



Einordnung von Art. 19 lit. a^{bis} EntG in das enteignungsrechtliche Entschädigungssystem

DAVID HOFSTETTER*



ALEXANDER REY**

Am 1. Januar 2021 trat die Bestimmung von Art. 19 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Enteignung in Kraft. Sie bestimmt, dass die Enteignungsentschädigung für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht das 3-Fache des gemäss diesem Gesetz ermittelten Höchstpreises beträgt. Nach Ansicht der Autoren ist diese neue Bestimmung verfassungskonform. Sie führt insbesondere nicht zu einer verfassungswidrigen Überentschädigung des Enteigneten, weil der im bäuerlichen Bodenrecht regulierte Höchstpreis nicht den Verkehrswert des Kulturlandes darstellt und damit nicht dem Erfordernis der «vollen Entschädigung» nach Art. 26 Abs. 2 BV entspricht. Die Festsetzung des zu entschädigenden Bodenwerts in Art. 19 lit. a^{bis} EntG wird über den Anwendungsbereich dieser Norm hinaus weitere Auswirkungen haben.

L'art. 19, let. a^{bis} de la loi fédérale sur l'expropriation est entré en vigueur le 1er janvier 2021. Selon cette disposition, l'indemnité d'expropriation pour les terrains cultivables entrant dans le champ d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural est égale au triple du prix maximal déterminé selon la LDFR. Selon les auteurs, cette nouvelle disposition est conforme à la Constitution. Elle n'entraîne en particulier pas une surindemnisation de l'exproprié qui serait contraire à la Constitution, car le prix maximal prévu dans le droit foncier rural ne représente pas la valeur vénale des terrains cultivables et ne correspond donc pas à la « pleine indemnité » exigée à l'art. 26, al. 2 Cst. La fixation de la valeur foncière indemnisable à l'art. 19, let. a^{bis} LEx aura d'autres conséquences au-delà du champ d'application de cette norme.

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
 - A. Beschluss der Bundesversammlung vom 19. Juni 2020
 - B. Parlamentarisches Verfahren
 - C. Gutachten der Autoren
- II. Verfassungsmässigkeit von Art. 19 lit. a^{bis} EntG
 - A. Einleitung
 - B. Walliser Unfreiwilligkeitszuschlag
 - C. Art. 26 Abs. 2 BV und die Höhe der Enteignungsentschädigung
- III. Begriff des Verkehrswerts
- IV. Regulierte Preise des BGGB
- V. Regulierter Preis = Volle Entschädigung?
- VI. Anpassung von Art. 19 EntG
 - A. Mögliche Ausgestaltungen
 - B. Kritik
 - C. Praktische Konsequenzen
 - D. Herstellung von Konvergenz zu Art. 5 Abs. 2 RPG

I. Einleitung

A. Beschluss der Bundesversammlung vom 19. Juni 2020

Die Bundesversammlung hat mit Beschluss vom 19. Juni 2020 mehreren Änderungen des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) zuge-

stimmt.¹ Die Referendumsfrist gegen den Beschluss ist am 8. Oktober 2020 unbenutzt abgelaufen, die geänderten Bestimmungen wurden auf den 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt.² Eine der wesentlichen materiellen Änderungen betrifft die Einfügung der neuen Bestimmung von Art. 19 lit. a^{bis} EntG. Sie betrifft die Enteignungsentschädigung von Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGGB; SR 211.412.11). Nach Art. 19 lit. a^{bis} EntG beträgt die Entschädigung für Kulturland im Geltungsbereich des BGGB *das 3-Fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 Abs. 1 BGGB*.

B. Parlamentarisches Verfahren

Im parlamentarischen Verfahren wurden höhere Entschädigungen als die nun Gesetz gewordene Lösung diskutiert. Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates brachte in ihrem Vorschlag zur Ergänzung von Art. 19 lit. a^{bis} EntG vor, dass die Entschädigung das 6-Fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGGB betragen solle.³ Der Antrag der Kommission wurde im Rat mit 113 zu 69 Stimmen angenommen.⁴

* DAVID HOFSTETTER, Dr. iur., Rechtsanwalt, Senior Associate, Binder Rechtsanwälte KLG, Baden.

* ALEXANDER REY, lic. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Partner, Binder Rechtsanwälte KLG, Baden.

¹ BBl 2020 5693.

² Bundesgesetz über die Enteignung (EntG), Änderung vom 19. Juni 2020, AS 2020 4085.

³ AB 2019 N 790.

⁴ AB 2019 N 793.