

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 88 (1990)

Heft: 11

Rubrik: Recht = Droit

Autor: [s.n.]

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: 16.03.2025

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

Landumlegungen bei der Ortsplanung

Zurzeit wird in rund fünfzig Gemeinden des Kantons Luzern die Ortsplanung revidiert. An vielen Orten stellen sich Fragen, wie einzelne Grundstücke sinnvoll in die Gesamtplanung einbezogen und wie die Eigentümer entschädigt werden können. Baudirektor Josef Egli wies bei der Vorstellung der neuen Broschüre «Landumlegung als Mittel der Ortsplanung» darauf hin, dass es in der Ortsplanung besonders schwierig sei, das Profitdenken zugunsten des Gemeinwohls zu überwinden. Die Situation auf dem Bodenmarkt trägt ebenfalls dazu bei, dass heute kaum jemand bereit ist, auf einen grossen Gewinn im Dienste einer sinnvollen Ortsplanung zu verzichten. Nach dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern ist es möglich, eine Landumlegung von Amtes wegen durchzuführen. Dies geschieht dann, wenn ein Konflikt zwischen den Nutzungsinteressen der Grundeigentümer und den Vorstellungen der Gemeindebehörden nicht gütlich gelöst werden kann.

Unter der Leitung von alt Bauernsekretär Josef Egli, Sursee, hat eine Arbeitsgruppe seit 1985 Empfehlungen für die Landumlegung bei Ortsplanungen erarbeitet. Landumlegungen kommen beispielsweise zur Anwendung, wenn

- Baugebiete im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens zusammengefasst werden sollen;
- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Siedlungsgebiete entflochten werden sollen;
- private und öffentliche Nutzungsinteressen bestimmter Grundstücke entflochten werden sollen.

Im Normalfall läuft ein Landumlegungsverfahren im Rahmen einer Zonenplanrevision ab. Parallel zur Revision eines Zonenplans laufen die einzelnen Schritte des Landumlegungsverfahrens. In der Gemeinde Rothenburg LU, wo die neue Broschüre vorgestellt wurde, ging man bei der Zonenplanrevision einen eigenen Weg. Man schuf eine spezielle Zone «Landumlegungsgebiet». Land in dieser Zone ist noch für keine bestimmte Nutzung vorgesehen.

Die Broschüre «Landumlegung als Mittel der Ortsplanung» ist als Hilfsmittel für Gemeinderäte, Ortsplanungskommissionen und Planer gedacht. Konkrete Beispiele von Landumlegungen mit den finanziellen Konsequenzen werden in anschaulicher Weise präsentiert. Die Broschüre kann beim Raumplanungsamt des Kantons Luzern, Murbachstr. 21, 6002 Luzern, bestellt werden.

Recht / Droit

Preis und Landwirtschafts-Bodenspekulation

Gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Liegenschaften kann Einspruch erhoben werden unter anderem, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation erwirbt (Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, kurz: EGG). Das Überzahlen solchen Bodens in der Hoffnung, es werde Bauland werden, ist spekulativ.

Als Spekulation in diesem Sinne gilt das Anstreben des Erwerbs eines Grundstückes, wenn dies im Hinblick auf einen Gewinn erfolgt, wie er durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht erzielt werden könnte. Liegt Spekulation in dieser Umschreibung vor, so sind die Interessen des betreffenden Erwerbers im Einspruchsverfahren von vornherein unerheblich (vgl. Bundesgerichtsentscheide BGE 115 II 173; 114 II 168, Erwägung 1).

Der Preis als Hinweis

Ein Erwerber kann, wie die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes nun bekräftigt, es nicht beanstanden, wenn bei der Beurteilung eines Geschäfts auf das Vorliegen von Spekulation hin auch auf die Höhe des vereinbarten Preises abgestellt wird. Zwar will das EGG keine unmittelbare staatliche Preiskontrolle einführen (vgl. BGE 110 II 217 f.). Doch muss die Absprache eines unangemessen hohen Preises als wesentlicher Anhaltspunkt für die spekulative Absicht des Erwerbers betrachtet werden (BGE 115 II 174). Das EGG soll ja auch die Überbezahlung landwirtschaftlich nutzbaren Bodens verhindern (BGE 115 II 386, Erwägung 6 f.).

Die vielschichtig zusammengesetzte Käuferschaft landwirtschaftlichen Bodens (Landwirte, öffentliche Hand, juristische Personen, Kies- und Bauunternehmer) bietet zum Teil Preise an, die über jenen der Landwirte liegen. Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke entspricht heute durchschnittlich 15- bis 23fach dem Ertragswert.

Soll mit dem EGG verhindert werden, dass der Landwirt vom Bodenmarkt verdrängt wird, muss die Praxis dem Rechnung tragen. Die Bezugnahme auf den Preis bleibt dabei unumgänglich.

Ein bezeichnender Fall

In einem Fall aus dem Kanton Zürich war in einem Vertrag von 1987 ein Entgelt von rund 40 Franken pro Quadratmeter vorgesehen. Das lag weit über dem, was in diesem Kanton 1985/86 für landwirtschaftliche Grundstücke bezahlt wird. Selbst für vorzügliches, bevorzugt gelegenes Land hätte sich kein Landwirt zur Bezahlung dieses Preises verleiten lassen, sofern er nicht spekulative Absichten hegt. Es handelte sich um ziemlich gut erschlossenes Land teils in einer Reservezone, teils von einer solchen Zone umgeben. Nicht auszuschliessen war daher, dass

es bei einer kommenden Revision der Nutzungsplanung zu Bauland umgewandelt würde. Dies muss, wie auch der Preis zeigt, für den Erwerber, eine im Liegenschaftshandel und als Bauunternehmung tätige juristische Person, für den Kaufversuch sehr erheblich gewesen sein. Das Bundesgericht vermochte es daher nicht zu beanstanden, wenn das kantonale Landwirtschaftsgericht die versuchte Ausnützung einer wohl ungewissen, doch nicht völlig auszuschliessenden Umzonung für die Beurteilung des Geschäfts als unzulässige Spekulation entscheidend befunden hatte. (Urteil 5A. 2/1990 vom 22. Juni 1990.)

R. Bernhard

Fachliteratur Publications

J. M. Rüeger:

Electronic Distance Measurement. An Introduction

Dritte, vollständig überarbeitete Auflage, Springer Verlag, Berlin 1990. 266 Seiten, 56 Abbildungen, DM 88, —.

Weg gleich Geschwindigkeit mal Zeit: das Prinzip ist seit Jahrhunderten bekannt. Trotzdem dauerte es bis 1950, bevor man mit Hilfe der Lichtgeschwindigkeit geodätische Strecken mit brauchbarer Genauigkeit messen konnte, und vor zwanzig Jahren erst hielt die EDM ihren Einzug in der allgemeinen Vermessungspraxis. Dass es überhaupt dazu kam, verdanken wir vor allem den Fortschritten der Elektronik, der es gelang, das Potential der überaus agilen Elektronen immer besser auszuschöpfen und zur Auflösung auch sehr schneller Vorgänge einzusetzen. In diesem Sinne ist es richtig, wie es die Mehrheit heute und auch Rüeger tut, von elektronischer Distanzmessung zu sprechen, obwohl die Bezeichnung elektromagnetisch dem physikalischen Kern der Sache näher käme. Nun, wenn man – ganz auf der Höhe der Zeit – das Akronym verwendet, braucht man sich über die Bedeutung des E keine weiteren Gedanken zu machen.

Rüeger beginnt mit einem kurzen Überblick über die Geschichte der EDM, dem man entnimmt, dass auch in den hundert Jahren zwischen dem Zahnrad von Fizeau und der Kerr-Zelle von Bergstrand das Problem verschiedentlich und an verschiedenen Orten angepackt wurde, allerdings ohne durchschlagenden Erfolg. Er behandelt anschliessend die Grundlagen der Messmethoden, wo er neben dem Laufzeit- und dem Phasenvergleichsverfahren auch die Dopplermethode und interferometrische Methoden (Laser-Interferometer von Hewlett-Packard, Väisälä-Komparator) bespricht und konkrete, technische Lösungsmöglichkeiten erklärt.