiet grundsätzlich nur Bauten zulässig, die der ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald dienen. Wenn somit Gemeinden von der Möglichkeit, Zonen auszuscheiden, Gebrauch machen, werden wohl Bonitierung und Neuzuteilung in den Forst- und Landwirtschaftszonen kein großes Problem mehr darstellen, weil sich die Verkehrswerte den Bonitierungswerten nähern dürften.

Eine gewisse Erleichterung verspreche ich mir auch von § 157 des Gesetzesentwurfes, wonach neue Gebäude nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen. Baureif ist ein Grundstück:

«a) wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist und

b) wenn es erschlossen ist, d.h. wenn eine genügende Zufahrt, in Ausnahmefällen ein guter Zugang, die nötige Anlage für Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden.»

## 6.

Nachdem wir uns über den Begriff des Baulandes bzw. des Baugebietes unterhalten haben, ist noch etwas zu sagen zur Frage, wie das nichtlandwirtschaftliche Gebiet bei der Güterregulierung zu behandeln ist.

a) Keine besonderen Probleme sind naturgemäß zu lösen, wenn das Bauland in einem separaten, sogenannten nichtlandwirtschaftlichen Perimeter zusammengefaßt wird. In diesem Fall wird Land mit gleichen Eigenschaften ausgetauscht.

b) Sofern kein nichtlandwirtschaftlicher Perimeter vorhanden ist, wird eine Lösung darin bestehen, bei der Neuzuteilung möglichst keine großräumigen Umteilungen vorzunehmen. Daß sich dies auf die Arrondierung nachteilig auswirken wird, ist nicht zu übersehen und zu bedauern.

Was insbesondere die Bewertung anbelangt, halte ich dafür, daß der Mehrwert des Baulandes sich nicht einfach in einer Erhöhung des Bonitierungswertes auswirken darf. Ich glaube, daß es richtig wäre, den verkehrswertmäßigen Mehrwert durch die Auferlegung von Baulandzuschlägen zu berücksichtigen.