

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
April 2018

Das Verfahren der formellen Enteignung

Der Kanton ist zuständig für den Bau von Kantonsstrassen und die Gemeinden für die Gemeindestrassen. Beim Neu- oder Ausbau von Strassen muss teilweise Privatland beansprucht werden. Private können sich gegen die Landbeanspruchung wehren. Kanton und Gemeinden haben diesfalls die Möglichkeit der Enteignung des Landes gegen volle Entschädigung.



Ausbauten von Kantonsstrassen, wie der Umbau einer Kreuzung zu einem Verkehrskreisel oder die Verbreiterung eines Radstreifens, beruhen auf einem kantonalen Strassenbauprojekt (§ 95 Abs. 1 BauG). Dieses wird in einem speziell für Strassenvorhaben vorgesehenen Baubewilligungsverfahren genehmigt: Die Projekte werden öffentlich aufgelegt. Gehen Einwendungen ein, entscheidet der Regierungsrat über die Einwendungen und das bereinigte Projekt (§ 95 Abs. 3 BauG). Wird der Entscheid rechtskräftig, kann das genehmigte Projekt umgesetzt werden. Muss Privatland für den Strassenbau beansprucht werden und verkauft der betroffene Landeigentümer das Land nicht freiwillig, kann der Kanton (bzw. die Gemeinde bei Gemeindestrassen) das Land enteignen, das heisst zwangsweise abkaufen. Im Verfahren der formellen Enteignung bildet das genehmigte kantonale Strassenbauprojekt die Grundlage, den sogenannten Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit. b BauG). Bei Gemeindestrassen ist ein Erschliessungs- oder Gestaltungsplan notwendig (§ 132 Abs. 1 lit. c BauG).

Das Enteignungsverfahren wird ausgelöst durch ein Gesuch beim kantonalen Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE; § 151 Abs. 1 BauG). Im Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit. b BauG) muss das Projekt mit dem genauen Umfang der Enteignung festgelegt sein (§ 132 Abs. 3 BauG). Im weiter notwendigen Landerwerbsplan wird die Fläche, die enteignet werden soll, bildlich dargestellt; in der Enteignungstabelle werden die betroffenen Grundeigentümer mit den dazugehörigen Parzellen sowie der geplanten Abtretungsfläche tabellarisch aufgelistet. Die Akten des Enteignungsverfahrens liegen auf der Kanzlei der vom Strassenbauprojekt betroffenen Gemeinde öffentlich auf. Während der Auflagefrist von 30 Tagen können betroffene Grundeigentümer beim Gemeinderat zuhänden des Gerichts Einwendungen gegen die Enteignung oder gegen deren Umfang sowie Begehren um Planänderung einreichen. Ebenso können sie ein Begehren um Entschädigung ihres Landes stellen (§ 152 BauG). Allerdings: Zulässig sind nur noch Einwendungen, die nicht bereits gegen das Projekt erhoben werden konnten (§ 152 Abs. 1 lit. a BauG). D.h. konkret kann die Enteignung selber nicht mehr in Frage gestellt werden. Im Rahmen des formellen Enteignungsverfahrens geht es vorab um die Höhe der Entschädigung.

Sobald das Verfahren eingeleitet ist, gilt der sogenannte Enteignungsbann, d.h. der betroffene Grundeigentümer darf ohne Zustimmung des Enteigners (Kanton, Gemeinde) keine Handlungen mehr vornehmen, welche die Enteignung erschweren (Veränderungsverbot). Der Grundeigentümer darf beispielsweise sein Grundstück nicht mehr mit neuen Dienstbarkeiten belasten (z.B. Fahrwegrechte). Ab Einleitung des Verfahrens ist der Enteignungsbann auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks anzumerken (§ 163 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 BauG). Die Anmerkung im Grundbuch hat Aussenwirkung gegenüber aussenstehenden Dritten. Ein neuer Grundeigentümer kann sich nicht darauf berufen, er habe davon nichts gewusst.

Nach dem Erhalt des Entschädigungsbegehrens unternimmt das Gericht einen Einigungsversuch. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet das Gericht über die Höhe der Entschädigung für das enteignete Land (Hinweis: Ein Beitrag zu den Entschädigungsfragen erscheint in einem nächsten Newsletter).

Damit die formelle Enteignung zulässig ist, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Sie muss im öffentlichen Interesse liegen, das geplante Bauwerk muss der Allgemeinheit dienen.
2. Die öffentlichen Interessen müssen insgesamt gewichtiger sein als die privaten, welche gegen die Enteignung sprechen, z.B. die verminderte Benutzbarkeit des Grundstücks, der Verlust von Parkplätzen, usw.
3. Die Enteignung muss verhältnismässig sein. Kann mit weniger einschneidenden, milderem Mitteln das Ziel erreicht werden, ist die Enteignung nicht zulässig. Denkbar ist eine nur vorübergehende Beanspruchung des Privatlandes, z.B. für die Dauer der Bauzeit (§ 133 Abs. 2 BauG).

Bei Enteignungen müssen sämtliche Nachteile entschädigt werden, die der betroffene Grundeigentümer durch den Eingriff in seine Rechte erleidet (Art. 26 Abs. 2 Bundesverfassung, § 21 Abs. 4 Kantonsverfassung, § 143 BauG).

Ist die Umsetzung des Strassenbauprojekts dringend, weil z.B. eine Gefahr für die Verkehrsteilnehmer besteht, gibt es die Möglichkeit der vorzeitigen Besitzeinweisung (§ 157 Abs. 1 BauG). Das bedeutet, dass der Enteigner das fremde Land bereits in Besitz nehmen kann, obwohl das Gericht die Entschädigung noch nicht festgelegt hat. Der Enteigner muss dem Grundeigentümer aber eine angemessene Anzahlung an die erwartete Entschädigung leisten. Die vorzeitige Besitzeinweisung wird auf Gesuch hin vom Gericht angeordnet und erfordert meist vorgängige Beweissicherungsmassnahmen (z.B. Fotos oder eine Besichtigung vor Ort durch die Richter).

Entsteht durch die Enteignung erst während oder nach der Realisierung des Strassenbauprojekts ein Schaden, kann der Betroffene im nachträglichen Verfahren weitere, nachträgliche Forderungen stellen (§ 155 BauG). Ein häufiges Thema bei nachträglichen Verfahren sind Bauimmissionen (z.B. Lärm, Schmutz, Erschütterungen) sowie Umsatzeinbussen wegen erschwelter Zugänglichkeit zu einem Geschäft oder der vorübergehende Verlust von vermieteten Parkplätzen. Die Auswirkungen solcher Immissionen lassen sich meist nicht zum Voraus bestimmen, weshalb ein nachträgliches Begehren zulässig ist. Die Dauer, um nachträgliche Forderungen stellen zu können, ist aber befristet: Sie müssen innerhalb von 6 Monaten seit Kenntnis des erlittenen Schadens angemeldet werden. Der Anspruch erlischt in jedem Fall 10 Jahre nach Vollendung des Strassenbauprojekts (§ 155 Abs. 2 BauG).

Fazit: Planen Kanton oder Gemeinde ein Strassenbauprojekt vor der eigenen Haustüre, muss man rechtzeitig prüfen und kontrollieren, ob auch eigenes Land dafür beansprucht werden soll. Um seine Rechte vollumfänglich zu wahren, ist es ratsam, nicht nur gegen die Enteignung, sondern auch gegen das Projekt an sich Einwendungen zu erheben. Werden keine Einwendungen gegen das Projekt erhoben, sind die Verteidigungsmöglichkeiten im Enteignungsverfahren erheblich eingeschränkt. Der Grundsatz "Bauprojekt Ja oder Nein" kann nicht mehr in Frage gestellt werden. Das Verfahren der formellen Enteignung sichert letztlich den Ausgleich der Enteignung durch eine angemessene Entschädigung. Die Grundsätze der Entschädigung im Enteignungsverfahren (Bemessung, Höhe, usw.) werden in einem nächsten Newsletter erläutert.
