

um ihre Ertragskraft zu erhalten oder wiederherzustellen und ihre Bewirtschaftung zu erleichtern. An der Durchführung solcher Massnahmen kann ein vornehmlich öffentliches Interesse bestehen, wie dies bei der Landumlegung für den Bau von Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen der Fall ist.<sup>441</sup> Daneben können aber auch erhebliche private Interessen auf dem Spiele stehen. Durch die Baulandumlegung sollen nach Lage und Form zweckmässig gestaltete und erschlossene Baugrundstücke entstehen<sup>442</sup> oder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die zerstückelt sind oder ungeeignete Grundstücksformen aufweisen, die die Bewirtschaftung erschweren, neu zugeteilt werden.<sup>443</sup>

Die für den Strassenbau notwendige Landumlegung kann die Regierung<sup>444</sup> und die Baulandumlegung im Baugebiet kann der Gemeinderat<sup>445</sup> anordnen, so dass die Grundstückseigentümer gezwungen sein können, sich an der Landumlegung zu beteiligen.

## 2. Realersatz

Es ist für derartige Umlegungsverfahren kennzeichnend, dass der Ausgleich für den Eingriff möglichst in Form von Realersatz geleistet wird. Es liegt daher weder eine formelle noch eine materielle Enteignung im klassischen Sinn vor.<sup>446</sup>

Ist aber Realersatz nicht<sup>447</sup> oder nicht in vollem Umfang<sup>448</sup> möglich, liegt in der Regel ein Eingriff vor, der einer Enteignung gleich-

---

441 So wird nach Art. 17 Gesetz über den Bau von Hochleistungsstrassen und Hauptverkehrsstrassen das Landumlegungsverfahren angewendet, wenn es im Interesse des Strassenbaues liegt oder für die bestimmungsgemässe Verwendung und Bewirtschaftung des durch den Strassenbau beeinträchtigten Bodens notwendig ist.

442 Art. 1 Abs. 2 BUG.

443 Art. 1, 2 und 30 BVG.

444 Art. 20 (Amtsweilige Anordnung) Gesetz über den Bau von Hochleistungsstrassen und Hauptverkehrsstrassen.

445 Art. 3 Abs. 3 BUG.

446 Hänni, S. 278; vgl. auch Müller, Kommentar, Rdnr. 47.

447 Das im Wege des Landumlegungsverfahrens für den Strassenbau abgetretene Land ist dem Grundeigentümer nach Art. 22 Gesetz über den Bau von Hochleistungsstrassen und Hauptverkehrsstrassen zum Verkehrswert zu vergüten.

448 Nach Art. 31 Bst. e BVG ist für Grundstücke in Bauzonen und gewerblichen Zonen Realersatz nach den für solche Zonen jeweils geltenden Bestimmungen zuzuteilen. Lässt sich der volle Realersatz nicht zuteilen, so ist die Minderzuteilung zum Verkehrswert zu entschädigen (Art. 31 Bst. l BVG).