

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer III



---

III 2018 55

## Entscheid vom 21. September 2018

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Ruth Mikšovic-Waldis, Richterin  
Monica Huber-Landolt, Richterin  
lic.iur. Josef Mathis, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A.** \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

**gegen**

1. **Flurgenossenschaft Chräbelstrasse**,  
z.Hd. B. \_\_\_\_\_,
2. **Regierungsrat des Kantons Schwyz**, Bahnhofstrasse 9,  
Postfach 1260, 6431 Schwyz,  
Vorinstanzen,

---

Gegenstand

Korporationsrecht (Kostenverteilplan Flurgenossenschaft)

## **Sachverhalt:**

**A.** Am 30. April 2015 beschloss die Generalversammlung der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse, eine Neuschätzung durchzuführen. In der Folge erarbeitete die eingesetzte Schätzungskommission einen neuen Kostenverteilplan. Dieser wurde vom 5. bis 24. September 2016 auf der Gemeindeverwaltung Arth öffentlich aufgelegt. Am 19. September 2016 fand ein Informationsabend statt. Sämtliche Genossenschaftsmitglieder wurden darüber persönlich informiert sowie orientiert, dass gegen den Kostenverteilplan während der Auflagefrist schriftlich Einsprache beim Vorstand erhoben werden könne (Vi2-act. II-01 5).

**B.** Am 22. September 2016 erhob A. \_\_\_\_\_ als Eigentümer der im Perimeter gelegenen KTN C. \_\_\_\_\_ und KTN D. \_\_\_\_\_ (Gemeinde Arth) gegen den aufgelegten Kostenverteilplan Einsprache beim Vorstand der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse (Vi2-act. II-01 7). Mit Schreiben vom 27. Dezember 2016 teilte der Vorstand A. \_\_\_\_\_ als Entscheid über seine Einsprache mit, die beiden Anträge (Prüfung Feinerschliessung und Abrechnung Winterdienst) würden an der nächsten Generalversammlung traktandiert. Indes teile er die Ansicht des Einsprechers nicht, dass eine Verletzung von übergeordnetem Recht vorliege; entsprechende Verstösse müssten an der Generalversammlung vorgebracht sowie ggfs. beim ordentlichen Gericht angezeigt werden (Vi2-act. II-01 6).

**C.** Gegen den Einspracheentscheid vom 27. Dezember 2016 erhob A. \_\_\_\_\_ am 28. Januar 2017 "Beschwerde mit integraler Aufsichtsbeschwerde" beim Regierungsrat des Kantons Schwyz (Vi2-act. I-01). Mit Beschluss Nr. 101/2018 vom 20. Februar 2018 hat der Regierungsrat die Beschwerde abgewiesen. Der Aufsichtsbeschwerde wurde, soweit sie nicht ohnehin von der Verwaltungsbeschwerde mitumfasst war, keine Folge geleistet. Zudem wurde der Vorstand der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse angewiesen, den Schätzungsbericht vom 26. August 2016 redaktionell zu überarbeiten. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wurde abgewiesen und die Verfahrenskosten im Betrage von Fr. 1'000.-- A. \_\_\_\_\_ auferlegt (Bf-act. 1).

**D.** Gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 101/2018 vom 20. Februar 2018 erhebt A. \_\_\_\_\_ am 19. März 2018 fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit dem Rechtsbegehren:

1. Der Beschluss sei aufzuheben.
2. Die direkten Kosten seien mir gemäss Kostennote zu ersetzen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanzen.

Mit Vernehmlassung vom 26. März 2018 beantragt das instruierende Sicherheitsdepartement, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Vorstand der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse reicht keine Vernehmlassung ein.

**E.** Mit Schreiben vom 22. Mai 2018 ersucht der verfahrensleitende Richter die Flurgenossenschaft Chräbelstrasse um schriftliche Auskunft zu verschiedenen Aspekten der Flurgenossenschaft, welche diese mit Schreiben vom 7. Juni 2018 dem Gericht unterbreitet. Am 20. Juni 2018 nimmt der Beschwerdeführer Stellung dazu.

**F.** Am 29. Juni 2018 gelangt der verfahrensleitende Richter an den Obmann der ehemaligen Schatzungskommission mit dem Ersuchen um Akteneinreichung zur Schätzung 2005. Gemäss Rückmeldung (Postaufgabe 6.7.2018) kann dieser dazu keine Angaben mehr machen. Am 10. Juli 2018 wird der aktuelle Obmann um Einreichung von Akten ersucht, welche den Schätzungen der Flurgenossenschaft zugrunde lagen. Dem kommt der Obmann mit Schreiben vom 11. Juli 2018 nach, soweit er über Akten verfügte.

**G.** Mit Schreiben vom 14. August 2018 ersucht der verfahrensleitende Richter die Gemeinde Arth um Herausgabe von die Flurgenossenschaft Chräbelstrasse betreffende Gemeindearchiv-Akten, soweit solche vorhanden seien. Am 20. August 2018 stellt die Gemeinde dem Gericht Unterlagen zur Gründung der Flurgenossenschaft sowie des Ausbaus der Chräbelstrasse zu, was den Parteien mit Schreiben vom 22. August 2018 angezeigt wird. Zudem wird die Flurgenossenschaft Chräbelstrasse am 14. August 2018 um Auskunft betreffend die für die Schätzung beigezogenen steueramtlichen Schätzungen sowie betreffend Schätzung der L. \_\_\_\_\_ AG ersucht, welche der Obmann der Schatzungskommission am 31. August 2018 erteilt. Mit Schreiben vom 3. September 2018 nimmt der Beschwerdeführer Stellung zu den am 22. August 2018 zugestellten Unterlagen.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Bei der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse bzw. gemäss Statuten 'Flurgenossenschaft Güterstrasse Kräbel' handelt es sich um eine Flurgenossenschaft gemäss Art. 703 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 i.V.m. § 68 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB; SRSZ 210.100) vom 14. September 1978 i.V.m. dem Gesetz über land- und forstwirtschaftliche Flurgenossenschaften sowie Einzelmassnah-

men zur Bodenverbesserung (LwFIGG; SRSZ 312.310) vom 28. Juni 1979 (§ 1 Statuten vom 17.5.1982; Vi2-act. III-01). Gemäss § 36 Abs. 4 LwFIGG ist bei einer Überarbeitung des Kostenverteilplanes, die zu einer Mehrbelastung von Genossenschaffern führt, das Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 14 LwFIGG durchzuführen. Demgemäss ist der Kostenverteilplan während 20 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufzulegen und die Auflage bekanntzumachen mit der Aufforderung, während der Auflagefrist Einsprachen beim Vorstand schriftlich einzureichen. Kommt über eine Einsprache keine Einigung zustande, trifft der Vorstand einen schriftlichen Einspracheentscheid, der beim Regierungsrat angefochten werden kann. Für das Einsprache- und Beschwerdeverfahren gilt das Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974.

**1.2** Vorliegend erfolgte auf Beschluss der Generalversammlung der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse vom 30. April 2015 hin eine generelle Überarbeitung des Kostenverteilplanes durch die Schatzungskommission. Diese stellte den Genossenschaftsmitgliedern am 26. August 2016 den überarbeiteten Kostenverteilplan mit einem erläuternden Bericht sowie dem Perimeterplan zu, orientierte über die öffentliche Auflage und wies auf das Recht zur Einsprache hin. Als Mitglied der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse war der Beschwerdeführer zur Einsprache vom 22. September 2016 sowie zur Beschwerde gegen den Einspracheentscheid vom 27. Dezember 2016 befugt. Soweit der Beschwerdeführer gegen den seine Beschwerde abweisenden Regierungsratsbeschluss Nr. 101/2018 vom 20. Februar 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhebt, ist seine Legitimation ebenso gegeben. Da die Beschwerde im Weiteren frist- und formgerecht eingereicht sowie der Kostenvorschuss bezahlt wurde, ist darauf einzutreten.

**1.3.1** Mit der Beschwerde vor Regierungsrat erhob der Beschwerdeführer gleichzeitig auch Aufsichtsbeschwerde. Dieser hat der Regierungsrat keine Folge geleistet, soweit sie nicht ohnehin von der Verwaltungsbeschwerde mitumfasst war (RRB Nr. 101/2018 vom 20.2.2018 Dispositiv-Ziff. 2).

**1.3.2** Die Aufsichtsbeschwerde ist der formlose Rechtsbehelf, durch den eine Verfügung oder eine andere Handlung einer Verwaltungsbehörde bei deren Aufsichtsbehörde beanstandet und darum ersucht wird, die Verfügung abzuändern oder aufzuheben oder eine andere Massnahme zu treffen. Die Aufsichtsbeschwerde wird auch als Anzeige bezeichnet (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6.A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 1835f.). Es handelt sich bei der Aufsichtsbeschwerde also nicht um eine Beschwerde im Sinne eines förmlichen Rechtsmittels, sondern um einen formlosen Rechtsbehelf. Deshalb vermittelt die Aufsichtsbeschwerde keinen Erledigungsanspruch. Der Anzeiger

hat keine Parteirechte wie z.B. das Recht auf Begründung des Entscheides (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1836, mit weiteren Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Nach ständiger Rechtsprechung kann der Entscheid einer Aufsichtsbehörde, auf eine Aufsichtsbeschwerde nicht einzutreten, sie abzuweisen oder ihr keine Folge zu geben, nicht mit Rechtsmitteln angefochten werden (vgl. VGE III 2017 212 vom 23.2.2018 Erw. 7; VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.1 m.H.a. VGE III 2007 13 vom 22.3.2007 Erw. 2.1.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 1836; BGE 121 I 87 Erw. 1a; BGE 116 Ia 8 Erw. 1a; BGE 109 Ia 251 Erw. 3; vgl. auch Bundesgerichtsurteil 5A\_961/2014 vom 19.1.2015 Erw. 1).

**1.3.3** Aufsichtsrechtliches Handeln des Regierungsrates kann nur Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sein, sofern der Regierungsrat eine Anordnung trifft, die unmittelbare Aussenwirkung zeitigt, und soweit das Verwaltungsgericht in der betreffenden Materie überhaupt zuständig ist; dies deshalb, weil dem Verwaltungsgericht keine Aufsicht über den Regierungsrat zukommt. Der individuelle Rechtsschutz der natürlichen und juristischen Personen muss indes dann gewährleistet sein, wenn im Rahmen aufsichtsrechtlichen Handelns vom Regierungsrat eine Anordnung getroffen wird, die die Person unmittelbar im Sinne des Verfügungsbegriffes (§ 6 VRP) bindet und im Sinne der Beschwerdebefugnis tangiert (vgl. zit. VGE III 2010 32 vom 20.5.2010 Erw. 2.2 mit zahlreichen weiteren Hinweisen u.a. auf VGE III 2007 13 vom 22.3.2007 Erw. 2.1.2; VGE 1027/00 vom 27.9.2000 Erw. 1b = EGV-SZ 2000 Nr. 9; vgl. Alain Griffel, a.a.O., Vorbem. zu §§ 19-28a, Rz. 61ff.; A. Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, S. 164).

**1.3.4** Im konkreten Fall ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer im Sinne einer Verfügung betroffen wurde, weil der Regierungsrat der Aufsichtsbeschwerde keine Folge geleistet hat. Der Beschwerdeführer selber zeigt denn auch nicht auf, inwiefern er dadurch unmittelbar im Sinne des Verfügungsbegriffes (§ 6 VRP) gebunden wird und im Sinne der Beschwerdebefugnis tangiert ist. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Verwaltungs- und Aufsichtsbeschwerde konkrete Rechtsverletzungen im Zusammenhang mit dem Kostenverteilplan rügte, hat der Regierungsrat diese im Rahmen der Verwaltungsbeschwerde geprüft und entschieden. Soweit er sich allgemein über die Arbeit der Flurgenossenschaft beschwerte und der Regierungsrat dieser Aufsichtsbeschwerde keine Folge leistete, kamen dem Beschwerdeführer keine Parteirechte zu und ist er vom Entscheid nicht im Sinne des Verfügungsbegriffes betroffen.

**1.3.5** Somit ist auf die Beschwerde, soweit diese den Entscheid über die Aufsichtsbeschwerde betrifft, mangels Rechtsmittelbefugnis nicht einzutreten (§ 27

lit. d i.V.m. § 37 lit. a VRP). Anzuführen ist, dass ein abschlägiger Bescheid der Aufsichtsbehörde auch niemals Gegenstand einer Beschwerde wegen Rechtsverweigerung sein kann. Denn das Verbot der Rechtsverweigerung wird dann verletzt, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt, obschon sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Mit anderen Worten ist eine Rechtsverweigerung nur dann möglich, wenn ein Anspruch der Privaten auf Behandlung ihrer Begehren besteht. Bei einer Aufsichtsbeschwerde existiert gerade kein solcher Anspruch (vgl. VGE III 2007 13 vom 22.3.2007 Erw. 2.2 m.w.H.).

**2.** Gegenstand des vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahrens bildet der vom 5. bis 24. September 2016 öffentlich aufgelegte Kostenverteilplan mit dem Schätzungsbericht vom 26. August 2016 und dem Perimeterplan vom 28. April 2016. Hiergegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Einsprache, die vom Vorstand abgewiesen wurde. Mit Abweisung der dagegen erhobenen Verwaltungsbeschwerde hat der Regierungsrat den Perimeterplan, Kostenverteilplan inkl. Schätzungsbericht (mit der Auflage einer redaktionellen Überarbeitung) bestätigt.

Konkret rügt der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht:

- Der Perimeterplan sei insofern fehlerhaft, als er nicht die gesamte betroffene Güterstrasse Chräbel darstelle. Die im Plan vom Dezember 1959 markierten Rasenwege seien plötzlich und zu Unrecht gestrichen, was der Regierungsrat zu Unrecht nicht korrigiert habe (nachfolgend Erw. 3);
- Der Kostenverteilplan berücksichtige unberechtigterweise einen 'Wohnnutzen'. Dazu bestehe keine gesetzliche Grundlage, was der Regierungsrat verkannt habe (nachfolgend Erw. 4);
- Der Kostenverteilplan sei hinsichtlich des Anteils der L. \_\_\_\_\_ AG nicht nachvollziehbar. Auch der Schätzungsbericht zeige nicht auf, wie deren Punktezahl berechnet werde (nachfolgend Erw. 5);
- Der Kostenverteilplan basiere auf Objektschätzungen. Diese würden jedoch unterschiedliche Stichtage aufweisen, was zu einer gesetzes- und statutenwidrigen Ungleichbehandlung führe (nachfolgend Erw. 6).

**3.1** Der Beschwerdeführer verweist auf § 3 der Statuten, wonach die Flurgemeinschaft die Erstellung und den Unterhalt einer Güterstrasse, welche von der Kantonsstrasse Arth-Schwyz bis zum Heimwesen "Kräbel" führe, sowie die Erstellung und den Unterhalt der dazugehörenden Zweigstrasse bezwecke. Gemäss Kostenabrechnung vom 29. Juni 1960 seien die "Zweigstrassen" O. \_\_\_\_\_ und P. \_\_\_\_\_ mit den Rasenwegen enthalten und diese umstrittenen Rasenwege seien ebenso im Übersichtsplan vom Dezember 1959 enthal-

ten. Nun seien diese aus dem Perimeterplan vom 28. April 2016 willkürlich und ohne Beschluss der Flurgenossenschaft gestrichen worden. Dies müsse korrigiert werden.

**3.2** Obwohl der Beschwerdeführer diese Rüge bereits vor Regierungsrat vorgebracht hat (Vi2-act. I-06), hat sich dieser damit nicht auseinandergesetzt. In Erw. 6.3.3 des angefochtenen Beschlusses wurde der für den Kostenverteilerplan wesentliche 'Faktor Weglänge' dargestellt und für den Beschwerdeführer hergeleitet. Dabei zog der Regierungsrat den Perimeterplan vom 28. April 2016 bzw. den Schätzungsbericht vom 26. August 2016 heran, ohne zu prüfen, welche Ausdehnung das Werk 'Güterstrasse Chräbel' gemäss gültigen Statuten umfasst, wie lange die dem Beschwerdeführer anzurechnende Weglänge tatsächlich ist. Denn wie der Beschwerdeführer richtig ausführt, ist es für den Kostenverteilerplan relevant, ob die sogenannten Rasenwege einen Teil des Werkes der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse bilden oder nicht. Je nach Entscheidung ist das Gesamtwerk länger oder kürzer und auch der Anteil Weglänge einzelner Genossenschaftler höher oder kleiner.

In der Folge gilt es somit zu klären, ob die Rasenwege Teil der durch die Flurgenossenschaft zu erstellenden und zu unterhaltenden Güterstrasse bilden.

**3.3** Gemäss § 2 Abs. 1 der aktuellen Statuten vom 17. Mai 1982 (der Beschwerdeführer zitiert in seiner Schrift § 3 der nicht mehr geltenden Gründungsstatuten; vgl. Vi2-act. V) bezweckt die Genossenschaft "den Unterhalt der Güterstrasse Kräbel, welche von der Kantonsstrasse Arth-Schwyz bis zum Heimwesen "Kräbel" führt, sowie den Unterhalt der dazugehörigen Zweigstrassen" (Vi2-act. III-01). Die Schatzungskommission hat für die Überarbeitung des Kostenverteilerplanes den Perimeterplan 1:6'000 vom 28. April 2016 beigezogen, der ihr durch das kantonale Amt für Landwirtschaft zur Verfügung gestellt wurde (VG-act. 19). Dieser Plan weist den Perimeter der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse (inkl. Teilperimeter 'Untere Chräbelstrasse') aus mit der Basisstrasse (rot) sowie den Zufahrten O. \_\_\_\_\_ und P. \_\_\_\_\_ (gelb). Weder sind auf diesem Plan sogenannte Rasenwege separat ausgewiesen, noch umfassen die Basisstrasse oder die Zufahrten die vom Beschwerdeführer geltend gemachten und in dem von ihm ins Recht gelegten Übersichtsplan 1:5'000 der Güterstrasse Goldau - Chräbel vom Dezember 1959 markierten Rasenwege (Bf-act. 5).

**3.4.1** Der Beschwerdeführer macht geltend, die Rasenwege seien ebenso Teil des gemäss § 2 der Statuten durch die Genossenschaft zu unterhaltenden Werkes. Einerseits verweist er dazu auf den eben genannten Übersichtsplan vom Dezember 1959, der Rasenwege explizit ausweise. Zudem seien die Rasenwege

ebenso in der Kostenschätzung vom 29. Juni 1960 des damaligen Projektverfassers und somit als Teil der Gesamtkosten enthalten. Seither sei nie ein Beschluss gefasst worden, dass diese Rasenwege nicht mehr Teil des Genossenschaftswerkes sein sollten. Dem Perimeterplan vom 28. April 2016 fehle die Grundlage. Entsprechend fordert er, dass die Rasenwege gemäss Übersichtsplan vom Dezember 1959 weiterhin Teil des Werkes bilden und damit auch Kostenverteilplan relevant sind.

**3.4.2** Der Vorstand der Flurgenossenschaft anerkennt in seinem Schreiben vom 7. Juni 2018 das Bestehen von Rasenwegen. Diese seien im Zuge des Baus der Güterstrasse erstellt worden, weshalb sie auch im Plan von 1959 und im Schlussbericht aufgeführt seien. Indes sei stets klar unterschieden worden zwischen Basisstrasse, Zweigstrassen und Rasenwegen bzw. Anschlüssen Liegenschaften. Teil der durch die Flurgenossenschaft zu unterhaltenden Güterstrasse bildeten indes einzig die Basisstrasse sowie die Zweigstrassen, wie dies die Statuten explizit festhalten würden.

**3.5** Der Darstellung des Beschwerdeführers kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Es trifft zu, dass der Übersichtsplan Güterstrasse Goldau - Chräbel vom Dezember 1959 zwischen einem Hauptweg Goldau - Chräbel, den beiden Abzweigungen O. \_\_\_\_\_ und P. \_\_\_\_\_ sowie mehreren Rasenwegen differenziert und alle drei Strassenarten aufzeigt (Bf-act. 5). Auch die Kostenschätzung des Projektverfassers schätzt die Kosten separiert nach Basisstrasse, zwei Anschlussstrassen sowie Rasenwegen und nennt die Gesamtbaukosten aller drei Arten (Bf-act. 4). Auch der Schlussbericht der Bauleitung vom 24. März 1966 unterscheidet in Güterstrasse Goldau - Chräbel, Abzweigungen O. \_\_\_\_\_ und P. \_\_\_\_\_ sowie "Anschlüsse diverse Liegenschaften" und nennt als Baukosten Gesamtkosten für alle drei Strassenarten (Vi1-act. 5). Es handelt sich dabei indes um die einzigen Hinweise auf die Rasenwege, was - namentlich unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen - für eine Anerkennung als Teil des Genossenschaftswerkes nicht zu genügen vermag.

Die eben genannten Unterlagen unterscheiden konsequent zwischen den drei Strassenarten Basisstrasse, Zweigstrassen und Rasenwegen / Liegenschaftsanschlüssen. Bereits schon in den Gründungsstatuten werden als zu unterhaltendes Werk indes ausdrücklich nur die Basisstrasse und die Zweigstrassen genannt (Vi2-act. V). Dieser Werkbeschrieb und Zweck der Flurgenossenschaft wurde in die aktuellen Statuten übernommen. Die Rasenwege fanden nicht Eingang und sind damit von den Statuten der Flurgenossenschaft nicht mitumfasst.

Im November 1960 prüfte das damalige Meliorationsamt das Projekt Güterstrasse Goldau - Chräbel. Im entsprechenden Situationsplan 1:1'000 sind einzig die Basisstrasse und die zwei Zweigstrassen O.\_\_\_\_\_ und P.\_\_\_\_\_ eingetragen (Vi1-act. 6). Das Nämliche gilt für den Ausführungsplan 1:1'000 vom November 1960/ April 1963 (Vi1-act. 7). Der Obmann der Schatzungskommission reichte dem Gericht denselben Plan ein, in dem einzig von Hand einzelne Liegenschaftsanschlüsse mit einer Längenangabe aufgeführt, nicht jedoch planmässig und somit nicht als Teil der Güterstrasse erfasst sind (VG-act. 19).

An der Gründungsversammlung der Flurgenossenschaft vom 14. Juli 1959 wurden die Betroffenen über den Ablauf und die gesetzlichen Grundlagen informiert (Vi2-act. V). Unter anderem wurde ausgeführt, dass der für das Werk notwendige Boden wenn möglich gegen Realersatz oder sonst gegen Abgeltung an die Genossenschaft abzutreten ist, mithin das Werk im Eigentum der Genossenschaft steht (Protokoll Gründungsversammlung vom 14.7.1959 S. 4 mit Verweis auf § 186 ff. altEGzZGB). Auch wurde informiert, dass das Werk eine Strassenlänge von rund 3km aufweisen werde. Die Gründungsstatuten § 6 verpflichteten sodann die Mitglieder, den für den Bau der Güterstrasse notwendigen Grund und Boden hypothekenfrei an die Flurgenossenschaft abzutreten (Vi1-act. 3). Das Eigentum an den Rasenwegen wurde aber nie an die Genossenschaft abgetreten (vgl. dazu auch nachfolgend).

Anlässlich der GV vom 25. Juli 1960 wurden die Situationspläne aufgelegt, wobei zwischen Hauptstrasse, Zweigstrassen und Rasenwegen unterschieden wurde. Der Vizepräsident mahnte alle Anstösser, die Liegenschaftsanschlüsse, wenn immer möglich, nicht als Rasenwege, sondern mit festem Belag auszuführen (Vi1-act. 8). Wären die Rasenwege Teil der Güterstrasse gewesen, hätte es dieses Aufrufes nicht bedurft; es hätte dann die Flurgenossenschaft selber über die Ausführung entscheiden können und es wäre dies nicht Sache der Anstösser gewesen.

Am 30. März 1965 hat die Generalversammlung den Vorstand beauftragt, die Güterstrasse vermarken zu lassen, damit die Strassenstrasse grundbuchlich als Eigentum der Flurgenossenschaft verschrieben werden kann. Es wurde explizit festgehalten, zu Lasten der Flurgenossenschaft gehe der Unterhalt der vermessenen Strecke (Vi1-act. 9). Gemäss Mutationsplan 1:2'000 von 1966 wurden als Werk und damit als zu unterhaltende Grundstücke der Flurgenossenschaft (den Statuten entsprechend) einzig die Basisstrasse und die zwei Zweigstrassen O.\_\_\_\_\_ und P.\_\_\_\_\_ ausgemarkt. Die Rasenwege bildeten nicht Teil des Werkes (Vi1-act. 10).

An der GV vom 30. März 1965 wurde auch die Frage einer Haftpflichtversicherung diskutiert (Vi1-act. 9). Der Vorstand wurde beauftragt, eine Offerte für eine Versicherung mit unbeschränkter Deckung einzuholen für eine Strasse von 3.5km Länge. Damit übernahm die Flurgenossenschaft eine Haftung nur bezüglich der Basisstrasse und den zwei Zweigstrassen, die zusammen eine Länge von ca. 3.5km erreichen (gemäss Schätzungsbericht vom 26.8.2016 misst die Basisstrasse 2'330m, die Zweigstrasse O. \_\_\_\_\_ 435m und die Zweigstrasse P. \_\_\_\_\_ 425m, total 3'190m; Vi2-act. II-01 4). Die Rasenwege bzw. Liegenschaftsanschlüsse mit einer Gesamtlänge von rund 1'945m (gemäss Vermerken im Plan des Obmannes, VG-act. 19) fallen damit nicht in die Zuständigkeit der Flurgenossenschaft.

Aufschlussreich sind ebenso die Akten aus dem Gemeindearchiv. Diese enthalten eine Perimeterschätzung aus der Gründungszeit der Flurgenossenschaft, die für jede betroffene Liegenschaft nicht nur den Anteil, sondern ebenso den Objektwert und die Strassenlänge ausweist. Ebenso vorhanden sind die persönlichen Mitteilungen der Schätzungsergebnisse, mit welchen den Liegenschaftseigentümern und Genossenschaftsmitgliedern ihre Befreiungen mitgeteilt wurden mit dem Hinweis auf das Recht, Einsprache dagegen zu erheben. Aus diesen Unterlagen erhellt, dass für die Liegenschaft des Beschwerdeführers (alt KTN E. \_\_\_\_\_) eine Strassenlänge von 2'200m angerechnet wurde. Dieselbe Länge wurde auch dem damaligen Eigentümer von altKTN E. \_\_\_\_\_/H. \_\_\_\_\_ (heute KTN F. \_\_\_\_\_) und dem damaligen Eigentümer von altKTN J. \_\_\_\_\_ (heute KTN G. \_\_\_\_\_) angerechnet und dies, obwohl nur altKTN E. \_\_\_\_\_ und alt KTN H. \_\_\_\_\_ über einen Rasenweg erschlossen waren; altKTN J. \_\_\_\_\_ hingegen wurde direkt durch die Zweigstrasse erschlossen. Mithin wurde wie heute schon damals allen drei Genossenschaftsmitgliedern dieselbe Weglänge angerechnet, obwohl zwei noch über einen (nicht gleich langen) Rasenweg erschlossen waren (heute sind es bei allen dreien 2'165m; die Differenz zu den ursprünglichen 2'200m bestätigt - entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers [VG-act. 29] - nicht die Willkür des Kostenverteilplanes, sondern resultiert u.a. aus der Umverlegung der Strasse im Vergleich zur ersten Planung aufgrund der Autobahn; vgl. Ausführungsplan 1:1'000 1960 / 1963; VG-act. 19). Dies bestätigt sich im Übrigen auch durch einen Blick auf den Kostenanteil für altKTN K. \_\_\_\_\_ (heute KTN I. \_\_\_\_\_). Der Liegenschaft wurde früher eine Weglänge von 700m angerechnet. Sie wurde aber nicht direkt durch die Güterstrasse erschlossen, sondern zusätzlich über einen Rasenweg von über 600m Länge. Der Rasenweg wurde damit ganz offensichtlich im Kostenverteilungsschlüssel nicht berücksichtigt, hätte ansonsten eine fast doppelt so lange Weglänge berücksichtigt werden müssen.

Und schliesslich berücksichtigen die geltenden Statuten auch die Tatsache, dass nicht sämtliche Liegenschaften der Mitglieder durch die Güterstrasse direkt erschlossen sind, sondern weitere Liegenschaftsanschlüsse bestehen, die nicht Teil des Werkes bilden. Die Mitglieder werden verpflichtet, zulasten ihrer Grundstücke und zugunsten anderer Mitglieder, deren Grundstücke nicht an die Strasse angrenzen, durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages und gegen eine angemessene Entschädigung ein Fuss- und Fahrwegrecht bis zur Strasse einzuräumen (§ 10 Statuten). Davon betroffen ist auch der Beschwerdeführer; seine Liegenschaft liegt nicht direkt an der Güterstrasse. Er gelangt erst via 'Rasenweg', der über die fremde Liegenschaft KTN G. \_\_\_\_\_ (Gemeinde Arth) führt, auf die Güterstrasse. Dieser Rasenweg bildet nach dem Gesagten nicht Teil der Güterstrasse Goldau - Chräbel. Vielmehr hat sich der Beschwerdeführer bezüglich Benutzung und Unterhalt dieses Rasenweges in einem Dienstbarkeitsvertrag mit dem Grundeigentümer von KTN G. \_\_\_\_\_ zu einigen. Dies wird im angefochtenen Kostenverteilplan berücksichtigt, indem dem Beschwerdeführer als nicht direkt erschlossenem Genossenschaftsmitglied ein Abzug zugestanden wird (vgl. Schätzungsbericht Ziff. 3.1.6 II; Vi1-act. II-01 4).

**3.6** Damit aber steht fest, dass die im Übersichtsplan vom Dezember 1959 markierten Rasenwege nicht Bestandteil der durch die Flurgenossenschaft Chräbelstrasse gemäss § 2 der Statuten zu unterhaltenden Güterstrasse Kräbel und der dazugehörigen Zweigstrassen (O. \_\_\_\_\_ und P. \_\_\_\_\_) bilden. Mithin haben die Schatzungskommission und der Vorstand der Überarbeitung des Kostenverteilplanes zu Recht den Perimeterplan des Amtes für Landwirtschaft vom 28. April 2016 zu Grunde gelegt. Dass in diesem Fall (dass die Rasenwege ausser Acht zu bleiben haben) die Schatzungskommission den Faktor Weglänge falsch bemessen hätte, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Kein Fehler ist sodann, dass für alle Betroffenen des Kostenverteilplanes "obere Chräbelstrasse" die gesamte Länge der Güterstrasse, d.h. inkl. der Laufmeter, welche durch den Perimeter der "unteren Chräbelstrasse" führen, angerechnet wurde. Denn als Werk ist durch die Flurgenossenschaft die ganze Strasse zu unterhalten; nur für die Kostenverteilung wurde eine unter und eine obere Chräbelstrasse gebildet. Zudem beteiligt sich die obere Chräbelstrasse mit 50% im Perimeter der unteren Chräbelstrasse (Vi2-act. II-01 Beilage 4), was die Richtigkeit der Berücksichtigung der gesamten Länge bestätigt.

**4.1** Gemäss Beschwerdeführer regelt § 13 Abs. 3 LwFIGG die Verteilung der Bau- und Unterhaltskosten abschliessend. Zu berücksichtigen seien ausschliesslich die Länge der Wegstrecke, der Ertrags- bzw. Verkehrswert, die voraussehbare Intensität der Benützung sowie besondere Umstände. Die Berücksichtigung

eines "Wohnnutzens" sei nicht vorgesehen und damit gesetzeswidrig. Seine Berücksichtigung führe zu stossenden Ergebnissen und könne nicht mit den "besonderen Umständen, welche sich auf das Interesse am Unternehmen auswirken" erklärt werden.

**4.2.1** Der angefochtene Kostenverteilplan inkl. Schätzungsbericht vom 26. August 2016 stützt sich auf das LwFIGG (im Bericht noch als Verordnung bezeichnet) und die Wegleitung 'Kostenverteilplan für land- und fortwirtschaftliche Flurgenossenschaften' des Amtes für Landwirtschaft vom 30. April 2012.

**4.2.2** Verwaltungsweisungen wie die genannte Wegleitung richten sich grundsätzlich nur an die Durchführungsstellen und sind für das Verwaltungsgericht nicht verbindlich. Indes berücksichtigt sie das Gericht insbesondere dann und weicht nicht ohne triftigen Grund davon ab, wenn sie eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulassen und eine überzeugende Konkretisierung der rechtlichen Vorgaben enthalten. Dadurch trägt es dem Bestreben der Verwaltung Rechnung, durch interne Weisungen eine rechtsgleiche Gesetzesanwendung zu gewährleisten (BGE 138 V 346 Erw. 6.2; VGE II 2016 19 vom 23.2.2017 Erw. 3.2). Auf dem Wege von Verwaltungsweisungen dürfen keine über Gesetz und Verordnung hinausgehenden Einschränkungen eines materiellen Rechtsanspruchs eingeführt werden (BGE 132 V 121 Erw. 4.4 S. 125).

**4.3** Massgeblich für die Verteilung der Bau- und Unterhaltskosten eines Genossenschaftswerkes ist der Nutzen, den das Werk dem pflichtigen Genosschafter bewirkt. Entsprechend ist die Schatzungskommission verpflichtet, diesen Nutzen zu ermitteln (§ 13 Abs. 2 LwFIGG). Bei Weganlagen sind dabei zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 3 LwFIGG):

1. die Länge der benützbaren Wegstrecke;
2. der Ertragswert bzw. Verkehrswert der einbezogenen Grundstücke, wobei landwirtschaftliche Grundstücke nach dem Ertragswert und nichtlandwirtschaftliche nach dem Verkehrswert geschätzt werden und dazu die steuerlichen Schätzungen beigezogen werden können (§ 13 Abs. 6 LwFIGG);
3. die voraussehbare Intensität der Benützung unter Berücksichtigung der Zubringerdienste;
4. die besonderen Umstände, welche sich auf das Interesse am Unternehmen auswirken.

**4.4** Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers handelt es sich bei den in § 13 LwFIGG genannten Kriterien nicht um eine abschliessende Auflistung zu berücksichtigender Faktoren. Einerseits kommen diese ohnehin nur zur Anwen-

dung, wenn die Genossenschafter nicht zum Voraus eine Kostenverteilung vereinbart haben (§ 13 Abs. 2 erster Teilsatz LwFIGG). Erst diesfalls ist die Schatzungskommission überhaupt verpflichtet, einen Kostenverteilplan zu erstellen. Dazu hat sie den Nutzen zu ermitteln. Aus § 13 Abs. 2 LwFIGG folgt dabei, dass den Kriterien nach Abs. 3 ausdrücklich Richtliniencharakter zukommt (VGE 726/04 vom 21.9.2004 Erw. 4.1 mit Verweis auf EGV-SZ 1993 Nr. 25 Erw. 3c). Diese vom Gesetz aufgestellten Richtlinien (Absatz 3 bis 6) sind zu berücksichtigen, was den Einbezug weiterer oder anderer Kriterien oder eine Kombination von Kriterien nicht ausschliesst.

**4.5** Mit Erlass der Wegleitung hat das Amt für Landwirtschaft bezweckt, den verschiedenen Schatzungskommissionen eine Anleitung zur Verfügung zu stellen, damit die Kostenverteilpläne über den Kanton vergleichbar werden. Dies schliesst nicht aus, dass sich die Mitglieder einer Genossenschaft auf einen Kostenverteilplan freiwillig einigen, der losgelöst von der Wegleitung zustande kommt; auch für die Schatzungskommissionen ist die Wegleitung nicht verbindlich. Sie vermag aber als Hilfsmittel eine Anleitung zur Erstellung eines Kostenverteilplanes darzustellen.

Mit der Wegleitung führte das Amt für Landwirtschaft den Wohnnutzen als einen Faktor ein, um der steigenden Bedeutung des Wohnens Beachtung zu verleihen (vgl. Wegleitung Ziff. 1.2). Die Wegleitung führt dabei aus, "der Einbezug des Wohnraumfaktors ist für die Kostenverteilung von Erschliessungskosten nicht zwingend vorgegeben. Die langjährige Erfahrung zeigt jedoch, dass die Wohnnutzung eine zunehmende Auswirkung auf die Ansprüche des Strassenunterhalts zur Folge hat und deshalb separat in die Berechnung einbezogen werden sollte" (Wegleitung Ziff. 6.3 e). Diese Ausführung ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Der Nutzen, den eine Güterstrasse einem Genossenschafter bringt, hängt nicht unwesentlich davon ab, welcher Erschliessung sie dient. Die Benützung der Strasse ist eine wesentlich andere, wenn mit ihr Wald, Streuland, Ackerland, Tierhaltung oder eben auch Wohnraum erschlossen wird. Richtig ist dabei ebenfalls, dass mit Zunahme des Wohnraumes in der Regel auch die Strassenbenützung zunimmt und damit sowohl der Nutzen der Strasse für die Liegenschaft als auch der Unterhaltsbedarf. Dieser Nutzen wiederum hängt wesentlich von der Anzahl Wohnraumeinheiten und weniger vom Wert, von der steuerlichen Schätzung des Wohnraumes ab. Vor diesem Hintergrund ist es auch schlüssig, wenn die Wohnnutzung gemäss Wegleitung in zweierlei Hinsicht berücksichtigt werden soll: Erstens als Abzug beim Objektnutzen (weil das Wohnen einerseits vorwiegend die Strasse weniger belastenden PW-Verkehr nach sich zieht und andererseits als Wohnraumnutzung noch separat bewertet wird; Wegleitung Ziff. 6.3 d) sowie zweitens als eigener Faktor Wohnnutzen. Damit

schlägt die Wegleitung des Amtes für Landwirtschaft zur Ermittlung des Nutzens eines Werkes für die pflichtigen Genossenschafter eine geeignete und vom Gesetz gestützte Methode vor. Sie vermag eine rechtsgleiche Gesetzesanwendung zu gewährleisten und ist nicht zu beanstanden.

**4.6** Damit hat die Schatzungskommission die Erarbeitung des Kostenverteilplanes berechtigterweise auf die Wegleitung des Amtes für Landwirtschaft abgestellt. Nicht zu beanstanden ist dabei die konkrete Umsetzung gemäss Schätzungsbericht (Vi2-act. II-01 4). Die Wohnnutzung wird bei der Berechnung des Objektnutzens als Abzug berücksichtigt, indem ein Abzug von 80% gewährt wird (Schätzungsbericht Ziff. 3.1.2, 3.1.6 und 3.1.7). Andererseits wird ein Wohnnutzen ermittelt, der die Anzahl Wohnraumeinheiten sowie die Regelmässigkeit der Wohnnutzung (dauerhaftes oder nur periodisches Wohnen) berücksichtigt. Die Anzahl Wohnraumeinheiten wird dabei der steueramtlichen Schätzung entnommen (Schätzungsbericht Ziff. 3.1.3, 3.1.4 und 3.1.7).

**4.7** Der Beschwerdeführer listet einige Wohnhäuser auf und stellt fest, diese würden sehr unterschiedliche Verhältnisse zwischen Objektnutzen und Wohnnutzen aufweisen, was eine willkürliche Ungleichheit darstelle. Er verkennt dabei, dass diese beiden Nutzen je unterschiedlich ermittelt werden und in keinem Verhältnis zu einander stehen (und auch nicht zueinander ins Verhältnis gesetzt werden können), sondern zusammengerechnet einen Gesamtnutzen ergeben (vgl. Formeln im Schätzungsbericht sowie auf dem Kostenverteilplan). Für beide ist der Faktor Weglänge identisch. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist dieser denn auch in beiden Formeln anzuwenden, stellt doch die Länge der benutzten Strasse stets (sowohl für das Objekt als solches, als auch für das Wohnen) einen Nutzenfaktor dar. Andererseits ist beim Objektnutzen allein der Ertrags- bzw. Verkehrswert massgeblich, nicht aber der genutzte Wohnraum. Ermittelt wird der (Objekt-)Wert, dem die Strassennutzung dient. Beim Wohnnutzen andererseits ist der Wert irrelevant, dafür aber der nutzbare Wohnraum. Da der Wohnnutzen bei den Wohnhäusern separat bzw. zusätzlich erhoben wird, wird beim Objektnutzen ein Abzug gewährt. Aufgrund dieser unterschiedlichen, gezielt auf den Nutzen ausgerichteten Ermittlung kommt daher der Feststellung des Beschwerdeführers, die Verhältnisse der Objekt- und Wohnnutzen seien sehr unterschiedlich, keine Aussagekraft zu. Die beiden sind nicht ins Verhältnis zu setzen, sondern ergeben zusammengerechnet das Punktetotal.

**4.8** Zusammenfassend stellt die Wegleitung Kostenverteilplan des Amtes für Landwirtschaft hinsichtlich der Einführung des Wohnnutzens eine nicht zu beanstandende Anleitung für die Schatzungskommissionen dar, wie sie basierend auf dem LwFIGG Verteilpläne für die Bau- und Unterhaltskosten von Güterstrassen

erarbeiten können. Im Kostenverteilplan der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse ermittelt die Schatzungskommission mitunter zu Recht einen Objektnutzen als auch einen Wohnnutzen. Die dabei verwendeten Formeln sind nicht zu beanstanden.

**5.1** Des Weiteren moniert der Beschwerdeführer, die im Kostenverteilplan für die L.\_\_\_\_\_ AG ermittelte Gesamtpunktzahl bzw. deren Kostenanteil sei nicht nachvollziehbar.

Tatsächlich weist der Kostenverteilplan (Vi2-act. II-01 2) unter der Position 27, L.\_\_\_\_\_ AG, lediglich die drei zugehörigen KTN, die Objektnutzung (Bahn, Gebäude, Parkplatz) sowie die Gesamtpunktzahl von 8460.36 Punkten bzw. einen Anteil von 32.6% aus. Es werden weder eine Weglänge noch eine Objektschätzung oder sonst ein Wert aufgeführt. Auch der erläuternde Schätzungsbericht äussert sich mit keinem Wort zum Kostenanteil der L.\_\_\_\_\_ AG.

Weder nimmt der Regierungsrat in seiner Entscheidung oder in der Vernehmlassung Bezug zum Anteil der L.\_\_\_\_\_ AG noch äussert sich der Vorstand der Flurgenossenschaft dazu.

Auch aus den von den Parteien oder den Obmännern dem Gericht zur Verfügung gestellten Akten lässt sich der Anteil der L.\_\_\_\_\_ AG nicht herleiten. Einzig dem Protokoll der Generalversammlung vom 30. März 1965 ist zu entnehmen, dass die Nutzung der Güterstrasse durch die Seilbahnbenutzer problembehaftet war (Vi1-act. 9). Gegen eine jährliche Entschädigung von Fr. 400.-- sollten sie die Strasse nutzen können, falls dies abgelehnt würde, sollte den Seilbahnbenutzern ein Verbot auferlegt werden. Ob eine Einigung zustande kam oder nicht, ist nicht bekannt. Auf dem Kostenverteilplan von 2005 ist die L.\_\_\_\_\_ AG nicht aufgeführt, weshalb nicht klar ist, ob diese überhaupt perimeterpflichtig war (Vi1-act. 11). Vom Perimeter gemäss Plan vom 28. April 2016 sind die Parzellen der L.\_\_\_\_\_ AG mitumfasst, womit neu eine Perimeterpflicht anzunehmen ist. Wie der Kostenanteil ermittelt wurde, bleibt - aufgrund der eingereichten Unterlagen - auch für das Gericht nicht nachvollziehbar.

**5.2** Mit Schreiben vom 14. August 2018 ersuchte das Gericht die Vorinstanz um Auskunft betreffend die Ermittlung der Kostenbeteiligung der L.\_\_\_\_\_ AG. Gemäss Rückmeldung des Obmanns der Schatzungskommission vom 31. August 2018 wurde der Kostenteil der L.\_\_\_\_\_ AG anhand einer durch das Amt für Landwirtschaft erstellten Tabelle ermittelt. Dabei wurden Lastäquivalenzen auf der Güterstrasse bezogen auf 20 Jahre für die Forst- und Landwirtschaft einerseits und die Bahn andererseits berechnet. Hierzu wurden verschiedenen Fahrzeugkategorien (z.B. LKW 34to, Traktor Ladewegen oder PW) Äquivalenzfakto-

ren zugeteilt und mit einer geschätzten Anzahl Fahrten in 20 Jahren hochgerechnet. Dies ergibt für die Land- und Forstwirtschaft einen Lastanteil von 67.4% und für die Bahn einen Lastanteil von 32.6% (vgl. Beilage 1 zu VG-act. 27). Dieser Anteil wurde in den Kostenverteilplan als Kostenanteil der L. \_\_\_\_\_ AG übernommen. D.h. aufgrund der auf 20 Jahre geschätzten Belastung der Strasse durch den durch die Bahn verursachten Verkehr im Vergleich zum Verkehr der Forst- und Landwirtschaft hat die L. \_\_\_\_\_ AG Unterhaltskosten von 32.6% zu tragen. Zudem orientierte der Obmann, dass sämtliche Genossenschaftsmitglieder zu einem Informationsabend eingeladen worden seien und am Abend Fragen stellen konnten. Vereinzelt sei da die Frage über den Anteil von 32.6% der L. \_\_\_\_\_ AG aufgekommen und sie sei mit Hilfe der Tabelle beantwortet worden.

**5.3** Damit steht fest, dass der Kostenanteil der L. \_\_\_\_\_ AG nicht frei von Überlegungen festgesetzt wurde. Es steht aber ebenso fest, dass der Kostenanteil nicht anhand der Kriterien gemäss Schätzungsbericht festgesetzt wurde. Vielmehr wurde eine dem Einzelfall gerecht werdende Lösung gesucht. Dies ist durch § 13 Abs. 3 Ziff. 4 LwFIGG durchaus abgedeckt, wonach bei Weganlagen für die Verteilung von Bau- und Unterhaltskosten besondere Umstände, welche sich auf das Interesse am Unternehmen auswirken, zu berücksichtigen sind.

Die Erschliessung einer Luftseilbahn stellt solche besondere Umstände dar, die eine abweichende Lösung rechtfertigen. Die Interessenlage der Bahn an der Güterstrasse ergibt sich weniger aus den Faktoren Weglänge, Objektnutzen und Wohnnutzen, als vielmehr aus der Erschliessung der Bahn durch die Güterstrasse selbst. Sie erschliesst die Bahn für Ausflügler, Ferienhausbesitzer und Anlieferungen. Dadurch wird die Strasse belastet. Diese Belastung der Strasse hat die Schatzungskommission geschätzt und ins Verhältnis gesetzt zur Belastung durch die übrigen Fahrten (der Forst- und Landwirtschaft; vgl. Erw. 5.2). Dieser Ansatz zur Ermittlung des Kostenanteils der Bahn ist nachvollziehbar; er erscheint als geeignet, die Interessenlage abzubilden und gestützt darauf die Kosten zu verteilen. Dabei gilt es festzuhalten, dass sich das Gericht gemäss ständiger Rechtsprechung (selbst bei voller Kognition) Zurückhaltung auferlegt bei der Ermittlung von Kostenanteilen, Schätzungen usw., wenn bei der Ermittlung ein Fachgremium mitwirkte, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (VGE III 2018 42 vom 27.7.2018 Erw. 4.4.2; VGE III 2011 202 vom 23.5.2012 Erw. 6.2; VGE 710/00 vom 31.8.2001 Erw. 3, je mit weiteren Hinweisen). Auch das Bundesgericht billigt den Beschwerdeinstanzen zu, "nicht ohne Not" von der Auffassung der Vorinstanz abzuweichen, wenn es um die Beurteilung technischer oder wirtschaftlicher Spezialfragen geht, in denen die Ver-

waltung über ein besonderes Fachwissen verfügt (vgl. Urteil BGer 8C\_818/2010 vom 2.8.2011 Erw. 3.4 mit Hinweisen). Dies gilt auch vorliegend.

**5.4** Die Überlegungen, welche hinter der Festsetzung des Kostenanteils für die L.\_\_\_\_\_ AG stehen (Erw. 5.2), müssen jedoch den Genossenschaffern, welche den Kostenverteilplan beschliessen, offen gelegt werden. Die Beantwortung von (zufällig) gestellten Fragen zum Anteil der Bahn anlässlich eines Informationsabends reicht dazu nicht aus. Nur mit einer Offenlegung der Ermittlung des Kostenanteils der Bahn sind eine freie Willensbildung der Genossenschaffter sowie eine Beschlussfassung in Kenntnis aller wesentlichen Faktoren möglich. Darüber hinaus ist die Offenlegung wichtig für spätere Anpassungen. Nur wenn der heutige Kostenanteil nachvollziehbar ist, kann er bei Veränderung der Verhältnisse angepasst werden. Dies gilt umso mehr, als die Liegenschaften der L.\_\_\_\_\_ AG gemäss Perimeterplan vom 28. April 2016 (neu) Teil des Perimeters bilden, die L.\_\_\_\_\_ AG somit als Genossenschaffterin kostenpflichtig ist und die Vergütung nicht - wie zur Zeit der Gründung der Flurgenossenschaft und wohl auch noch 2005 - auf einer Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und der AG als Nicht-Genossenschaffterin basiert.

**5.5** Bislang wurden die Hintergründe des Kostenanteils der L.\_\_\_\_\_ AG offenbar nur auf Nachfrage hin offengelegt. Insofern erweist sich die Beschwerde als begründet. Der Schätzungsbericht ist zu überarbeiten, indem der Kostenanteil der L.\_\_\_\_\_ AG als Sonderfall, der nicht anhand der sonst anwendbaren Kriterien ermittelt wird, transparent dargestellt wird. Es ist in einer eigenen Ziffer aufzuzeigen, welche Überlegungen zur losgelösten Einschätzung geführt haben und anhand welcher Kennzahlen der letztlich definierte Anteil von 32.6% ermittelt wurde. Anschliessend ist der so überarbeitete Kostenverteilplan inkl. Schätzungsbericht (inkl. der gemäss Dispositiv Ziff. 3 des RRB Nr. 101/2018 vom 20.2.2018 anzubringenden Korrektur) erneut gemäss § 14 LwFIGG aufzulegen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

**6.1** Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, dem Kostenverteilplan würden steuerliche Objektschätzungen mit unterschiedlichen Stichtagen zugrunde gelegt. Diese Ungleichbehandlung sei gesetzes- und statutenwidrig und könne auch nicht mit der schematischen Einfachheit begründet und geheilt werden. Der Beschwerdeführer fügt seiner Beschwerde eine Tabelle ein mit durch ihn korrigierten Werten, angepasst auf den gleichen Stichtag, was zu teils grossen Abweichungen der Kostenanteile im Vergleich zu jenen gemäss angefochtenem Kostenverteilplan führt.

Die Vorinstanz bestreitet in der Vernehmlassung des vorinstanzlichen Verfahrens vom 16. Februar 2017 die Unterschiedlichkeit der Stichtage nicht. Es sei gar nicht möglich, dass alle Schätzungen denselben Stichtag aufwiesen. Man halte sich diesbezüglich an die Wegleitung des Amtes für Landwirtschaft, wonach die Steuerschätzungen heranzuziehen seien.

Der Regierungsrat hält in seinem Beschluss (Erw. 6.5) fest, § 13 Abs. 6 LwFIGG sehe den Beizug der steueramtlichen Schätzungen ausdrücklich vor. Der unsubstantiierte Einwand des Beschwerdeführers sei unbehelflich. Auch unterschiedliche Stichtage der steueramtlichen Schätzungen würden nicht sogleich zu einer (untragbaren) Ungleichbehandlung führen; aus Schätzungen würden definitionsgemäss nie exakte bzw. absolut gerechte Werte ergehen.

**6.2** Aus den dem Gericht durch die Parteien und die Vorinstanz eingereichten Akten sind die Stichtage der Objektschätzungen nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist nachvollziehbar, wie der Beschwerdeführer durch eine Anpassung der Stichtage eine Anpassung der Werte vornehmen konnte. Mithin vermag seine Tabelle nichts auszusagen.

Andererseits kann auch dem Regierungsrat und seiner Erwägung, unterschiedliche Stichtage würden nicht sogleich zu einer untragbaren Ungleichbehandlung führen, nur dann beigespflichtet werden, wenn der Zeitraum aller Stichtage nicht derart gross ist, dass die Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben ist resp. die Ungleichheit der Schätzungen nicht mehr hingenommen werden kann. Denn zum einen können Schätzungen mit unterschiedlichen Stichtagen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen (und damit unterschiedlichen Faktoren bzw. Schätzmethoden) basieren oder zum andern können massgebende Faktoren (wie Bodenpreise etc.) zwischen den Stichtagen derart erhebliche Änderungen erfahren haben, dass ein Vergleich vor dem Rechtsgleichheitsgebot nicht mehr Stand hält (vgl. VGE 604/04 vom 21.9.2004; Urteile BGer 2P.279/1999 vom 3.11.2000; 2A.611/2004 vom 21.4.2005).

**6.3** Vorab gilt festzuhalten, dass eine mathematisch exakte Gleichbehandlung jedes einzelnen Steuerpflichtigen aus praktischen Gründen nicht erreichbar ist; eine gewisse Schematisierung und Pauschalisierung des Abgaberechts ist unausweichlich und zulässig (BGE 131 I 291 Erw. 3.2.1). Unzulässig sind gesetzliche Regelungen, die zu einer wesentlich stärkeren Belastung oder systematischen Benachteiligung bestimmter Gruppen von Steuerpflichtigen führt. Dies gilt so auch für den Verkehrswert im steuerrechtlichen Sinn. Es handelt sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel um einen Schätz- oder Vergleichswert (BGE 128 I 240 Erw. 3.2.1). Mit jeder Schätzung ist, unabhängig von der angewendeten Methode, ein Streubereich der

Ungenauigkeit verbunden; jede Schätzmethode führt zwangsläufig zu einer gewissen Pauschalierung und Schematisierung und kann nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Dies ist aus praktischen und veranlagungsökonomischen Gründen unvermeidlich und in einem gewissen Ausmass zulässig, auch wenn dabei die rechtsgleiche Behandlung nicht restlos gewährleistet ist (BGE 131 I 291 Erw. 3.2.2). Was das Auseinanderklaffen von Alt- und Neuschätzungen anbelangt, führte das Verwaltungsgericht im Entscheid VGE 362/95 vom 17. Dezember 1996 Erw. 3e u.a. aus, "in Zeiten, zu denen massgebende Faktoren wie Bodenpreise, Baukosten und Mietpreisindex erhebliche Änderungen erfahren, ist es (...) systemimmanent, dass Liegenschaften, deren Schätzung länger zurückliegt, günstiger geschätzt sind als neuüberbaute Liegenschaften. Solche Abweichungen sind hinzunehmen und halten vor dem Rechtsgleichheitsgebot stand, wenn Anstrengungen unternommen werden, periodisch eine Gleichstellung wieder zu erreichen."

**6.4.1** Auf gerichtliche Aufforderung hin hat die Vorinstanz dem Gericht die Daten der beigezogenen steueramtlichen Schätzungen vorgelegt (Beilage 3 zu VG-act. 27). Es werden sämtliche Grundstücke aufgelistet und pro Grundstück sowohl das Datum der Gültigkeit der Schätzungsverfügung als auch das Datum der Wertbasis bekannt gegeben oder es wird vermerkt, dass keine Schätzungsverfügung vorhanden ist. Daraus erhellt, dass für zehn Grundstücke keine Schätzungsverfügung vorhanden ist; 45 Schätzungsverfügungen nennen als Wertbasis den 31. Dezember 2003, zehn den 31. Dezember 2004 und drei den 31. Dezember 2011.

**6.4.2** Die Tatsache, dass verschiedene Grundstücke über keine steueramtliche Schätzung verfügen, wird vom Beschwerdeführer nicht gerügt. Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass es sich bei den zehn betroffenen Grundstücken um Wald, Reservoir, Transformer, Bahn, Bahntrasse und Parkplätze handelt. Soweit sie zur L. \_\_\_\_\_ AG gehören, ist die Objektschätzung nicht relevant (vgl. Erw. 5); für die Übrigen hat die Schatzungskommission eine Objektschätzung vorgenommen (vgl. Vi1-act. II-01 Beilage 2).

Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerde mit der Unterschiedlichkeit der Stichtage der Schätzungen. Er führt indes nicht weiter aus, inwiefern dies zu nicht mehr haltbaren Ergebnissen, zu einem Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot führt. Weder macht er geltend, die Schätzungen mit unterschiedlichen Daten seien aufgrund verschiedener Rechtsgrundlagen anhand unterschiedlicher Methoden durchgeführt worden, noch zeigt er auf, dass mit zwar gleicher Methode geschätzt wurde, allein der zeitliche Unterschied aber zu unhaltbaren Ergebnissen führte. Solches ist denn auch nicht ersichtlich.

**6.4.3** Das LwFIGG hält ausdrücklich fest, dass für die Schätzung die steueramtlichen Schätzungen beigezogen werden können (§ 13 Abs. 6 LwFIGG). Mithin findet die Vorgehensweise der Schatzungskommission eine gesetzliche Grundlage. Weiter hält das Gesetz fest, dass landwirtschaftliche Grundstücke nach dem Ertragswert, nichtlandwirtschaftliche Grundstücke nach dem Verkehrswert geschätzt werden (§ 13 Abs. 6 LwFIGG). Allein schon dies stellt eine Ungleichheit dar, die indes vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt ist. Da der Kostenverteiler den Nutzen der Güterstrasse für die Grundstücke und die Interessenlage zu berücksichtigen hat, ist diese Unterschiedlichkeit gerechtfertigt. Aus der Aufstellung der Vorinstanz (Beilage 3 VG-act. 27) ergibt sich sodann, dass alle beigezogenen Schätzungen auf dem Gesetz über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzG; SRSZ 172.220) vom 21. April 2004 oder aber dem Gesetz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (SchätzG; SRSZ 172.230) vom 24. November 2004 basieren. Mithin basieren die Schätzungen aller landwirtschaftlichen bzw. aller nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke auf je derselben gesetzlichen Grundlage und wurden je anhand derselben Schätzmethode durchgeführt; sogenannte "altrechtliche" Schätzungen (die zu anerkanntermassen unhaltbaren Ergebnissen führen könnten; Urteil BGer 2A.284/2004 vom 21.4.2005) wurden keine berücksichtigt. Dies führte denn auch dazu, dass den meisten Schätzungen die Wertbasis 31. Dezember 2003 resp. 31. Dezember 2004 zugrunde liegt, wurden doch per diesen Stichtagen von Gesetzes wegen generelle Neuschätzungen vorgenommen (vgl. § 6 LSchätzG resp. § 6 SchätzG). Diese Schätzungen haben Gültigkeit bis zur nächsten generellen oder individuellen Schätzung (§ 10 LSchätzG resp. § 10 SchätzG). Seit der ersten generellen Neuschätzung auf Basis der genannten Gesetze bestand für den Gesetzgeber keine Veranlassung, eine generelle Neuschätzung durchzuführen (vgl. für die landwirtschaftlichen Grundstücke § 6 Abs. 1 LSchätzG). Mithin kann aufgrund der Werte mit Wertbasis 31. Dezember 2003 resp. 2004 (generelle Neuschätzung) und der Werte der (wenigen) zwischenzeitlich durchgeführten individuellen Schätzungen keine Veränderung in einem Ausmasse festgestellt werden, so dass deren Vergleichbarkeit vor dem Rechtsgleichheitsgebot nicht mehr Stand halten würde. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkte als unbegründet. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Schatzungskommission bei der Erarbeitung des Kostenverteilerplanes zur Ermittlung des Objektnutzens die aktuellen steueramtlichen Schätzungen beigezogen hat.

**7.1** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insoweit als begründet, als der Kostenverteilerplan hinsichtlich des Kostenanteils der L. \_\_\_\_\_ AG nicht transparent ist, was eine rechtmässige Beschlussfassung nicht zulässt. Ihr Kos-

tenanteil wird offensichtlich nicht gemäss Schätzungsbericht ermittelt, wobei die effektive Ermittlung nicht aufgezeigt wird. Der Kostenverteilplan inkl. Schätzungsbericht ist im Sinne der Erwägung 5 (sowie unter Berücksichtigung von Dispositiv Ziff. 3 des RRB Nr. 101/2018 vom 20.2.2018) zu überarbeiten und neu aufzulegen. In den weiteren Punkten (Erw. 3, 4 und 6) erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist sie abzuweisen (soweit darauf einzutreten ist).

**7.2** Diesem Ergebnis entsprechend werden die auf Fr. 1'350.-- festzusetzenden Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu rund  $\frac{3}{4}$  (Fr. 1'000.--) dem Beschwerdeführer und zu rund je  $\frac{1}{8}$  (je Fr. 175.--) den beiden Vorinstanzen auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

**7.3** Dem entsprechend sind auch die vorinstanzlichen Verfahrenskosten neu zu verteilen. Die vom Regierungsrat auf Fr. 1'000.-- festgesetzten Kosten sind zu  $\frac{3}{4}$  (Fr. 750.--) durch den Beschwerdeführer und zu  $\frac{1}{4}$  (Fr. 250.--) durch die Flurgewossenschaft Chräbelstrasse zu tragen.

**7.4** Der Beschwerdeführer beantragt Ersatz seiner Kosten gemäss Kostennote. Eine Kostennote reicht er nicht ein. Praxisgemäss besteht für das Verwaltungsgericht keine Pflicht, eine Honorarnote einzuholen (VGE III 2011 10 und 11 vom 20.7.2011 Erw. 3.3; Urteil BGer 9C\_580/2010 vom 16.11.2010).

Nach § 74 Abs. 1 VRP hat die obsiegende Beschwerde führende Person Anspruch auf Ersatz der Parteikosten; bei teilweisem Obsiegen besteht Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung. Sie werden vom Verwaltungsgericht festgesetzt und ohne Rücksicht auf den Streitwert nach der Bedeutung der Streitsache und nach der Schwierigkeit des Prozesses bemessen.

Gemäss ständiger Rechtsprechung sind unter dem zu ersetzenden Aufwand gemäss § 74 Abs. 1 VRP die Vertretungskosten zu verstehen (vgl. Hensler, Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Kanton Schwyz, S. 149). Solche sind dem nicht anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführer keine entstanden. Sonstige Kosten der nicht vertretenen Partei werden nur ausnahmsweise übernommen und nur, wenn es sich um eine besonders komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt und der (vernünftig betriebene) Aufwand denjenigen Rahmen überschreitet, der von der Partei auf sich zu nehmen ist (BGE 110 V 132 Erw. 4.d; BGE 129 V 113 Erw. 4.1). Selbst der Umstand, dass sich eine Beschwerde führende Partei juristisch beraten liess und dafür ein Honorar zu bezahlen hat, rechtfertigt die Zusprechung einer Parteientschädigung nicht (Urteil BGer 8C\_124/2012 vom 27.8.2012 Erw. 7). Vorliegend besteht keine Veranlassung, von dieser Rechtsprechung abzuweichen.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als der Kostenverteilplan und der Schätzungsbericht im Sinne der Erwägungen (Erw. 5) zu überarbeiten und neu aufzulegen sind. Entsprechend wird auch Dispositiv Ziff. 5 des RRB Nr. 101/2018 vom 20.2.2018 (Verfahrenskosten) aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 2.1 Die Kosten des Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahrens von Fr. 1'350.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu rund  $\frac{3}{4}$  (Fr. 1'000.--) dem Beschwerdeführer und zu je rund  $\frac{1}{8}$  (Fr. 175.--) den Vorinstanzen auferlegt.
- 2.2 Der Beschwerdeführer hat am 29. März 2018 einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- geleistet, womit die Rechnung ausgeglichen ist.
- 2.3 Die Flurgenossenschaft Chräbelstrasse hat ihr Betreffnis von Fr. 175.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen. Hinsichtlich des auf den Kanton entfallenden Anteils von Fr. 175.-- wird auf eine kantonsinterne Verrechnung verzichtet.
3. Die Kosten des vorinstanzlichen Verwaltungsbeschwerdeverfahrens von Fr. 1'000.-- werden zu  $\frac{3}{4}$  (Fr. 750.--) dem Beschwerdeführer und zu  $\frac{1}{4}$  der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse auferlegt.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Beschwerdeführer (R)
  - den Vorstand der Flurgenossenschaft Chräbelstrasse (R)
  - den Regierungsrat des Kantons Schwyz
  - das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (EB)
  - und das Amt für Landwirtschaft.

Schwyz, 21. September 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 27. September 2018