

---

# Bundesverwaltungsrecht

## Enteignungsrecht

---

12. April 2022

---

# Vorbereitung

- **Bes. BVR, § 7**
- Botschaft zur Änderung des BG über die Enteignung vom 1. Juni 2018, BBI 2018, 4713 ff.
- BGE 112 Ib 531 ff.
- BGE 119 II 411 ff.
- BGE 128 II 368 ff.
- BGer 1C\_27/2009

# Verfassungsgrundlage

- Taugt Art. 26 Abs. 2 BV als Kompetenzgrundlage für Enteignungen bzw. die diesbezügliche Gesetzgebung des Bundes?

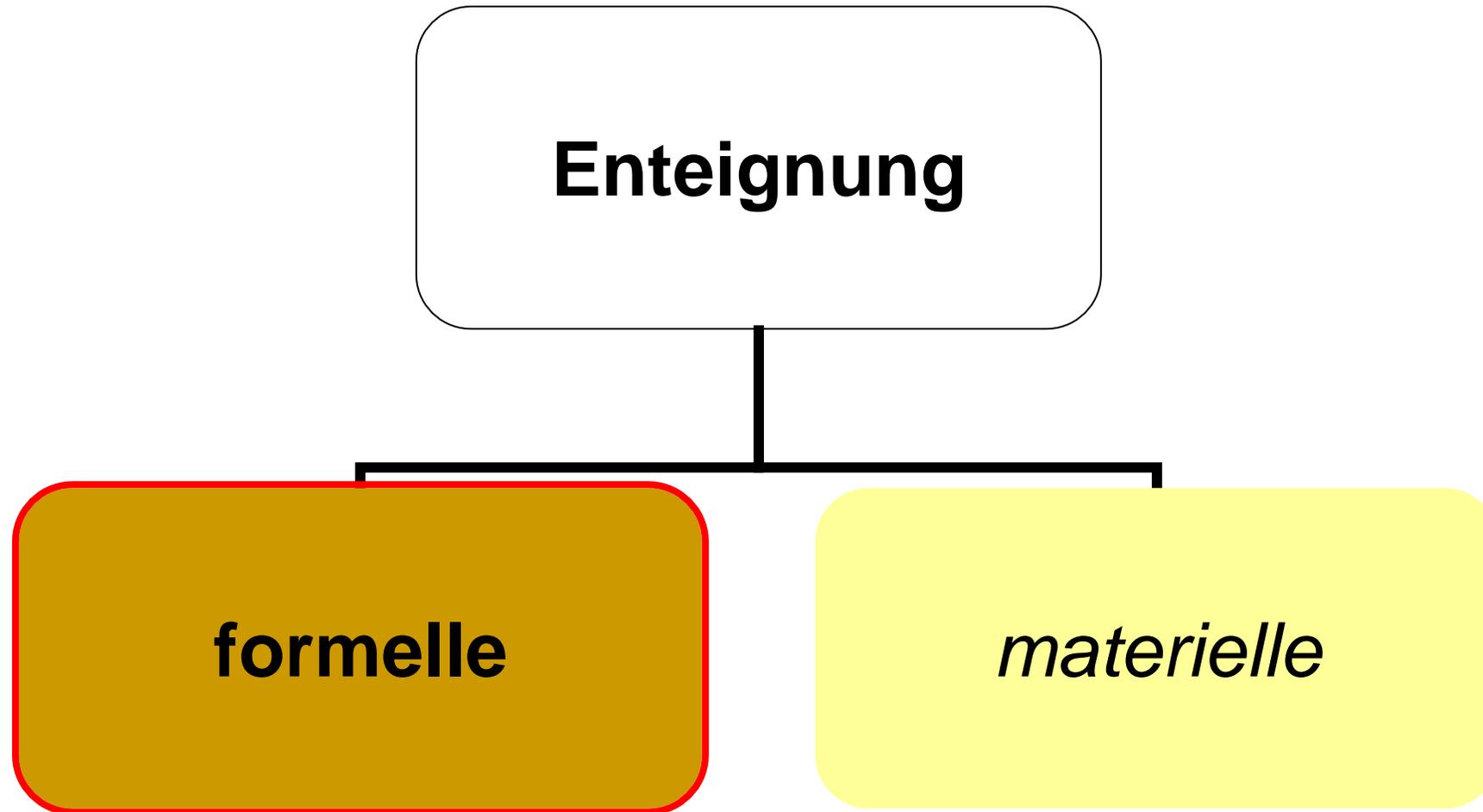
## **Art. 26 Eigentumsgarantie**

<sup>1</sup> Das Eigentum ist gewährleistet.

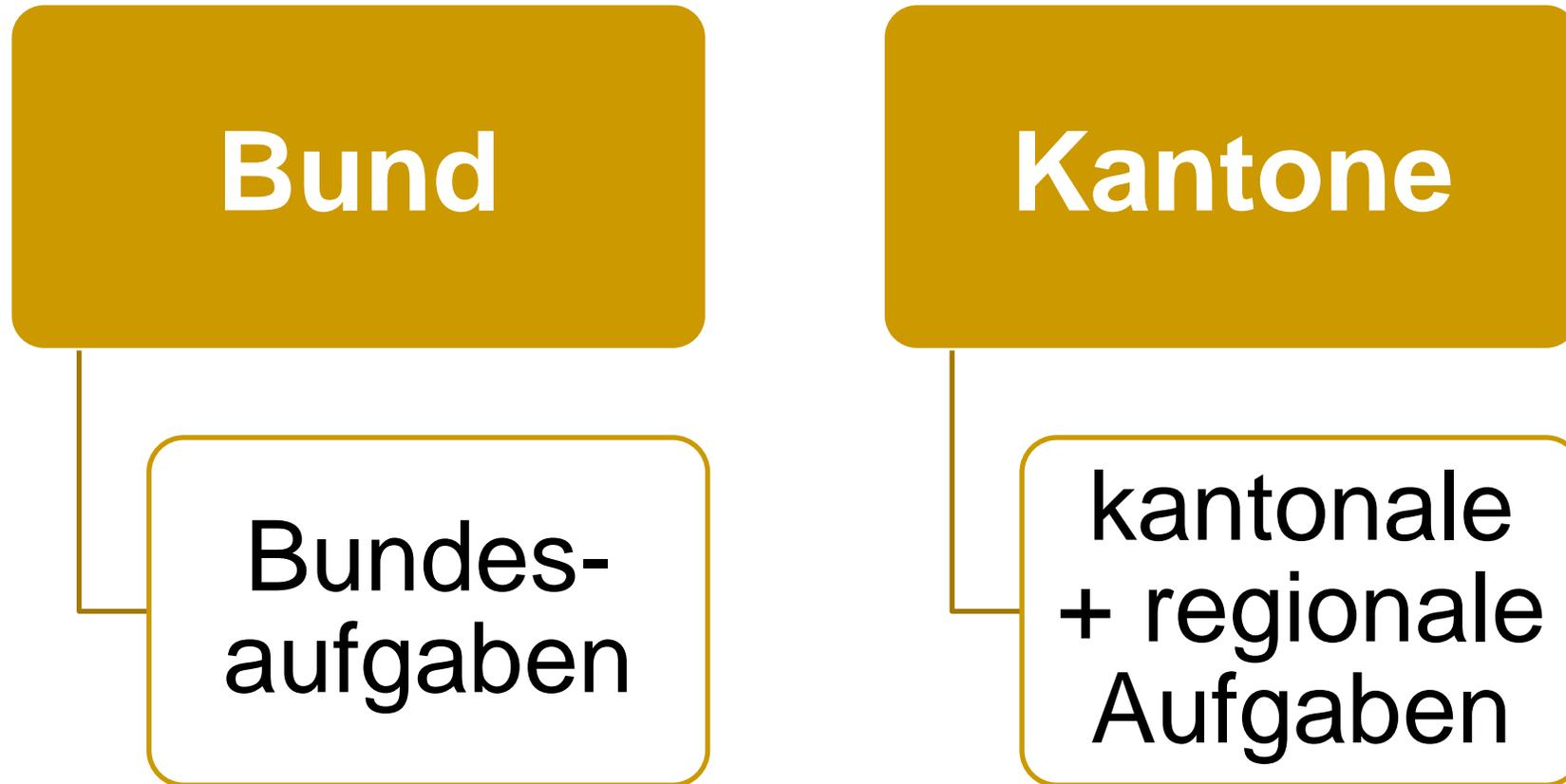
<sup>2</sup> Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

- Wie sieht die Lösung des neuen Rechts aus?

# Arten



# Zuständigkeit

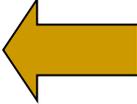
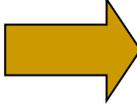


# Gegenstand

Art. 5 EntG:

- Dingliche Rechte an Grundstücken
    - Eigentum
    - Dienstbarkeiten
  - Nachbarrechte
  - Persönliche/obligatorische Rechte
- + Rechte aus Konzessionen (Art. 43 Abs. 2 WRG)  
Beschränkungen (Art. 6 ff. EntG)

# Umfang

 **Verhältnismässigkeit (Erforderlichkeit)**   
(Art. 1 Abs. 2 EntG)

---

**vorübergehende Enteignung**

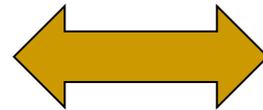
(Art. 6 EntG)

**Teilenteignung**

**Bestandteile/**

**Zugehör**

(Art. 11 EntG)



**Ausdehnung:**

**Begehren Enteigneter**

(Art. 12 EntG)

**Begehren Enteigner**

(Art. 13 EntG)

# Verfahren (1/4)

## **Revision vom 19. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021**

- stärkere Ausrichtung des EntG auf das kombinierte Verfahren, Abgleich mit Sachgesetzen
- Anwendbarkeit des VwVG
- verschiedene Anpassungen bei den ESchK
- Nachbarrechtsenteignungen bleiben mehrheitlich ausgeblendet

# Verfahren (2/4)

## Enteignungsverfahren (Art. 27 ff. EntG)

- **kombiniertes**  
(Art. 28 ff. EntG +  
jeweiliges  
Sachgesetz)
- **selbständiges**  
(Art. 36 ff. EntG)

**Einigungsverfahren (Art. 45 ff. EntG) +  
Schätzungsverfahren (Art. 64 ff. EntG)**

# Verfahren (3/4)

## Eidgenössische Schätzungskommission(en)

- 13 Schätzungskreise (Art. 58 EntG)
  - Organisation (Art. 59 EntG)
    - Präsident, 2 Stellvertreter
    - höchstens 15 weitere Mitglieder
- } alle gewählt durch das Bundesgericht
- Nebenamt als Regelfall, Möglichkeit der hauptamtlichen Bestellung (Art. 59<sup>bis</sup> EntG)
  - Verhandlung und Beschlussfassung in 3er-Besetzung (Art. 60 EntG)
- > *Spezialverwaltungsgericht*

# Verfahren (4/4)

## **vorzeitige Besitzeinweisung (Art. 76 EntG)**

- zuständig: Präsident ESchK bzw. Instruktionsrichter BVGer/BGer
- erfordert vollstreckbaren Enteignungstitel
- Sicherstellung/Abschlagszahlung



# Enteignung von Nachbarrechten

## Voraussetzungen einer Immissionsentschädigung:

- Unvorhersehbarkeit
- Spezialität: Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach Umweltschutzgesetz
- schwerer Schaden
- keine Verjährung (5 Jahre)



# Neuer Art. 36e LFG

- <sup>1</sup> Entschädigungsforderungen gegen den Flughafenhalter wegen übermässiger Lärmimmissionen, die aufgrund eines genehmigten Betriebsreglements geduldet werden müssen, werden nach dem Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG) beurteilt. Die Artikel 27–44 EntG sind nicht anwendbar.
- <sup>2</sup> Die Entschädigungsforderungen sind an den Präsidenten der zuständigen Schätzungskommission zu richten. Die vorgängige Teilnahme am Verfahren zur Genehmigung des Betriebsreglements ist nicht erforderlich.
- <sup>3</sup> Die Verjährungsfrist für Entschädigungsforderungen beträgt 5 Jahre und beginnt mit der Entstehung des Entschädigungsanspruchs.

# Entschädigung (1/3): Art/Umfang

- BV 26 II verlangt „volle Entschädigung“ (vgl. auch Art. 16 EntG)
- Grundsatz: Geldersatz (Art. 17 EntG)
  - Kapitalzahlung
  - wiederkehrende Leistung
- Ausnahme: Realersatz (Art. 10, 18 EntG)
- Elemente (Art. 19 EntG)
  - Verkehrswert des entzogenen Rechts (Bst. a)
  - Minderwert eines dem Enteigneten verbleibenden Rests (Bst. b)
  - Inkonvenienzen (weitere verursachte Nachteile) (Bst. c)



## Entschädigung (2/3): neuer Art. 19 Bst. a<sup>bis</sup>

a<sup>bis</sup>. für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) das **3-fache** des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 Absatz 1 BGBB;

# Entschädigung (3/3): Bemessung

- nach objektiven (Verkehrswert) oder subjektiven Gesichtspunkten
- Methoden bei Grundstücken:
  - unbebaut*: Vergleichsmethode, Rückwärtsrechnung;
  - überbaut*: Ertragswert, Realwert;
  - Fluglärm*: hedonische Modelle;
  - [*Teilenteignung*: Differenzmethode]
- Zeitpunkt der Bewertung (Art. 19<sup>bis</sup> EntG)



# Fragen/Diskussion (1/4)

## **BGE 112 Ib 531 ff. (Entschädigung für ein Naturistenzentrum):**

- Wie bemisst sich im Enteignungsrecht der sog. subjektive Schaden?
- Worum handelt es sich bei einem sog. Unfreiwilligkeitszuschlag? Weshalb kennt das Bundesrecht diese Figur nicht?





# Fragen/Diskussion (3/4)

## **BGE 128 II 368 ff. (Beeinträchtigung einer Quelle):**

- Unter welchen Voraussetzungen ist gemäss EntG Realersatz zu leisten?
- Was ist die Funktion der Einigungsverhandlung?



# Fragen/Diskussion (4/4)

## **BGer 1C\_27/2009 (Unterquerung eines Grundstücks durch den Zimmerbergtunnel):**

- Wie beurteilen Sie die Regelung von Art. 114 ff. EntG betreffend Verfahrenskosten und Parteientschädigung?
- Erachten Sie es als sachgerecht, wie die Rechtsprechung die räumliche Ausdehnung des Grundeigentums auf Luftraum und Erdreich umschreibt?

