



Markus Ritter
Präsident
Schweizer Bauernverband



Land für öffentliche Zwecke - Zu welchem Preis?

Disposition



- Ausgangslage / Übersicht
- Enteignen nur wenn und was nötig ist!
- Enteignung = Entschädigung = Schadenersatz
- freihändiger Erwerb = Marktwert
- Schlussfolgerung

Ausgangslage I: Staat gegen Bürger



öffentliche Hand	Bürger (Eigentümer)
Viele Personen	Eine Person
Profi (Landerwerb, Juristen)	Laie (Bauer, Privatperson)
Viele Fälle	einer bis sehr wenige Fälle
Macht (Staat)	Ohnmacht (Bürger)
Enteigner (nimmt)	Eigentümer (muss geben)
Hohe Investition	Kleine Entschädigung, Landverlust
Option für Zusatznutzen	Verlust weiterer Option

Ausgangslage II: Recht

- **EIGENTUMSGARANTIE** der Verfassung
- Enteignungsgesetz (EntG)
 - Realersatz
 - vollständige Entschädigung
- Nachbarrecht (ZGB)
- BGBB



Erwerben was nötig ist. Bezahlen was es wert ist.



Die besten Dinge im Leben sind nicht die,
die man für Geld bekommt.

Albert Einstein

Enteignung I: Grundversorgung



- unbestritten ist die Grundversorgung für Energie, Wasser, Kommunikation, Verkehr, Entsorgung
- differenziert zu betrachten sind:
 - für andere Gebäude der öffentlichen Hand
 - überirdische Leitung vs. unterirdische Leitung
 - wo Alternativen einen Eingriff in das Eigentum des Bürger unnötig machen würden
 - Vergrößerung, Ausdehnung, Ausbau, Umnutzung

Enteignung II: öffentlicher Zweck mehr als fraglich...

- Seerestaurants als öffentlicher Zweck definiert
- Golfplatz
- Skilift
- vermietete Datenleitungen der EW
- Erdgaslager (Verlegung aus Baugebiet)
- unverhältnismässige Eingriffe, Luxuslösungen



Enteignung III: Forderung SBV

- kleinste, notwendige Eingriffe in das **Grundeigentum**
- keine Enteignungen:
 - für Freizeit und Vergnügen
 - zur Gewinnmaximierung (nur weil's billiger ist...)
 - nur weil Kulturland zu wenig geschützt und noch bebaut ist
 - für geschlossene Gesellschaften oder internationale Anliegen und Gesellschaften
- Realersatz geht einer Abgeltung vor



Enteignung = Schadenersatz

deckt der Schadenersatz alles ab?
oder: Kann man mit Geld alles kaufen?





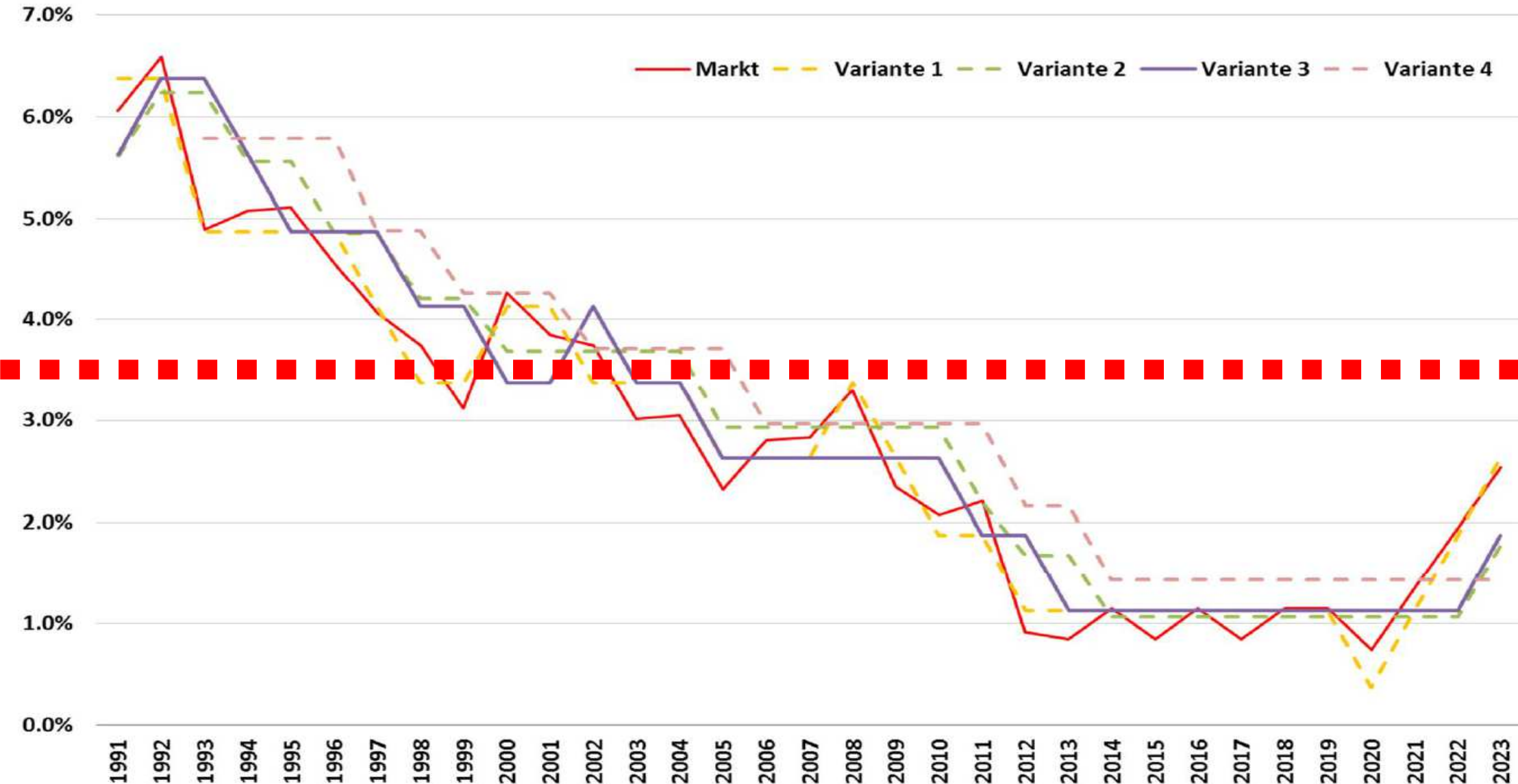
- Rechtserwerb = Dienstbarkeiten = Belastung bisherigen Grund und Bodens
 - Schadenersatz = Abgeltung der Wertdifferenz oder Ertragseinbusse zuzüglich Inkonvenienzentschädigung
- Erwerb = vollkommener (Eigentums-)Verlust für den Bürger
 - Schadenersatz = Realersatz
 - wo Realersatz nicht möglich = Verkehrswert + Inkonvenienzen (Umtriebe, Ärger ...)

Dienstbarkeiten = Barwert des Schadens

- Schaden =
jährliche Erwerbseinbusse + Risiko +
Inkonvenienz
- Barwert 25 Jahre, Zinssatz aktuell 3.5%
- wahlweise Rente oder Kapital
- Gutachten zum Kapitalisierungssatz zeigt:
→ **Kapitalisierungssatz von 3.5% ist zu hoch**



Zinsentwicklung seit 2002 konstant unter 3.5%



- BGGB schützt nur den Selbstbewirtschafter:
 - Enteignung ist und bleibt eine Ausnahme (Art. 62 lit. e BGGB)
- Enteigner nutzt Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches des BGGB
- Enteigner kann sich deshalb nicht auf den zulässigen Preis nach Art. 66 BGGB berufen
- Behörde darf zum BGGB keine Auskunft erteilen!

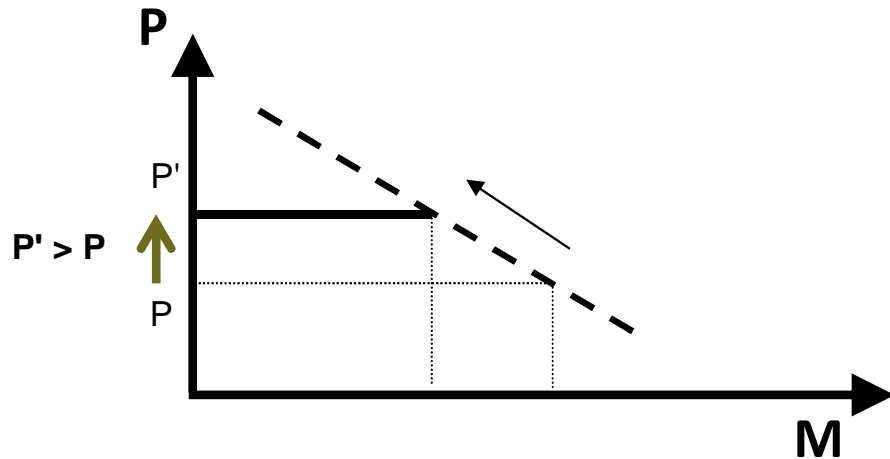
ungefähre Werte nach Art. 66 BGG

**Wer verkauft freiwillig für
nichtlandwirtschaftliche Zwecke zu diesem Preis?**

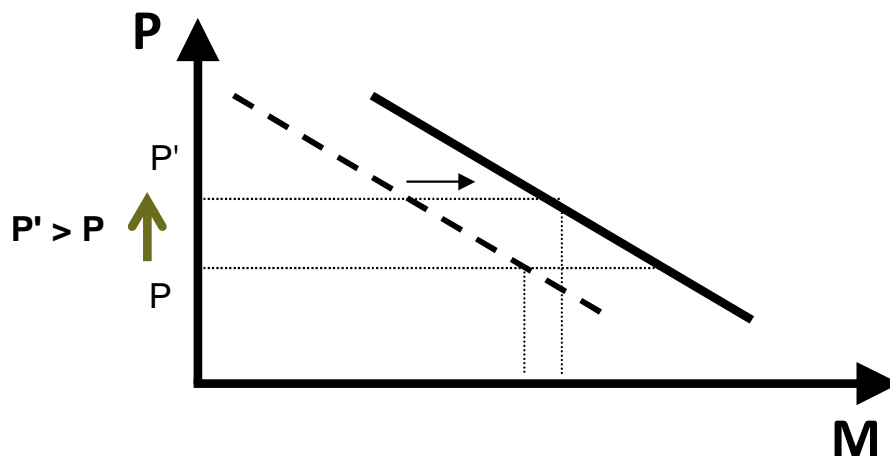


Marktwert muss höher sein

Alle Zeichen deuten nach oben ...



1) steigender Preis → weniger Menge
Für Landwirtschaft:
höherer Wert des Landes wird zu tieferem Flächenverbrauch führen.



höhere Nachfrage → höherer Preis
Für Landwirtschaft:
Ausbau der Infrastruktur erhöht Nachfrage nach unbebautem Boden was zwangsläufig zu einem höheren Preis führen muss.

freihändiger Erwerb = Vertrag

- Vertrag benötigt übereinstimmender Wille in den für den Vertrag wesentlichen Punkte
- **Preis** ist wesentlicher Vertragsbestandteil

Folglich:

über den Preis müssen sich die Parteien einig sein



Verkehrswert = Marktwert

1. Landwirtschaftsland ist ein (sehr) knappes Gut
2. öffentliche Nutzung ist nicht landwirtschaftlich
3. Kauf durch öffentliche Hand, Enteignung ist nicht bewilligungspflichtig
4. In der Regel kommt ein Vertrag ohne Enteignung zu Stande

➔ höherer, nichtlandwirtschaftlicher Preis
(Vergleichsbasis = dem BGGB nicht unterstellten Grundstücke)

Preis für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung müsste zwischen CHF 30.-/m² bis CHF 120.-/m² liegen!

Schlussfolgerungen I: der Preis ist zu tief!

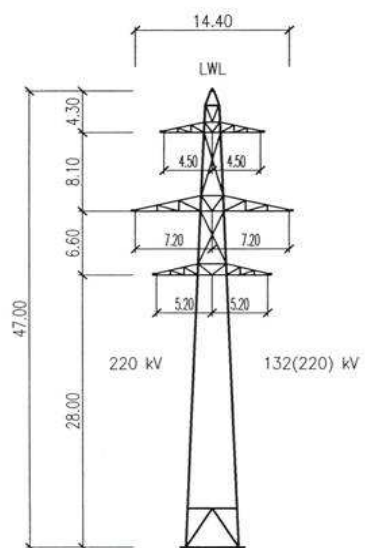
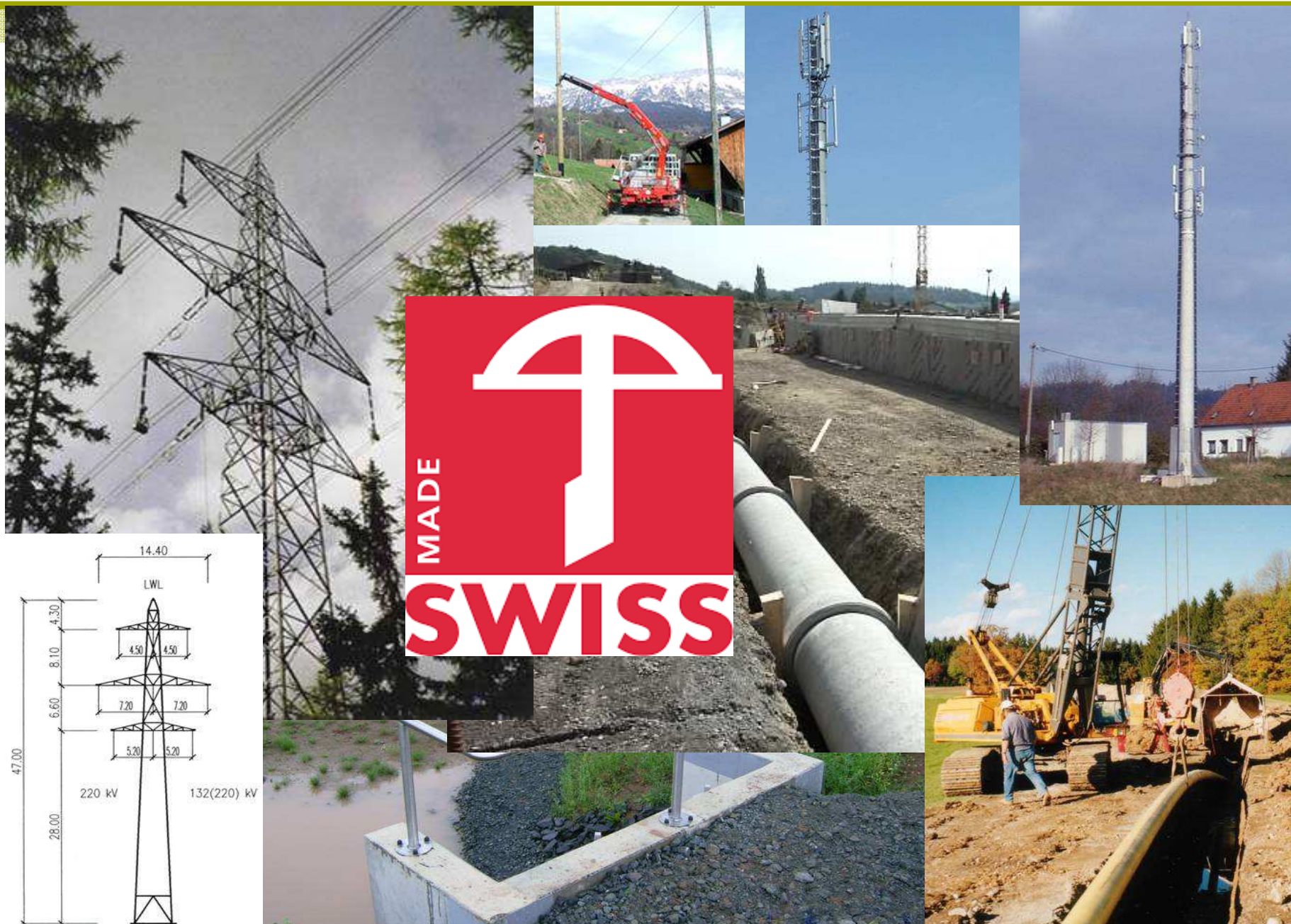
- knappe Güter haben einen hohen Preis
- freiwilliger Vertrag bleibt freiwillig und setzt Einigung über Preis voraus
- Preis gemäss Art. 66 BGG ist nicht relevant
- Zwangsmassnahme = Enteignung = Entschädigung
- Barwert eines Schadens muss mit tieferem Zinssatz kapitalisiert werden

Schlussfolgerung II: Das EntG ist veraltet

- Gesetze müssen öffentlichen Zweck viel enger fassen
- das öffentliche Interesse darf nicht in jedem Fall höher gewichtet werden als das Recht des Bürgers
- Enteignungsrecht ist veraltet und muss den neuen Situationen (Privatisierung, Internationalisierung) angepasst werden
- Ausbau der Infrastruktur (Kern-Grundversorgung) wird nicht behindert, wenn faire Preise bezahlt werden

mindestens haltbar bis
19.04.12

Danke für die Aufmerksamkeit



EMRK Art. 1 des ersten Zusatzprotokolls

*"Jede natürliche Person oder juristische Person hat das Recht auf Achtung ihres Eigentums. **Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden**, es sei denn, dass das **öffentliche Interesse** es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.*

*Die vorstehenden Bestimmungen beeinträchtigen jedoch in keiner Weise das Recht des Staats, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der **Benutzung des Eigentums** in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse ... für erforderlich hält."*

Eigentumsgarantie, Art. 26 BV

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

Einschränkung von Grundrechten, Art. 36 BV

- 1 *Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage. Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst vorgesehen sein. Ausgenommen sind Fälle ernster, unmittelbarer und nicht anders abwendbarer Gefahr.*
- 2 *Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein.*
- 3 *Einschränkungen von Grundrechten müssen verhältnismässig sein.*
- 4 *Der Kerngehalt der Grundrechte ist unantastbar.*