

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
Juni 2018

Die Entschädigung bei der formellen Enteignung

Im letzten [Newsletter](#) haben wir Sie über das Verfahren der formellen Enteignung informiert. Eine Enteignung von Land ist nur gegen volle Entschädigung zulässig. Was dies in der Praxis bedeutet, erläutern wir Ihnen im nachfolgenden Artikel.



Die Bundesverfassung und die Kantonsverfassung schützen unser Eigentum vor staatlichen Eingriffen. Es kommt aber immer wieder vor, dass das Gemeinwesen für die Erfüllung seiner Aufgaben das Eigentum des Privaten beschränkt oder ihm dieses sogar entzieht. Gerade für den Bau von Strassen oder Eisenbahnlinien ist der Staat darauf angewiesen, als Enteigner auftreten zu können.

Bei der Festlegung der Entschädigung für eine formelle Enteignung steht zuoberst die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung; § 21 der Verfassung des Kantons Aargau). Diese tritt im Enteignungsrecht vor allem in Form der Wertgarantie auf: Ein Enteigneter soll nach dem Eingriff wirtschaftlich gleich gestellt sein wie vorher. Sofern sich der Staat und die Enteigneten nicht über die Höhe der Entschädigung einigen können, ist sie durch die Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen des Spezialverwaltungsgerichts (SKE) nach folgenden Kriterien festzulegen:

1. Zeitpunkt

Die Entschädigung wird nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des SKE bemessen (§ 154 Abs. 2 Baugesetz des Kantons Aargau, BauG). Nimmt der Enteigner das Land vor Abschluss des Enteignungsverfahrens in Besitz (vorzeitige Besitzeinweisung, § 157 BauG) ist der massgebliche Stichtag auf den Tag der tatsächlichen Besitzergreifung vorzulegen. Zukünftige Nutzungschancen werden nur berücksichtigt, wenn am massgeblichen Stichtag eine Realisierungswahrscheinlichkeit von mehr als 50 % besteht. Letzteres spielt vor allem beim im Volksmund "Bauerwartungsland" genannten Land eine Rolle. Damit Landwirtschaftsland bereits als Bauland entschädigt wird, muss am Stichtag eine Nutzungsplanungsrevision im Gange sein, welche das betreffende Grundstück zur Einzonung vorsieht.

2. Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Werts einer Fläche, die abgetreten werden muss, sind Vergleichspreise ähnlicher Objekte massgebend (statistische Methode). Es werden die Preise angeschaut, die für Grundstücke bezahlt wurden, welche nach Zeit, Ort und Nutzung ähnlich sind wie das zu enteignende Grundstück. Am besten geeignet dafür sind unüberbaute Parzellen, weil bei überbauten Parzellen die bestehenden Gebäude den Preis entscheidend beeinflussen und der eigentliche Landwert daher meist nicht herausgefiltert werden kann.

Es ist also zunächst anhand der statistischen Methode der Wert für erschlossenes, unüberbautes Bauland festzustellen (sog. **absoluter Landwert**). Ist das zu enteignende Grundstück bereits überbaut, wird nur ein reduzierter Landwert entschädigt, da die bestehende Überbauung die Nutzungsmöglichkeiten stets in gewisser Weise einschränkt. Um diesen reduzierten Landwert zu ermitteln, ist namentlich nach der Bedeutung der enteigneten Teilfläche im Verhältnis zum verbleibenden Restgrundstück der Abzug zu bestimmen, um welchen der absolute Landwert reduziert wird. Dies ergibt den reduzierten Landwert (sog. **relativer Landwert**). Eine Reduktion wird auch vorgenommen, wenn vor der Abtretung noch Ausnutzungsreserven vorhanden waren. Das SKE hat in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils um 45 % bis 75 % reduziert. Grundsätzlich kann gesagt werden, je kleiner und peripherer die Fläche ist, umso geringer ist der Wert der abzutretenden Fläche (z.B. Vorgartenland). Je hochwertiger der abzutretende Abschnitt ist, desto geringer der

Abzug vom absoluten Landwert (Nutzungsreserven, Hauptwohnseite, Verlust von Sicht- oder Lärmschutz).

3. Ersatz des weiteren Schadens

Zu entschädigen sind weiter der Minderwert, der dem verbleibenden Restgrundstück durch die Abtretung entsteht (z.B. eingeschränkte Bebaubarkeit), sowie die Inkonvenienzen. Diese erfassen den Schaden, der dem Enteigneten als Folge der Enteignung im übrigen Vermögen entsteht (z.B. nutzlos gewordene Planungs- und Projektierungskosten, Erschwerung der Zufahrt, Ausfall von Parkplatzmiete).

4. Beispiel

Entlang der Kantonsstrasse soll neu ein Trottoir erstellt werden. Dafür muss einem Grundeigentümer ab seiner Parzelle eine Fläche von insgesamt 30 m² enteignet werden. Die Ermittlung der Entschädigung wird wie folgt vorgenommen:

1. Es liegen vier Preise von vergleichbaren, unüberbauten Grundstücken - gehandelt im relevanten Zeitraum - vor (Fr./m²): 550, 600, 500 und 450. Dies ergibt im Durchschnitt einen nach der statistischen Methode ermittelten absoluten Landwert von Fr. 525.00/m².
2. Da es sich bei der vom betroffenen Grundeigentümer abzutretenden Fläche um Vorgartenland entlang der Strasse handelt, welches keine Erholungsfunktion aufweist, nicht auf der Hauptwohnseite liegt und die Parzelle bereits vor der Abtretung keine Nutzungsreserven mehr aufweist, wird ein Abzug von 75 % vorgenommen. Dies ergibt einen relativen Landwert von Fr. 131.25/m².
3. Ein Minderwert und Inkonvenienzen liegen nicht vor.
4. Der Grundeigentümer erhält somit eine Entschädigung von 30 m² x Fr. 131.25/m² = Fr. 3'937.50.

5. Entschädigung von Strassenland

Strassenland muss üblicherweise gratis abgetreten werden. Es kann in der Regel nicht in Verkehr gebracht werden, da es bereits für bestehende Strassen beansprucht wird und vom Eigentümer dieser Erschliessungsfunktion nicht ohne weiteres entzogen werden kann (z.B. weil Wegrechte darauf lasten). Dem Strassenland kommt daher kein Handelswert zu, der zu entschädigen wäre.

6. Realersatz

Realersatz (§ 142 BauG), das heisst eine gleichwertige Ersatzfläche, wird von Landwirten regelmässig verlangt. Die Rechtsprechung hat festgehalten, dass bei einem Abtretungsverlust von weniger als 1 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche kein solcher Anspruch besteht ([AGVE 2007 S. 293](#)). Ein Realersatz kommt von vornherein zudem nur in Frage, wenn das Gemeinwesen über eine geeignete Fläche verfügt.

7. Vorübergehende Beanspruchung

Meist wird in Enteignungsverfahren nicht nur Land enteignet, sondern es werden während der Bauarbeiten vorübergehend auch weitere Flächen für das jeweilige Projekt beansprucht. Praxisgemäss wird für die vorübergehende Beanspruchung im Baugebiet keine Entschädigung ausgerichtet, sondern die beanspruchte Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt wird. Erleidet der Grundeigentümer durch die vorübergehende Beanspruchung einen Ertragsausfall (z.B. Restaurant), kann dieser in einem nachträglichen Verfahren geltend gemacht werden (§ 155 BauG). Für die vorübergehende Beanspruchung von Landwirtschaftsland wird der Ertragsausfall während der Bauphase praxisgemäss nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbands entschädigt.

Fazit

Die Festlegung der Entschädigung bei einer formellen Enteignung ist komplex und von verschiedensten Faktoren abhängig. Oft kommt sie einigungsweise zustande. Für entsprechende Verhandlungen mit dem Enteigner ist es wichtig, den Überblick über die für die Entschädigung massgebenden Kriterien zu haben.
