



ASTRA Landerwerbstagung, 16. Mai 2013, Zürich

# Aktuelle enteignungsrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts

Manuel Rebsamen, Immobilienamt/Landerwerb, Stabsjurist

# Aktuelle enteignungsrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts

## Inhalt des Vortrages:

- Bestimmung der Enteignungsentschädigung (Theorie und Beispiele)
- Überblick über die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts in Enteignungssachen

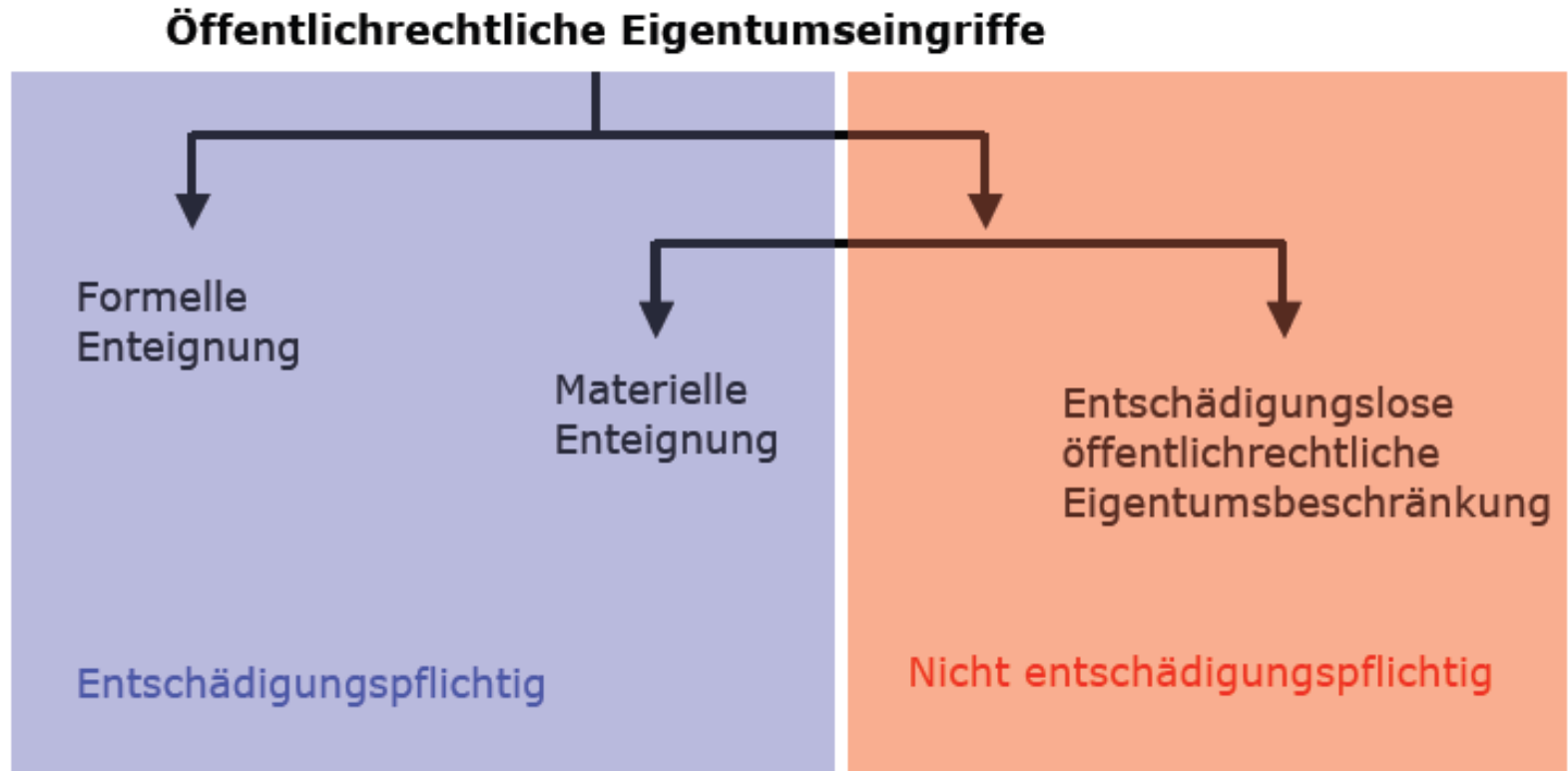
## Das Kleingedruckte:

- Keine Gewähr für Vollständigkeit und Inhalt
- Keine Berücksichtigung kantonaler Verfahren und Besonderheiten

# Übersicht

- Einleitung/Begriffe
- Grundsatz der vollen Entschädigung
- Verkehrswert des Abtretungsobjekts
- Verkehrswert: Vorgartenlandabzug?
- Verkehrswert: Bessere Nutzungsmöglichkeiten?
- Verkehrswert: Vor- und Nachteile des Projekts?
- Minderwertentschädigung für Restgrundstück?
- Weitere Nachteile (Inkonvenienzen)?

# Begriffe

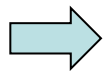


Quelle: [www.binderlegal.ch](http://www.binderlegal.ch) (mit Zustimmung des Verfassers)

# Begriffe: Formelle Enteignungen

## Vollenteignungen und Teilenteignungen

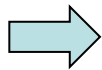
## Körperliche und rechtliche Enteignungen



**Bsp. für rechtliche Teilenteignung: BGE 1C\_27/2009: Horgen, Tunneldienstbarkeit**  
Das Grundeigentum erstreckt sich nach oben und nach unten, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 ZGB). Massgebend ist der Einzelfall.

Bemerkung:

Durch Erdsonden reicht das Ausübungsinteresse des Eigentümers wohl tiefer als früher.



**Bsp. für rechtliche Teilenteignung: BGE 134 II 49: Fluglärmentschädigung für EFH**  
Die belärmte Liegenschaft wird mit einer Zwangsdienstbarkeit zur Duldung von übermässigem Fluglärm belastet. Hierfür besteht u.U. ein Entschädigungsanspruch.

In der Regel haben wir es aber mit körperlichen Teilenteignungen zu tun (Spurverbreiterungen, Trottoirs, Velowege).

# Grundsatz der vollen Entschädigung

Formelle Enteignungen sind voll zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 BV; Eigentumsgarantie als Wertgarantie):

Was heisst das genau? Wie ist die Entschädigung zu bestimmen?

Konkretisierung durch weitere enteignungsrechtliche Grundsätze in Art. 17 – 26 EntG.

Diese Grundsätze gelten sinngemäss auch in kantonalen Verfahren (folgt unmittelbar aus der Eigentumsgarantie).

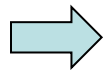
# Grundsatz der vollen Entschädigung

Zu entschädigen ist:

- der volle Verkehrswert der Abtretungsfläche (Art. 19 lit. a EntG)
- bei einer Teilenteignung ein allfälliger Minderwert des Restgrundstücks (Art. 19 lit. b EntG)
- allfällige weitere Nachteile (Inkonvenienzen), die dem Enteigneten aus der Enteignung entstehen (Art. 19 lit. c EntG)

# Verkehrswert des Abtretungsobjekts (19 lit. a EntG)

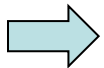
## Erster Schritt: Ermittlung des allgemeinen Preisniveaus durch Vergleichsmethode



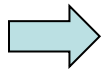
### **BGE 1C\_266/2011: Dagmersellen und Langnau im Kanton Luzern:**

In der Regel kann selbst aus einzelnen Verkaufspreisen auf das allgemeine Preisniveau geschlossen werden. Vorliegend genügte sogar nur ein einziges Vergleichsobjekt.

## Praxis der Abt. Landerwerb des Kantons Zürich: Abstellen auf die Daten des Statistischen Amtes für unbebautes Wohnbauland (Median, Berücksichtigung mehrerer Jahre)



Dieses Vorgehen wurde vom Zürcher Verwaltungsgericht gerade kürzlich gutgeheissen  
Es lagen insgesamt 43 Transaktionsdaten für diese Gemeinde vor (VR.2012.00003).



### **BGE 134 II 49 und BGE 138 II 77: Fluglärmerschädigung (Pilotprozesse):**

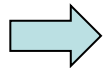
Hedonische Modelle (erweiterte statistische Methode) für Minderwert durch Fluglärm bei Einfamilienhäusern und MFH (Minderwerte ca. 1.2 bzw. 0.9 % pro dB(A)).



# Verkehrswert des Abtretungsobjekts (19 lit. a EntG)

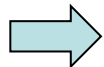
Zweiter Schritt: Berücksichtigung einer Höher- oder Minderwertigkeit der konkreten Abtretungsfläche durch Zu- und Abschläge:

Minderwertigkeit z.B. wegen:



**Abbruchobjekt: BGE 1C\_256/2010: Uezwil im Kanton Aargau:**

Für Abbruchobjekt ist keine Entschädigung zu leisten. Vielmehr sind vom Landwert die Abbruchkosten in Abzug zu bringen.



**Vorgartenland: BGE 1C\_361/2009: Stadt Zürich:**

Abtretung von 460 m Bauland in der Nähe des HB Zürichs. Der volle Baulandpreis wurde auf Fr. 8000/m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Abtretungsfläche ist zwar Bauland, liegt aber im Baulinienbereich und ist deshalb nicht überbaubar. Zudem verliert der Eigentümer durch die Abtretung keine Ausnützung (Quartiererhaltungszone weist keine Ausnützung auf). Vorgartenabzug von 3/4. (vgl. auch BGE 122 I 168; VR.2012.00003; BGE 1E.8/2007, E. 12.1).

# Verkehrswert: Vorgartenabzug?

Praxis der Abt. Landerwerb des Kantons Zürich bei Bauland:

Land im Bauverbotsgebiet: Abzug vom vollen Baulandpreis von **1/3**  
(Strassenabstand, Baulinien, Gewässerraum, Gewässerabstand, Waldabstandsbereich, etc.):

Land ohne Ausnützungsverlust (Ausnützungstransfer): Abzug **2/3 – 3/4**

## Schätzerlehre:

Muss für Strassen- oder Trottoirprojekte vom Umschwung eines Gebäudes eine Teilfläche abgetreten werden, so bleibt dies auf den Wert (und den Ertragswert) des Gebäudes ohne Einfluss (Francesco Canonica, SIV, Die Immobilienbewertung, St. Gallen 2009, S. 365 ff.)

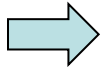
Bei überbauten Grundstücken entfaltet der Ausnützungsverlust erst bei einer späteren Neuüberbauung seine Wirkung. Diese erst in Zukunft anfallende Nutzeneinbusse muss auf heute abgezinst werden (Dr. Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 2011, S. 390 ff.).

ZKB-Studie: Einfluss der Grundstücksgrösse auf Preise von EFH: 10%-grössere Grundstücksfläche erhöht den Hauspreis nur um 1.6% (ZKB, Preise, Mieten und Renditen, Zürich 2004, S. 17 ff.).

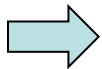
# Verkehrswert: Bessere Nutzungsmöglichkeiten?

Bei der Verkehrswertbestimmung ist eine bessere Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu berücksichtigen (Art. 20 Abs. 1 EntG), wenn:

- die bessere Nutzungsmöglichkeit tatsächlich und rechtlich
- in naher Zukunft und mit hoher Wahrscheinlichkeit
- ohne die Enteignung eingetreten wäre.



**Beispiel:** Ist eine Einzonung bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen worden und bestehen gute Aussichten auf Genehmigung durch den Kanton, so muss das Grundstück als Bauland bewertet werden (aber Risikoabzug).

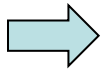


**BGE 1C\_217/2012: Gemeinde Raron im Kanton Wallis:** Gebiet befindet sich im Nichtbauggebiet. Zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung war eine Einzonung nicht absehbar. Entschädigung von Fr. 14/m<sup>2</sup> für Landwirtschaftsland (vgl. auch BGE 134 II 176, E. 11.4; BGE 129 II 470).

Spekulative Hoffnungen sind enteignungsrechtlich unbeachtlich.

# Verkehrswert: Bessere Nutzungsmöglichkeiten?

Unbeachtlich ist auch eine bessere Nutzung, die nur dem Enteigner (aber nicht dem Enteigneten) möglich ist:



**BGE 1C\_246/2011: Gemeinden Bellikon und Widen im Kanton Aargau:**

Dass die enteignenden Gemeinden das Landwirtschaftsland für landwirtschaftsfremde Zwecke benötigen und verbauen (Rad- und Gehweg) hat keinen Einfluss auf die Landentschädigung. Denn diese bessere Verwendungsmöglichkeit stand nur dem Enteigner offen.

## Verkehrswert: Vor- und Nachteile des Projekts?

Durch das Projekt bewirkte besondere Vor- oder Nachteile, die zu Preisveränderungen führen, sind nicht zu berücksichtigen (Art. 20 Abs. 3 EntG).

Es ist demnach der Landpreis zu entschädigen, der ohne diese Vor- oder Nachteile (positive oder negative Auswirkungen) des Projekts gelten würde.

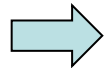
Gilt nur für besondere (d.h. kleinräumige) Vor- und Nachteile.

Der Enteigner soll nicht den von ihm selbst geschaffenen Mehrwert durch höhere Landpreise entschädigen müssen.

Umgekehrt soll der Enteigner nicht durch von ihm geschaffene Minderwerte eine tiefere Entschädigung bezahlen müssen.

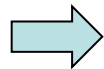
# Verkehrswert: Vor- und Nachteile des Projekts?

## Besondere Vorteile (positive Wirkungen) des Projekts:

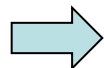


**Beispiel:** Ein Baulandgrundstück in der roten Zone (Gefahrenkarte: Bauverbotszone) wird durch ein Hochwasserschutzprojekt (wieder) überbaubar. Der Enteigner muss nur den Nichtbaulandpreis entschädigen.

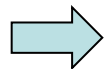
## Besondere Nachteile (negative Wirkungen) des Projekts:



**BGE 2C\_461/2011: Brienz/Glyssibach:** Grundstück wird wegen des Hochwasserprojekts unüberbaubar. Der Enteigner kann sich diese negative Wirkung seines Projekts nicht anrechnen lassen. Er hat den Baulandpreis zu entschädigen.



**Beispiel:** Die nach dem Bau einer neuen Strassen entstehenden Lärmimmissionen dürfen nicht zu einer tieferen Entschädigung führen. Es ist der heutige Baulandpreis ohne den zukünftigen Lärminderwert zu entschädigen.

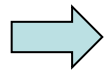


**BGE 1C\_233/2011: Gemeinde Orpund im Kanton Bern: Bau der N5:** Auch ohne Planung der N5 wäre das Landwirtschaftsgrundstück nicht eingezont worden. Hier wurde also eine negative (Vor-)wirkung der N5 verneint. Deshalb war nur der Preis für Landwirtschaftsland zu entschädigen.

## Minderwertentschädigung für Restgrundstück?

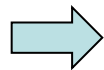
Ein mittelbarer (weiterer) Schaden des Restgrundstücks ist zu entschädigen (Art. 19 lit. b EntG; nur bei Teilenteignungen möglich).

Der Schaden auf dem Restgrundstück muss durch die Enteignung verursacht worden sein (Kausalzusammenhang).



**BGE 1C\_305/2010: Gemeinde Horb im Kanton Luzern:** Ungünstige Grundstücksform nach der Enteignung stellt mittelbarer Schaden dar (Vom BGer nicht materiell geprüft).

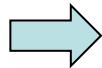
Ist der Schaden auf das Projekt oder den Betrieb (z.B. Lärm) zurückzuführen, fällt er nicht unter Art. 19 lit. b EntG.



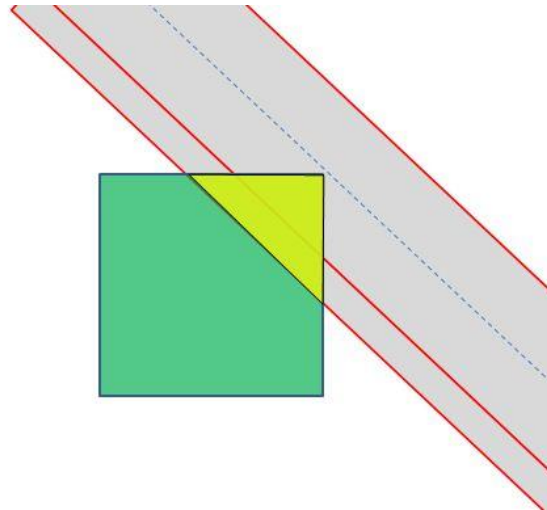
**BGE 131 II 458: Bern/Lötschbergbahn (Lärm- und Staubimmissionen):** Der auf dem Restgrundstück ev. entstehende Minderwert wegen Lärm und Staub ist nur zu entschädigen, wenn die Voraussetzungen der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte erfüllt sind.

## Minderwertentschädigung für Restgrundstück?

Bei einer Teilenteignung ist für den Minderwert (des Restgrundstücks) keine Entschädigung zu leisten, wenn er durch besondere Vorteile des Projekts aufgewogen wird (Art. 22 Abs. 1 EntG).



**Beispiel: Bau einer neuen Strasse, die zu Erschliessungsvorteilen führt:**



Baulandpreis ohne Strassenprojekt: Fr. 400/m<sup>2</sup>

Baulandpreis mit Strassenprojekt: Fr. 500/m<sup>2</sup>

Enteignungsentschädigung für die Abtretungsfläche: Fr. 400/m<sup>2</sup>  
(Besondere Vorteile sind unbeachtlich, Art. 20 Abs. 3 EntG).

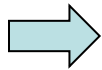
Restgrundstück hat nach der Abtretung eine ungünstige Form und Minderwert. Dieser ist zu ersetzen (Art. 19 lit. b EntG).

Durch die neue Strasse erfährt auch das Restgrundstück eine Wertsteigerung (von Fr. 400/m<sup>2</sup> auf Fr. 500/m<sup>2</sup>). Dieser Vorteil kann mit der Minderwertentschädigung für das Restgrundstück verrechnet werden (Art. 22 Abs. 1 EntG).



## Weitere Nachteile (Inkonvenienzen)?

Allfällige weitere Nachteile (Inkonvenienzen), die dem Enteigneten aus der Enteignung entstehen, sind zu ersetzen (Art. 19 lit. c EntG).



**Beispiele:** Umzugskosten, Kosten für Betriebsumstellungen, Verdienstausschlag, nutzlos gewordene Planungskosten für eine Neuüberbauung, etc.

# Fragen?

# Diskussion