

Der Mist wird vor dem Bau gekarrt



- Wenn Land für öffentliche Projekte beansprucht wird, lohnt sich frühes Handeln.
- Eine gut begründete Einsprache verbessert die Verhandlungsbasis für Entschädigungen oder Realersatz.
- Folgeschäden wie Ertragsausfälle oder Bewirtschaftungsschwernisse dürfen nicht unterschätzt werden.



Sind die Maschinen aufgefahren,
ist es längst zu spät fürs Mitreden.
Der grösste Handlungsspielraum
besteht, bevor das Projekt bewilligt wird.

Bild: HMQ AG



Wird Land für öffentliche Projekte beansprucht, bleibt für Grundeigentümerinnen und -eigentümer oft nur wenig Handlungsspielraum. Wer frühzeitig aktiv wird, kann Eingriffe mindern und bessere Entschädigungen oder Realersatz aushandeln. Eine lückenlose Dokumentation stärkt die eigene Verhandlungsposition.

Text: Ruedi Streit und Eva Büchi

Für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse – etwa Strassen, Wege, Bahngleise, Stromleitungen oder Trafostationen – können die



Ruedi Streit

Fachverantwortlicher
Bewertung & Recht, Agriexpert



Eva Büchi

MLaw und Expertin
Bewertung & Recht, Agriexpert

öffentliche Hand oder Unternehmen mit einem öffentlichen Auftrag (z. B. Elektrizitätsversorgungsunternehmen) Land beanspruchen. Willigt der Eigentümer oder die Eigentümerin nicht ein, kann dies im Rahmen eines Enteignungsverfahrens auch zwangsweise durchgesetzt werden. Verhindern lassen sich solche Vorhaben meistens nicht. In vielen Fällen lässt sich jedoch bei der konkreten Umsetzung des Projektes der Eingriff etwas vermindern oder zumindest die Entschädigung etwas verbessern.

Frühzeitig aktiv werden

Der grösste Handlungsspielraum besteht ganz am Anfang eines Projekts. Bevor über die Enteignung entschieden werden kann, muss zuerst klar sein, wie das Projekt im Detail umgesetzt werden soll. In der Projektbewilligungsphase ist es noch möglich, eine Projektanpassung zu erwirken. Dabei ist der Handlungsspielraum je nach Projekt unterschiedlich: Eine notwendige Verbreiterung einer Strasse für einen Radweg kann nicht durch eine andere Massnahme ersetzt werden. Hingegen kann bei einer Durchleitung allenfalls erreicht werden, dass die Leitung an den Rand eines Feldes verlegt wird anstatt mitten hindurch, sofern eine solche Linienführung möglich ist. Oder dass ein Trafogebäude an einem weniger störenden Ort erstellt wird. Auch konkrete Sachleistungen lassen sich manchmal vereinbaren: etwa die Verbreiterung einer Einfahrt, der Ersatz eines Weidstalles, der aufgrund des Projekts abgerissen werden muss, oder bestimmte Terrainanpassungen. Solche Projektänderungen sind aber nur möglich, solange das Projekt noch nicht rechtskräftig

ist. Projektänderungen sind im nachfolgenden Enteignungsverfahren, bei dem es um die konkrete Bestimmung der Enteignung und die Entschädigung geht, nicht mehr möglich.

**Änderungen sind
nur möglich, solange
das Projekt nicht
rechtskräftig ist.**

Einsprache als Verhandlungsmittel

Auch wenn das Projekt im Grundsatz befürwortet wird, kann es unter Umständen Sinn ergeben, dagegen eine Einsprache zu erheben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn geplante Projektbestandteile (wie z. B. eine Leitungsführung, eine bauliche Massnahme usw.) noch nicht klar sind oder andere offene Fragen bestehen. Im Einspracheverfahren können die Unklarheiten dann bereinigt werden. Aus-

Die Unterführung bei der Biathlon-Arena Lenzerheide sichert den Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen. Diese Lösung entstand in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben. Bild: HMQ AG

serdem verschafft einem die Einsprache auch eine bessere Verhandlungsposition im nachfolgenden Enteignungsverfahren, in dem über den Enteignungsumfang und deren Entschädigung zu entscheiden ist. Dies setzt allerdings voraus, dass dem Eigentümer oder der Eigentümerin bewusst ist, was der Eingriff in das Eigentum konkret bedeutet und welche Folgen damit verbunden sind. Wichtig ist dabei, dass die Forderungen gut begründet sind und aufgezeigt wird, welche konkreten Nachteile entstehen und wie sich diese vermeiden oder kompensieren lassen. Damit werden die Chancen für eine bessere Entschädigung oder sogar für die Zuteilung von Realersatzflächen erhöht.

Folgeschäden werden oft unterschätzt

In der Praxis wird häufig zu wenig auf Folgeschäden und langfristige Nachteile geachtet. Dabei sind diese oft schwerwiegender als der reine Wertverlust des Bodens. Bei einem geplanten Landverlust darf nicht nur der Bodenwert beachtet werden, sondern es ist auch die Beeinträchtigung des zugehörigen Feldes oder sogar des zugehörigen Betriebes zu berücksichtigen. Mögliche Beispiele sind:

- **Bewirtschaftungerschwernisse:** Wenn Parzellen ungünstig zerschnitten oder schwerer erreichbar sind, steigen der Zeitaufwand und die Kosten. Diese sind abhängig von der Nutzung der Parzelle und des Betriebes.
- **Ertragsausfälle:** Bei vorübergehender Nutzung (z. B. Lagerplätze, Baustellenzufahrten) kann die Fruchtfolge gestört

Strategie bei einer Landbeanspruchung

Phase	Aufgabe	Ziel
Projektauflage bis Projektbewilligung	Studium Projektunterlagen inkl. Plänen und Schnitten	Eingriffe und Risiken erkennen
	Beurteilung Auswirkungen und Folgen, evtl. Änderungen und Anpassungen prüfen	Verbesserungen anregen
	Einsprache gegen konkrete Massnahmen, inkl. Begründung der Einsprache	Verhandlungsposition stärken
	Umfang der Enteignung bestreiten (sofern Eingriff ins Grundeigentum verlangt wird)	Eingriff reduzieren
	evtl. Änderungen oder Anpassungen beantragen, inkl. Begründungen	Eingriff kompensieren
	evtl. Sachleistung beantragen, inkl. Begründungen	
Enteignungsverfahren mit Bestimmung von Enteignungsumfang und Entschädigung	Entschädigungsforderungen in Aussicht stellen	Ansprüche sichern
	evtl. Enteignung bzw. deren Umfang bestreiten, inkl. Begründung	Fläche oder Eingriff begrenzen
	Darstellung Auswirkungen und Folgen	Basis für Forderungen schaffen
	Entschädigungsforderungen aufstellen, inkl. Begründungen	Abgeltung sichern
	evtl. Sachleistung beantragen, inkl. Begründungen	Nachteile ausgleichen
	evtl. Zuteilung Realersatz beantragen, inkl. Begründungen	

oder der Boden verdichtet werden. Allenfalls wird auch der Ertrag und die Bewirtschaftung des angrenzenden Landes beeinträchtigt.

- **Verlust von Infrastruktur:** Feldwege, Tränkeeinrichtungen, Drainagen oder Bewässerungsleitungen können beschädigt oder unbrauchbar werden. Allenfalls können sie während der Bauzeit nicht benutzt werden, weshalb Ersatz- oder Übergangslösungen zu prüfen sind.

Eine gute Dokumentation der Beeinträchtigungen ist die Grundlage für eine einvernehmliche Lösung und auch für die Geltendmachung einer Entschädigung zusätzlich zum Bodenwert.

Vorsicht bei Landbeanspruchung ohne Vereinbarung

Immer wieder kommt es vor, dass insbesondere Gemeinden oder deren Werke Land in Anspruch nehmen, ohne vorher

mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine formelle Vereinbarung zu treffen. Häufig stützen sie sich dabei auf gemeinderechtliche Erlasse, die solche Eingriffe erlauben und allenfalls sogar eine Entschädigung ausschliessen (z. B. entschädigungslose Duldung einer Bodenleitung durch Landwirtschaftsland). Solche Bestimmungen stehen jedoch oft im Widerspruch zu übergeordnetem kantonalem oder Bundesrecht – und sind daher rechtlich nicht haltbar. In solchen Fällen ist es entscheidend, sofort zu reagieren: Weder der Zugriff auf das Land noch eine spätere Ablehnung der Entschädigung sollten einfach hingenommen werden. Hilfreich für spätere Diskussionen ist die möglichst gute Dokumentation der Landbeanspruchung und was dagegen unternommen wurde. Eine frühzeitige Intervention, am besten mit rechtlicher Unterstützung, kann hier entscheidend sein. ■