

Grundzüge und Verfahren des Luzerner Enteignungsrechts

*Kolloquium für Anwaltspraktikant:innen vom
24. November 2023*

MLaw Lisa Brun, Gerichtsschreiberin
lic. iur. André Zumthurn, Bezirksrichter,
Präsident Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz

Übersicht

- **Einleitung**
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Übersicht

- Einleitung
- **Die Eigentumsgarantie**
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Die Eigentumsgarantie

Art. 26 BV:

- 1 Das Eigentum ist gewährleistet.
- 2 Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

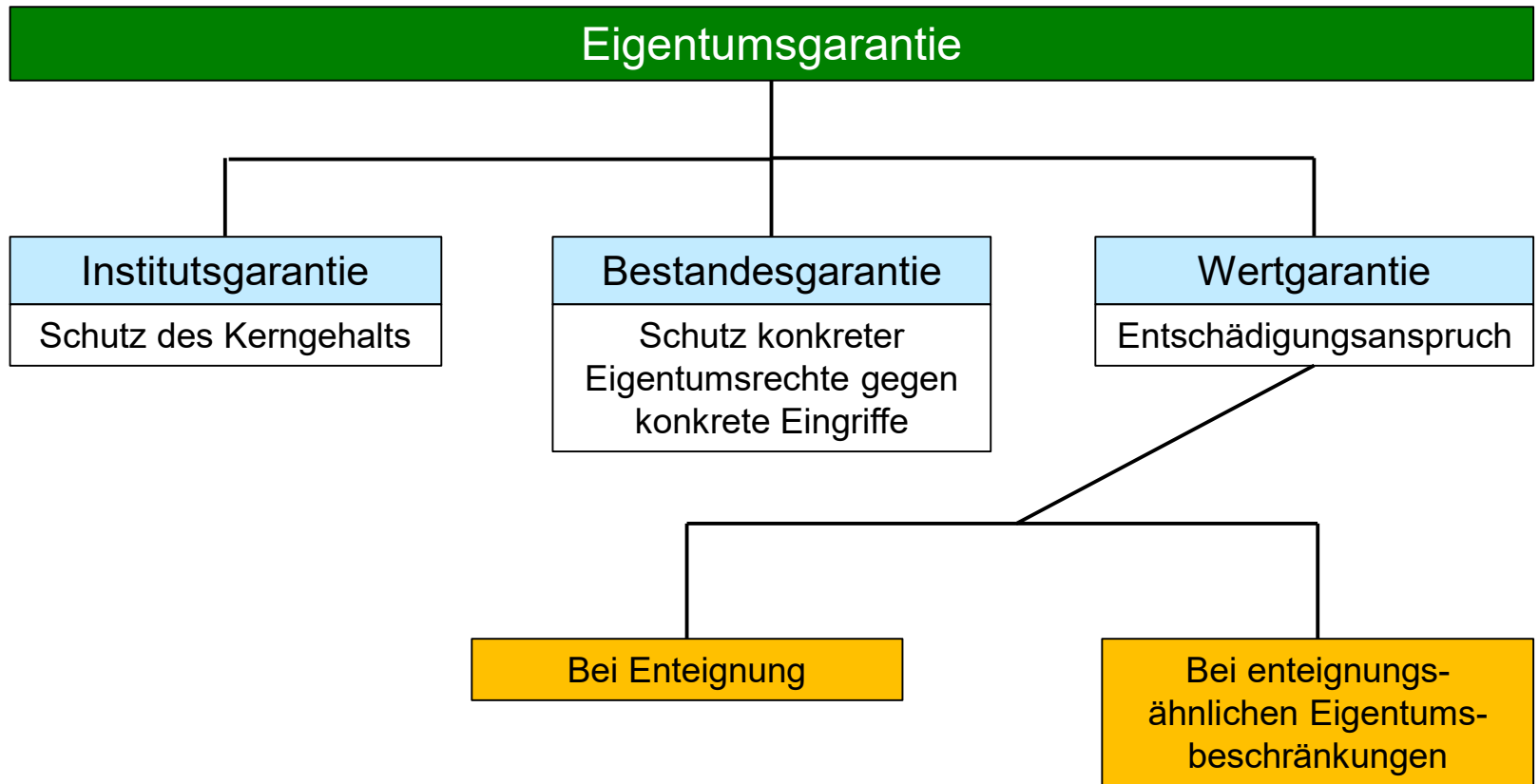
Die Eigentumsgarantie

Schutzobjekte

- Vermögenswerte Rechte des Privatrechts
 - Eigentum und Besitz
 - Beschränkte dingliche Rechte
 - Obligatorische Rechte
 - Immaterialgüterrechte
- Wohlerworbene vermögenswerte Rechte des öffentlichen Rechts
- Faktische Vorteile

Die Eigentumsgarantie

Teilgehalte



Die Eigentumsgarantie

Voraussetzungen für die Einschränkung der Eigentumsgarantie durch staatliche Eingriffe ([Art. 36 BV](#)):

- Gesetzliche Grundlage
- Öffentliches Interesse
- Verhältnismässigkeit i.w.S.
 - Eignung
 - Erforderlichkeit
 - Verhältnismässigkeit i.e.S.
- Keine Verletzung des Kerngehalts

Die Eigentumsgarantie

Entschädigung ([Art. 26 Abs. 2 BV](#))

- Bei formeller Enteignung
 - Entschädigung als Voraussetzung für den Rechtserwerb durch den Enteigner
 - [Art. 91 EntG](#) / [§ 62 kEntG](#)
- Bei materieller Enteignung
 - Entschädigung als Folge des enteignungsähnlichen Eingriffs

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- **Die Enteignung**
 - **Formelle Enteignung**
 - Materielle Enteignung
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Formelle Enteignung

Begriff

- **Entzug** oder **Beschränkung** von vermögenswerten Rechten, die unter dem Schutz der Eigentums-garantie stehen
- **Übergang** der Rechte auf den **Enteigner**
- Entzug der Rechte einseitig **durch Hoheitsakt**
- **Zweck** des Eingriffs ist es, dem Enteigner die nötigen Rechte zur **Erfüllung** einer **öffentlichen Aufgabe** zu verschaffen
- **Volle Entschädigung** für die enteigneten Rechte

Formelle Enteignung

Gegenstand (vgl. [Art. 5 EntG](#) und [§ 6 kEntG](#))

- Dingliche Rechte an Grundstücken
 - Eigentum
 - Beschränkte dingliche Rechte (Entzug/zwangswise Errichtung)
- Nachbarrechte (insbes. [Art. 679](#) und [685 ZGB](#))
- Obligatorische Rechte (namentlich Miete/Pacht)
- (Wohlerworbene Rechte des öffentlichen Rechts)

Formelle Enteignung

Voraussetzungen ([Art. 36 BV](#)):

- Gesetzliche Grundlage
- Öffentliches Interesse
- Verhältnismässigkeit
- Entschädigung ([Art. 26 Abs. 2 BV](#))

Formelle Enteignung

Entschädigung

- I.d.R. Geldleistung, ausnahmsweise Realersatz (vgl. [Art. 17 f. EntG](#) / [§ 17 kEntG](#))
- Massgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Höhe
 - Bund: Zeitpunkt des Vorliegens eines vollstreckbaren Enteignungstitels ([Art. 19^{bis} EntG](#) [seit 1.1.2021])
 - Kanton Luzern: Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission ([§ 19 Abs. 1 kEntG](#))
- Objektiver oder subjektiver Schaden
 - Objektiv: Wert für potentiellen Käufer
 - Subjektiv: finanzielles Interesse des Enteigneten an der Weiternutzung

Formelle Enteignung

Objektiver Schaden

- [Art. 19 EntG](#); [§ 18 kEntG](#)
 - Verkehrswert des enteigneten Rechts
 - (besondere Entschädigung von Kulturland auf Bundesebene [seit 1.1.2021; vgl. dazu hinten Folie Nr. 47])
 - Minderwert bei Teilenteignung (Differenzmethode)
 - Inkonvenienzen (z.B. Umzugskosten, Erwerbsausfall, aber kein Unfreiwilligkeitszuschlag)
- Bestimmung Verkehrswert i.d.R. nach statistischer Methode (gestützt auf Vergleichspreise)
- Anrechnung von Vorteilen, die durch die Enteignung verursacht wurden
- Unerheblich: Beschaffungskosten für Ersatzobjekt

Formelle Enteignung

Subjektiver Schaden

- Schaden, der dadurch entsteht, dass die gegenwärtige oder in Aussicht genommene Verwendung des Grundstücks verunmöglicht oder eingeschränkt wird (entgehender Nutzen, Aufwendungen)
- z.B. Ertragswert, Umzugs-, Verlegungs- und Abbruchkosten, Abschreibung wertlos gewordener Anlagen, Mehrkosten des Betriebs am neuen Ort
- Entgangener Gewinn i.d.R. nur für Übergangszeit
- Bemessung nach objektiven Kriterien: Keine Entschädigung für Affektions- und rein ideelle Interessen

Formelle Enteignung

Spezialfall: Formelle Enteignung von Nachbarrechten

- Nachbarrechtliche Abwehransprüche können bei Immissionen, die durch ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk verursacht werden, nur eingeschränkt durchgesetzt werden. An deren Stelle tritt gegebenenfalls eine Entschädigung.
- Zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück des Enteigneten zugunsten des Werkeigentümers, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung von Immissionen besteht (z.B. [BGE 123 II 560 E. 3a](#) m.w.H.).

Formelle Enteignung

Voraussetzungen der Enteignung von Nachbarrechten (vgl. bspw. [BGE 123 II 481 E. 7a](#)):

- Beeinträchtigungen sind mit dem **Betrieb** eines öffentlichen Werks **untrennbar verbunden**
- Immissionen sind **nicht** oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand **vermeidbar**
- Immissionen sind **übermässig**, d.h. (kumulativ)
 - sie sind für den Nachbarn (im Erwerbszeitpunkt) **nicht vorhersehbar**;
 - sie treffen ihn in spezieller Weise (**Spezialität**); und
 - fügen ihm einen schweren Schaden zu (**Schwere**).

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- **Die Enteignung**
 - Formelle Enteignung
 - **Materielle Enteignung**
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Materielle Enteignung

Ausgangspunkt: Staatlicher Eingriff in ein Eigentumsrecht

- Beschränkung der Nutzung oder Verfügung über das Eigentum (nicht aber Entzug)
- Durch Verfügung, Rechtssatz oder Nutzungsplan
- Eingriff ist zulässig gemäss [Art. 36 BV](#)
 - Gesetzliche Grundlage
 - Öffentliches Interesse
 - Verhältnismässigkeit
 - Wahrung Kerngehalt

Materielle Enteignung

Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen

- Keine Entschädigungspflicht, wenn
 - Massnahme zum **Schutz von Polizeigütern**,
 - welche **gegen den Störer** gerichtet ist,
 - der **Abwendung** einer konkreten (ernsthaften und unmittelbaren) **Gefahr** für die öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit dient und
 - die **Konkretisierung** eines von Gesetzes wegen bestehenden **Verbots** zum Inhalt hat.

Materielle Enteignung

Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen

- Ausnahmsweise Entschädigungspflicht, wenn eine materielle Enteignung vorliegt und (alternativ)
 - die Massnahme nicht nur polizeilich motiviert, sondern auch durch andere öffentliche (bspw. planerische) Interessen begründet ist.
 - eine bereits bestehende Nutzung verboten wird.
 - die Schaffung von polizeirechtlich motivierten Zonen eine Auszonung von baureifem oder grob erschlossenem Land bewirkt oder einer solchen Auszonung gleichkommt.
 - Gegen Ausnahme: Trotzdem keine Entschädigungspflicht, wenn die Beschränkung unmittelbar dem Schutz des Grundeigentümers dient.

Materielle Enteignung

Gesetzliche Bestimmung des Eigentumsinhalts und deren Konkretisierung

- Verfassungsnormen des Umwelt- und Raumplanungsrechts sind der Eigentumsgarantie gleichgestellt
- Bei auf die Verfassung gestützten raumplanerischen und umweltschützenden Eigentumsbeschränkungen ist eine Interessenabwägung mit der Eigentumsgarantie vorzunehmen
- Grundsatz: Entschädigungslosigkeit, ausser Massnahme hat im Einzelfall enteignungsähnliche Wirkung
- Vgl. dazu bspw. [BGE 105 Ia 330 E. 3](#)

Materielle Enteignung

"Eine materielle Enteignung i.S.v. Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG liegt vor, wenn dem Eigentümer der **bisherige** oder ein **voraussehbarer künftiger Gebrauch** einer Sache **untersagt** oder in einer Weise **eingeschränkt** wird, die **besonders schwer** wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr **Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar** erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer **künftigen besseren Nutzung** der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit **hoher Wahrscheinlichkeit** in **naher Zukunft verwirklichen**. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen."

([BGE 131 II 728 E. 2](#) m.w.H.)

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

1. Einschränkung eines bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauchs
2. Besondere Schwere des Eingriffs oder Sonderopfer

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

- > Möglichkeit einer **künftigen** besseren **Nutzung** ist nur zu berücksichtigen, wenn eine hinreichende **Realisierungswahrscheinlichkeit** besteht
 - Bestimmung nach objektiven Kriterien
 - Berücksichtigung rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten
 - I.d.R. erfüllt bei erschlossenem, baureifem Land
 - In den Fällen der Nichteinzonung sowie Ab-/Umzonung ist ausserdem (subjektiv) eine **Überbauungsabsicht** notwendig

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

> Besonders schwerer Eingriff

- Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fließenden Befugnis
- Keine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung des Grundstücks mehr möglich
- z.B. unbefristete Bauverbote

> Sonderopfer

- Rechtsgleichheit gebietet Entschädigung, da das Opfer des/der betroffenen Grundeigentümer gegenüber der Allgemeinheit als unzumutbar erscheint
- Geringe Bedeutung in der Praxis

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

Fallgruppen besonders schwerer Eingriffe

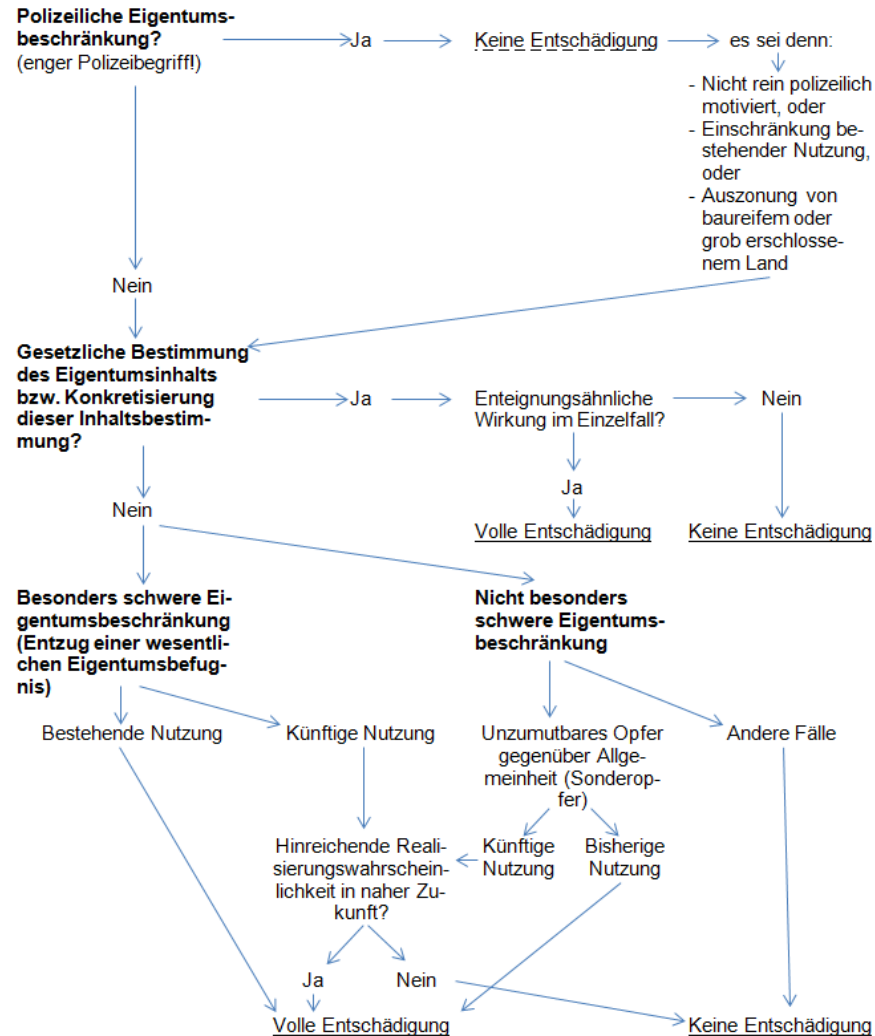
- **Auszonung** von Grundstücken aus der Bauzone in eine Nichtbauzone -> grundsätzlich entschädigungspflichtig
- **Nichteinzonung** von Grundstücken in die Bauzone bei der erstmaligen Schaffung einer bundesrechtskonformen raumplanerischen Grundordnung -> ausnahmsweise entschädigungspflichtig, wenn
 - **überbaubares** oder **grob erschlossenes** Land vorliegt, welches von einem **gewässerschutzkonformen** generellen Kanalisationsprojekt (**GKP**) erfasst wird und der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung schon **erhebliche Kosten** aufgewendet hat;
 - Grundstück in weitgehend **überbautem Gebiet** liegt; oder
 - besondere Gesichtspunkte des **Vertrauensschutzes** vorliegen.

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

- Fallgruppen besonders schwerer Eingriffe (Forts.)
 - **Abzonung:** Beschränkung der baulichen Nutzung -> ausnahmsweise entschädigungspflichtig, wenn wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung nicht mehr möglich
 - **Umzonung:** Umteilung eines Grundstücks innerhalb der Bauzone -> ausnahmsweise entschädigungspflichtig, wenn wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung nicht mehr möglich (bspw. weil für die neue Nutzungsart keinerlei Nachfrage besteht oder bei Umzonung von einer Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone in eine Zone für öffentliche Bauten)

Materielle Enteignung



Materielle Enteignung

Entschädigung

- Volle Entschädigung ([Art. 26 Abs. 2 BV](#))
- Berechnung nach gleichen Grundsätzen wie bei formeller Entschädigung (insbesondere Differenz Verkehrswert vor/nach Eigentumsbeschränkung)
- Massgeblicher Zeitpunkt: Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung ([§ 80 kEntG](#))
- Verjährung: 10 Jahre nach Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung (vgl. [§ 79 kEntG](#))

Materielle Enteignung

Entschädigung

- Vertrauensschutz ([Art. 9 BV](#)): Entschädigung für nutzlos gewordene Projektierungskosten, wenn
 - ein konkretes Baugesuch Anlass zur Änderung der Zonenordnung gab; oder
 - eine Zusicherung des Fortbestands der geltenden Bauordnung vor Projektausarbeitung und Baugesuch erfolgte.

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
- **Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern**
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Das Enteignungsverfahren

Anwendbare Verfahrensordnung

- Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Landes liegen und andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind
 - Enteignungsgesetz des Bundes ([EntG; SR 711](#))
- Alle Enteignungen, auf welche nicht Bundesrecht anwendbar ist
 - Kantonales Enteignungsgesetz ([kEntG; SRL Nr. 730](#))
- Bei Kollision (selten): Wahlrecht des Enteigners ([Art. 119 Abs. 1 EntG](#))

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

> Verfahrensdualismus

1. Enteignungsverfahren: Erteilung des Enteignungsrechts durch die zuständige Verwaltungsbehörde (vgl. [§§ 25-37 kEntG](#))
2. Schätzungsverfahren: Festsetzung der Enteignungsschädigung durch die Schätzungskommission (vgl. [§§ 38-59 kEntG](#))

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

- > Enteignungsverfahren ([§§ 25 ff. kEntG](#))
 1. Einreichung Enteignungsgesuch an Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD)
 2. Prüfung Gesuch durch BUWD und Übermittlung an Gemeinde
 3. Öffentliche Bekanntgabe (entfällt im abgekürzten Verfahren) bzw. persönliche Anzeige an Betroffene durch Gemeinde
→ Eintritt Enteignungsbann
 4. Einsprachefrist: 30 Tage
 5. Rücküberweisung (mit Einsprachen) an BUWD
 6. Ev. Einigungsverhandlung
 7. Entscheid Regierungsrat über Gesuch und Einsprachen
 8. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
 9. Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

- > Schätzungsverfahren ([§§ 38 ff. kEntG](#))
 1. Schriftliches **Gesuch** an Schätzungskommission (durch Enteigner oder Enteignete) und evtl. Gesuch um vorzeitige Besitzeseinweisung ([§ 52 kEntG](#))
 2. Bestellung der Kommission ([§ 39 Abs. 2 lit. a kEntG](#))
 3. Aufforderung zur **Vernehmlassung** und Forderungseingabe / Vernehmlassung zur vorzeitigen Besitzeseinweisung mit gesetzlicher Frist von 30 Tagen ([§ 53 kEntG](#))
 4. **Verhandlung** mit Augenschein (Zustand festhalten)
 5. Evtl. Entscheid über vorzeitige Besitzeseinweisung ([§ 52 kEntG](#))

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

- Schätzungsverfahren ([§§ 38 ff. kEntG](#))
 6. I.d.R. **Sistierung** bis zum Abschluss der Bauarbeiten
 7. Fortsetzung des Rechtsschriftenwechsels
 8. Verhandlung mit Augenschein (Zustand nachher) und **Einigungsversuch** ([§§ 56 f. kEntG](#))
 - 9. Entscheid** betreffend Entschädigung
 10. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
 11. Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

- Die **vorzeitige Besitzeseinweisung** ([§ 52 kEntG](#))
 - Formelle Voraussetzungen
 - Schätzungsverfahren wurde eingeleitet
 - Augenschein wurde durchgeführt
 - Enteigneter wurde angehört
 - Materielle Voraussetzungen
 - Enteigner drohen bedeutende Nachteile
 - Die baldige Erfüllung des Enteignungszwecks erscheint als dringend geboten
 - Eine Beurteilung der Ansprüche ist trotz der Besitzergreifung noch möglich

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer materiellen Enteignung (LU)

- Eigentumsbeschränkung durch Nutzungsplan, Rechtssatz oder Verfügung
- Zunächst Ortsplanungsverfahren / Gesetzgebungsverfahren / Verwaltungsverfahren
- Nach Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung: Festlegung der Entschädigung im Schätzungsverfahren durch die Schätzungskommission

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer materiellen Enteignung (LU)

- Insbes. Ortsplanungsverfahren ([§§ 61 ff. PBG](#))
 - Öffentliche Auflage Zonenplan / BZR mit Einsprachefrist
 - Versuch gütliche Erledigung Einsprachen
 - Beschlussfassung durch Stimmberechtigte oder Gemeindeparlament (über Zonenplan / BZR und Einsprachen)
 - Genehmigung Regierungsrat (inkl. Entscheid über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen Beschlussfassung)
 - Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
 - Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Siehe dazu: <https://baurecht.lu.ch/rueckzonung>

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer materiellen Enteignung (LU)

> Schätzungsverfahren

1. Schriftliches Gesuch an Schätzungskommission (durch Enteigner oder Enteignete)
2. Bestellung der Kommission ([§ 39 Abs. 2 lit. a kEntG](#))
3. Aufforderung zur **Vernehmlassung** und Forderungseingabe mit gesetzlicher Frist von 30 Tagen ([§ 53 kEntG](#))
4. **Verhandlung** mit Augenschein und **Einigungsversuch**
5. Fortsetzung des Rechtsschriftenwechsels
6. **Entscheid** betreffend Entschädigung
7. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
8. Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Übersicht

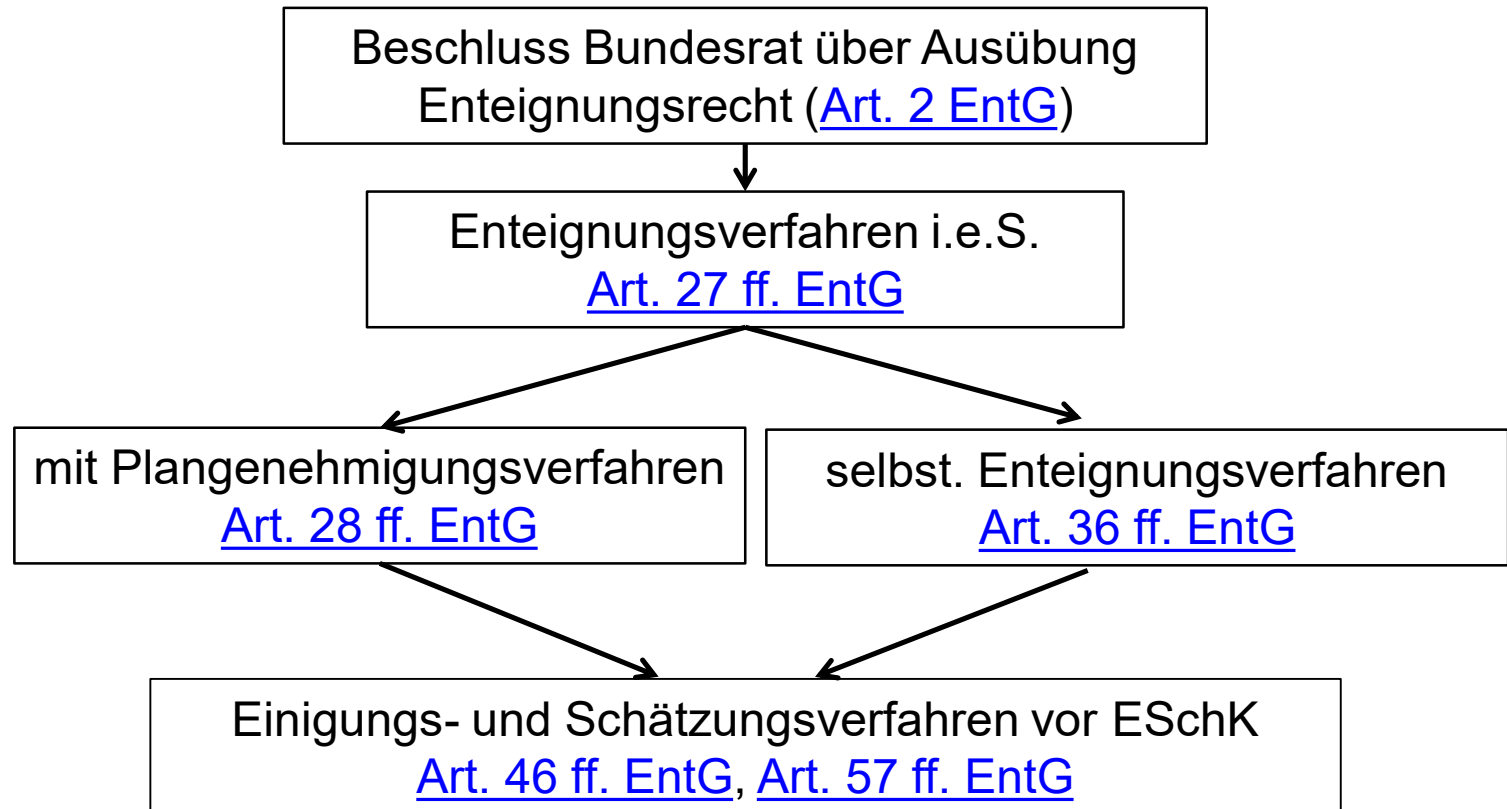
- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- **Revision EntG des Bundes (1.1.2021)**
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Revision EntG (1.1.2021)

- > Wesentliche Elemente der Teilrevision:
 - Verfahrensrechtliche Koordination des EntG mit den bundesrechtlichen Infrastruktur- bzw. Sachgesetzen
 - Anpassung und Vereinfachung Organisation und Struktur eidg. Schätzungskommission (ESchK)
 - Insbesondere: Erhöhung der Entschädigung von Kulturland ([Art. 19 lit. a^{bis} EntG](#))
 - Zudem zwei neue Verordnungen:
 - Verordnung über die Gebühren im Enteignungsverfahren vom 19.8.2020 (AS 2020 4113)
 - Verordnung über die Entschädigungen der ESchK vom 19.8.2020 (AS 2020 4115)

Das Enteignungsverfahren

Verfahren nach Bundesrecht (seit 1.1.2021)



Das Enteignungsverfahren

Verfahren nach Bundesrecht

- Neue Verfahrensbestimmungen sind anwendbar auf alle Enteignungen, die nach dem Inkrafttreten eingeleitet werden
- Zuständigkeit selbständiges Enteignungsverfahren: (Bundes-)Departement
- Einigungsverfahren: nur noch auf Gesuch einer Partei ([Art. 45 EntG](#))
- Rechtsmittel gegen Entscheide Departement/Schätzungskommission:
 - Beschwerde an Bundesverwaltungsgericht
 - Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Revision EntG (1.1.2021)

Materielle Änderungen

- [Art. 6 Abs. 1 EntG](#): vorübergehende Enteignungen sind neu auf 10 Jahre beschränkt (vorher: 5 Jahre)
- [Art. 15 Abs. 1 EntG](#): Duldungspflicht der betroffenen Eigentümer für vorbereitende Handlungen mit geringfügigen Auswirkungen
- [Art. 19^{bis} EntG](#): massgebender Zeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswerts ist neu der Zeitpunkt des Vorliegens eines vollstreckbaren Enteignungstitels (vorher: Zeitpunkt der Einigungsverhandlung ESchK)

Revision EntG (1.1.2021)

Materielle Änderungen

- > [Art. 19 lit. a^{bis} EntG](#): Erhöhung der Entschädigung von Kulturland
 - neu ist dem Enteigneten für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) das **Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB** zu vergüten
 - Problematik: Ungleichbehandlung der Enteigneten in kantonalen bzw. eidgenössischen Verfahren

§ 18 kEntG (Revision)

1 Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem oder der Enteigneten ohne sein oder ihr Verschulden aus der Entziehung oder Beschränkung seiner oder ihrer Rechte erwachsen. Demnach sind zu vergüten:

- > a^{bis} (neu) 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;*

B 163 - Anpassung des Landerwerbsverfahrens und der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland

Entwurf Änderung des Enteignungsgesetzes sowie des Strassen- und des Wasserbaugesetzes

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- **Fälle aus der Praxis**
- Anhang: Entscheide

Fall 1 (materielle Enteignung)

Sachverhalt

- Enteignete ist Eigentümerin von Grundstücken, auf welchen seit Jahrzehnten Mergel abgebaut wurde
- Grundstücke wurden durch Änderung des Zonenplanes 1996/1997 einer eigens dafür geschaffenen Abbauzone (Nichtbauzone) zugewiesen
- 2001 stellte die Enteignete ein Baubewilligungsgesuch für die Erweiterung und Rekultivierung der Mergelgrube (Abbau und Wiederauffüllung)
- 2004 zog die Enteignete das Baubewilligungsgesuch wieder zurück
- 2005 Abschluss einer Vereinbarung über die Erteilung eines Deponierechts auf den fraglichen Grundstücken zwischen der Enteigneten und einer Dritten

Fall 1 (materielle Enteignung)

Sachverhalt (Fortsetzung)

- > 2006 erneutes Baubewilligungsgesuch für eine Deponie mit Rekultivierung der Grube (kein Abbau)
- > In der Folge Lancierung einer Gemeindeinitiative zur Aufhebung der Abbauzone (im Rahmen der Ortsplanungsrevision)
- > 2009 Annahme der Gemeindeinitiative, anschliessend Anpassung der Ortsplanung und Umwandlung der Abbau- in eine Rekultivierungszone, welche weiteren Abbau wie auch Wiederauffüllung weitestgehend untersagt
- > 2010 Annahme des revidierten Zonenplans
- > 2011 Genehmigung des revidierten Zonenplans durch RR
- > 2015 Gesuch um Entschädigung infolge materieller Enteignung an die Schätzungskommission
- > Urteil BGer 1C_432/2018 und 1C_412/2018

Fall 2 (formelle Enteignung)

Sachverhalt

- Quartier mit Gestaltungsplan, erschlossen über eine Strasse, welche jeweils teilweise zu den angrenzenden Grundstücken gehört (kein separates Strassengrundstück)
- (Noch unbebautes) Grundstück des Enteigners (Privatperson) am Ende der Strasse, kein Anteil am Strassengrundstück
- Strasse belastet mit Fuss- und Fahrwegrechten zu Gunsten sämtlicher darüber erschlossenen Grundstücke, ausser demjenigen des Enteigners
- 2006/2013 Abschluss Verträge zwischen Gemeinde und Enteigner, in welchen sich Enteigner zur Überbauung des Grundstücks innert einer gewissen Frist und zum Erwerb der notwendigen Erschliessungsrechte verpflichtet hat

Fall 2 (formelle Enteignung)

Sachverhalt (Fortsetzung)

- 2014 Erteilung des Enteignungsrechts für die Belastung der die Strasse umfassenden Grundstücke mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten des Grundstücks des Enteigners durch den RR
- 2015 Abweisung Verwaltungsgerichtsbeschwerden Enteignete durch das Kantonsgericht
- 2016 Gesuch Enteigner um Einleitung Schätzungsverfahren und vorzeitige Besitzeseinweisung
- Entscheid Schätzungskommission:
Verhältnismässige Entschädigung je nach Belastung durch die Dienstbarkeit

Fall 3 (materielle Enteignung)

Sachverhalt

- > Grundstück von rund 10'000 m² bereits seit Jahren in Bauzone
- > Ortsplanungsrevision: öffentl.-rechtl. Vertrag mit Bauverpflichtung
- > Auszonungsbeschluss anlässlich Gemeindeversammlung, Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde durch RR
- > Gesuch um materielle Enteignung bei der Schätzungskomm.

- > Entschädigungspflichtige Auszonung oder entschädigungslose Nichteinzonung?
- > RPG-Konformität der Bau- und Zonenordnung

- > Urteil BGer 1C_275/2018 (Dagmersellen LU)

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Revision EntG des Bundes (1.1.2021)
- Fälle aus der Praxis
- **Anhang: Entscheide**

Anhang: Entscheide

Entscheide Luzerner Behörden

1. [7H 22 165](#): Rückzonung eines Grundstücks von einer Bau- in die Landwirtschaftszone im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie. Die vom Regierungsrat entgegen dem Beschluss der Gemeindeversammlung angeordnete Rückzonung erweist sich im vorliegenden Fall als zweck- und verhältnismässig. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor.
2. [LGVE 2023 IV Nr. 2](#): Zu den Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit einer Rückzonung von Bauland.
3. [LGVE 2017 IV Nr. 9](#): Verhältnismässigkeit des strittigen Wasserbauprojekts mit gänzlich offener Wasserführung, da der Eingriff in die Eigentumsrechte auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse steht (Hochwasserschutz, Herstellung von naturnahen Gewässern) und die Folgen für die Grundeigentümer trotz gewissen (allenfalls zu entschädigenden) Nutzungseinschränkungen zumutbar sind (E. 3).
4. [LGVE 2016 IV Nr. 16](#): Die Ansprüche Privater aus öffentlich-rechtlichen Verträgen sind nicht von vornherein als von der Eigentumsgarantie geschützte wohlerworbene Rechte zu qualifizieren, sondern sind vielmehr jeweils unter dem Blickwinkel des Vertrauensschutzes zu prüfen (E. 3.3).

Anhang: Entscheide

4. [LGVE 2015 IV Nr. 12](#): Abbruchbefehl betreffend Wohnliegenschaften in einem Gefahrengebiet. Anforderungen an ein beweiskräftiges Gutachten (E. 4). Einschränkung der Eigentumsgarantie durch Massnahmen zur Abwehr von Naturkatastrophen sowie durch Anordnung von Sofortmassnahmen: Polizeiliche Generalklausel als gesetzliche Grundlage (E. 7). Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit (E. 8 und 9).

5. [LGVE 2014 VI Nr. 11](#): Voraussetzung für die Aufnahme von Land in eine Bauzone ist nicht eine bereits sichergestellte Erschliessung, sondern dessen Erschliessbarkeit. Die Festlegung einer Strassenfläche für die zukünftige Erschliessung kann nicht im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Für die rechtsverbindliche Sicherung einer Strassenfläche sind die Instrumente des Strassengesetzes zu nutzen. Gegebenenfalls ist das Enteignungsrecht zu beanspruchen.

6. [LGVE 2013 IV Nr. 9](#): Eine von den Stimmberechtigten der Gemeinde Schenkon beschlossene Bestimmung im Bau- und Zonenreglement, welche die Gebäudelänge von Ställen in der Landwirtschaftszone auf dem gesamten Gemeindegebiet auf maximal 70 Meter beschränken will, indes bei Grossviehställen nicht zur Anwendung gelangen soll, ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die weder von einem hinreichenden öffentlichen Interesse getragen ist noch den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachtet. Indem der Regierungsrat dieser Bestimmung die Genehmigung versagte, verletzte er die Gemeindeautonomie nicht.

Anhang: Entscheide

7. [LGVE 2012 II Nr. 5](#): § 52 Abs. 1 und 2 EntG. Voraussetzungen für die vorzeitige Besitzeseinweisung sind das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über die Erteilung des Enteignungsrechts und der Nachweis bedeutender Nachteile, falls mit der Besitzeseinweisung zugewartet werden muss. Das Verwaltungsgericht erachtet die Voraussetzung für den Erlass einer Verfügung über die Besitzeseinweisung selbst dann noch für gegeben, falls eine ohne Entscheid vollzogene Inbesitznahme zivilrechtliche Forderungen nach sich ziehen könnte.

8. [LGVE 2008 II Nr. 6](#): Die Enteignung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zu Gunsten eines überbauten Grundstücks im Hinblick auf die Realisierung eines Parkplatzes setzt ein überwiegendes öffentliches Interesse voraus. Ein solches fehlt innerhalb eines Gestaltungsplanes, bei dem die Vorgärten der bestehenden Überbauung charakterbildende Elemente darstellen, die es nach Massgabe der Bestimmungen des Gestaltungsplans zu erhalten gilt.

Anhang: Entscheide

9. [LGVE 2007 II Nr. 11](#): Unterstellung eines Hotels unter Denkmalschutz. Der allgemeine Tatbestand der materiellen Enteignung liegt nicht vor, wenn auf der betreffenden Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung auch weiterhin möglich ist. Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungsaufwendungen verneint.

10. [LGVE 2003 II Nr. 6](#): Voraussetzungen für die Erteilung des Enteignungsrechts von Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) zu Gunsten einer Stiftung gemäss Art. 80 ff. ZGB, damit diese Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke in wirtschaftlicher Weise realisieren kann.

11. [LGVE 2002 II Nr. 5](#): Schätzungsverfahren formelle Enteignung; Ausnützungstransfer (Ausnützungsprivileg); bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung hat die Schätzungskommission von Amtes wegen alle Umstände zu berücksichtigen, welche Einfluss auf die Höhe der Entschädigung haben.

Anhang: Entscheide

Entscheide des Bundesgerichts

> Formelle Enteignung:

1. **BGE 147 II 201:** Entschädigung für die Erneuerung eines Überleitungsrechts für eine bestehende Starkstromleitung; Anwendungsbereich von Art. 83 lit. w BGG; Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung.
2. **BGE 145 I 250:** Enteignung von Nachbarrechten; Frage, ob der Betrieb eines Asylzentrums materielle und ideelle Immissionen zur Folge hat, für die den Beschwerdeführern eine Entschädigung aus formeller Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte zusteht, Betrieb eines öffentlichen Werks.
3. **BGE 145 II 282:** Enteignung von Nachbarrechten; Entschädigung für vorübergehende Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten.

Anhang: Entscheide

4. **BGE 145 II 140:** Wohlerworbene Rechte; Erneuerung und Sanierung eines bestehenden Wasserkraftwerks.
5. **BGE 141 I 113:** Zwangsweise Errichtung einer Wegdienstbarkeit, um einen Fussweg entlang des Murtensees zu realisieren; Entschädigung.
6. **BGE 136 III 130:** Art. 694 ZGB; Notweg für ein überbautes Grundstück; Verhältnis zwischen privatem Notwegrecht und öffentlichem Erschliessungsrecht.
7. **Urteil 1C_681/2019 vom 19.5.2021:** Qualifikation als "Vorgartenland", Unfreiwilligkeitszuschlag.

Anhang: Entscheide

insbesondere Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche im Zusammenhang mit **Fluglärm**:

8. **BGE 142 II 136**: Umfang und Berechnung des Minderwerts, insbesondere wenn nur ein Teil des Grundstücks überflogen wird.
9. **BGE 142 II 128**: Entschädigung wegen direkten Überflugs; Immissionsentschädigung, Kriterium der Nichtvorhersehbarkeit.
10. **BGE 138 II 77**: Bemessung der Entschädigung für ein Mehrfamilienhaus.
11. **BGE 134 II 164**: Bemessung der Entschädigung für ein Bauernhaus; vorübergehende Spezialität der Immissionen.
12. **BGE 134 II 152**: Bemessung der Entschädigung für eine Baulandparzelle.
13. **Urteil 1C_78/2019 vom 22.11.2019**: Verjährung; Änderung des An- und Abflugregimes

Anhang: Entscheide

> Materielle Enteignung:

14. **BGE 140 I 176:** Zweitwohnungssteuer, keine besonders schwerwiegende Eingriffswirkung
15. **Urteil 1C_275/2018 vom 15.10.2019:** Abgrenzung Nichteinzonung - Auszonung.
16. **Urteil 1C_412/2018 und 1C_432/2018 vom 31.7.2019:** Umteilung des Landes von der Abbauzone in Rekultivierungszone.
17. **Urteil 1C_651/2018 vom 4.6.2019:** Enteignungsentschädigung; Zuweisung des Grundstücks in rotes Gefahrengebiet, Betreten und weitere Nutzung des Hauses untersagt.
18. **Urteil 1C_653/2017 vom 12.3.2019:** Zuweisung in "übriges Gemeindegebiet"; Teilauszonung; bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Parzelle