



agriexpert

Martin Würsch
Leiter Agriexpert

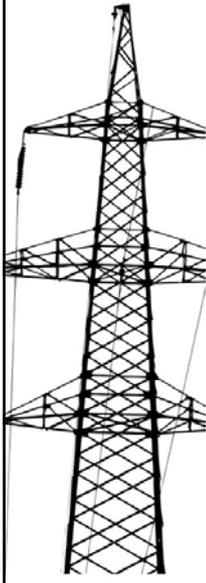
**PROPRIÉTÉ PRIVÉE
DÉFENSE D'ENTRER**

Dienstbarkeiten für Leitungen und vieles mehr...
Enteignung, Entschädigung: Erfahrungen daraus

Schweizer Bauernverband
Fachtagung, 12.11.2015

agriexpert

Disposition

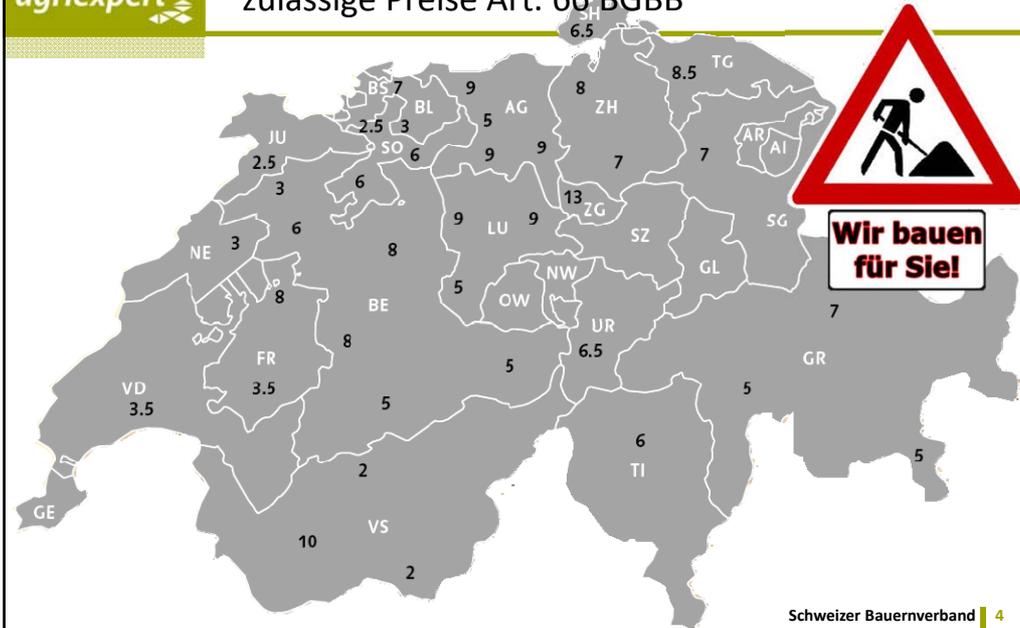


- I. Recht & Ordnung**
 - a. Enteignung
 - b. Entschädigung bei Enteignung
- II. Bewertung & Theorie**
 - a. Schadenbewertung & Kritik daran
 - b. Verkehrswertermittlung & Lösungsansätze
- III. Bewertung & Praxis**
 - a. Schaden
 - b. Verkehrs- bzw. Marktwert
- IV. Vertrag & Vergleich (SBV - VSE - Swisscom)**

Schweizer Bauernverband | 3

agriexpert

I) Recht & Ordnung: zulässige Preise Art. 66 BGG



Canton	Price
BS	7
BL	9
AG	5
ZH	8
TG	8.5
AR	7
AI	7
SO	6
LU	9
ZG	13
SZ	7
SG	7
NE	3
JU	2.5
VD	3.5
FR	3.5
GE	2
VS	10
BE	8
OW	5
NW	9
UR	6.5
TI	6
GR	5
GL	5
VS	2
GE	2
TI	5
GR	5

Schweizer Bauernverband | 4

agriexpert

a) Eingriff in das Eigentum: Die Enteignung





Voraussetzung

- (überwiegendes) öffentliches Interesse
- gesetzliche Grundlage

Folgen

- (teilweiser) Verlust des Eigentums
- **Entschädigung** des erlittenen Nachteils
- Realersatz vorgesehen aber selten

Verfahren

	Enteignungsverfahren	
Projekt- genehmigung	Einsprache Planänderungs- begehren	Forderungen zur Entschädigungshöhe

Schweizer Bauernverband | 5

agriexpert

a) Schutz des Eigentümers = Grenzen der Enteignung





Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 3 BV, Art. 1 Abs. 2 EntG)

- **nur was nötig ist**
 - Bsp. BGer 1C_27/2009: Eigentum erstreckt sich nach oben und unten, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 ZGB).
- **Alternativen sind zu prüfen**
 - Bsp. BGer 1C_94/2012: SABA, Fruchtfolgeflächen

und in der Praxis?

- Rückgabe wird vertraglich wegbedungen
- öffentlicher Zweck ist (**immer und rasch**) gegeben (auch für Golfplatz, Skilift und dgl.)
- Laufzeit von 50 Jahren bzw. auf Bestand der Leitung
- Schadennachweis sehr schwierig

Schweizer Bauernverband | 6

agriexpert

b) Entschädigung bei Enteignung



Mit Entschädigung

- formelle Enteignung
- materielle Enteignung

ohne Entschädigung

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- polizeilich Eingriffe

Schweizer Bauernverband | 7

agriexpert

a) Entschädigungsbemessung




„volle Entschädigung“ (Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 16 EntG)

Grundsatz: Geldersatz (Art. 17 EntG)

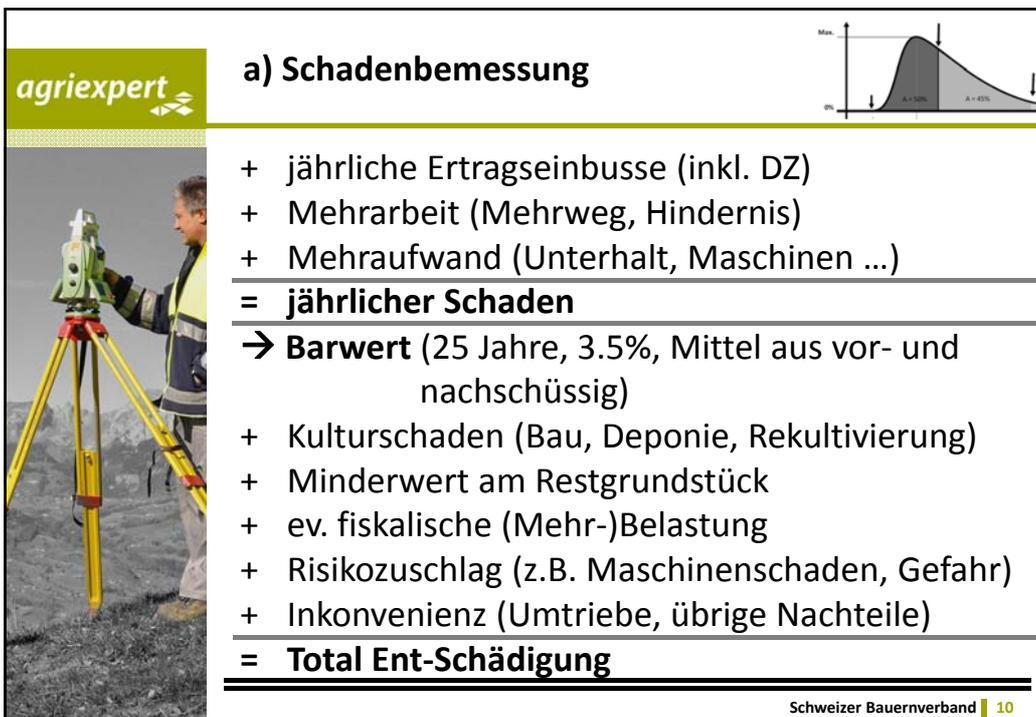
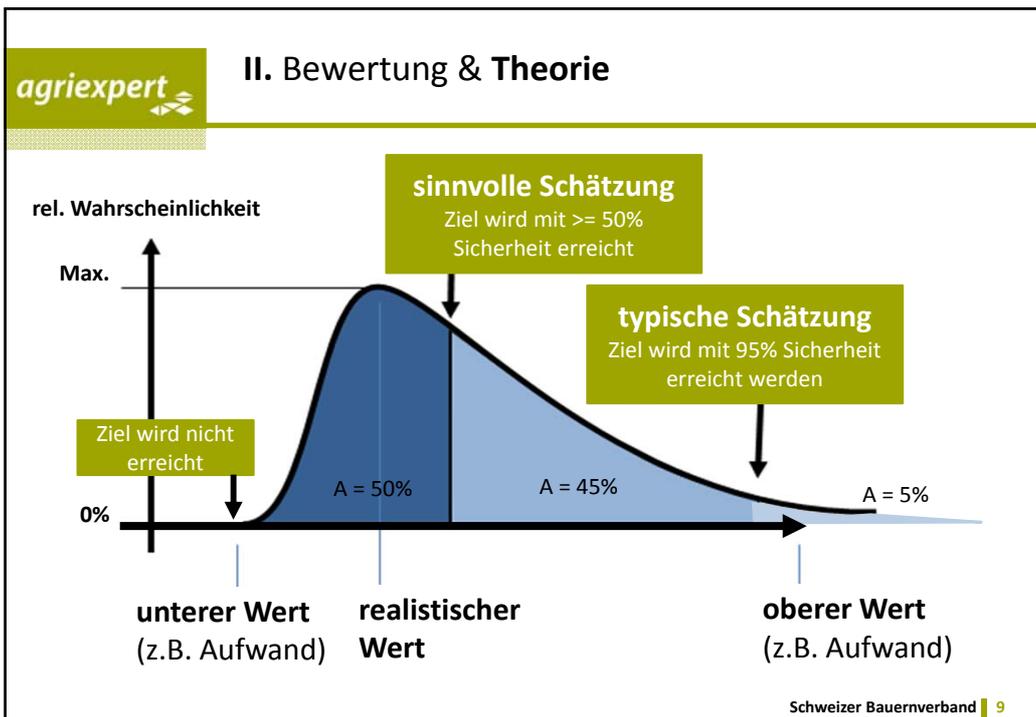
- Kapitalzahlung
- wiederkehrende Leistung

Ausnahme: Realersatz (Art. 10, 18 EntG)

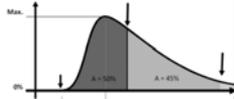
Elemente (Art. 19 EntG)

- Verkehrswert des entzogenen Rechts
- Minderwert eines verbleibenden Rests
- Inkonvenienzen (weitere verursachte Nachteile)

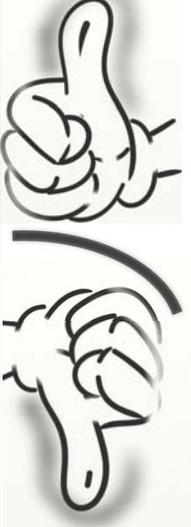
Schweizer Bauernverband | 8







a) Kritik zur Schadenbemessung

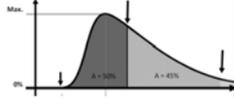


- Nur Ausgleich der Nachteile der landw. Nutzung
- Niemand verkauft freiwillig (ohne Gewinn oder Marge)
- Landwirt wäre ohne Belastung besser gestellt
- günstiger kommt ein Enteigner nie zu Boden ...
- Werkigentümer hat einen wirtschaftlichen Nutzen
- Kapitalisierung mit 3.5% ist zurzeit zu hoch
- Wahl einer Rente wäre deshalb vorteilhafter
- Wert der Option einer künftig rentableren Nutzung unberücksichtigt

→ **Wichtig: An jede (erdenkliche) Schadensposition denken und nachvollziehbar berechnen**

Schweizer Bauernverband | 11





b) Verkehrswert: 10 Thesen

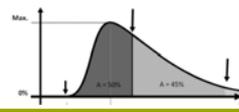


1. Boden ist knapp
2. öffentliche Nutzung ≠ landwirtschaftliche Nutzung
3. Ausnahme zum Erwerb (Art. 62 Bst. e BGG)
4. Ausnahme zur Realteilung (Art. 59 Bst. c BGG)
5. Vertragsparteien sind gleichberechtigt (Art. 1 ff. OR)
6. Preis ist Ergebnis von Angebot und Nachfrage
7. Mit der Nachfrage steigt der Preis
8. Wert ist abhängig vom gestifteten Nutzen
9. Verkauf kommt zu Stande wenn beide Parteien für sich einen Nutzen erkennen.
10. **Wert BGG < Wert öffentliche Nutzung < Wert Bauland**

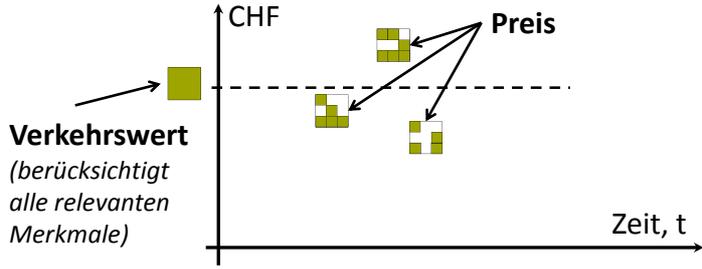
Schweizer Bauernverband | 12

agriexpert

b) Wertrelevante Merkmale



- **Lage**, Lage, Lage ...
- zulässige **Nutzbarkeit**
- Beschaffenheit
- Alter & Zustand
- **Belastungen**: z.B. Grunddienstbarkeiten
- **vertragliche Bindungen** z.B. Pacht, Miete
- ...

Verkehrswert
(berücksichtigt alle relevanten Merkmale)

CHF

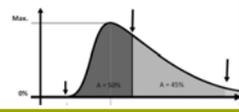
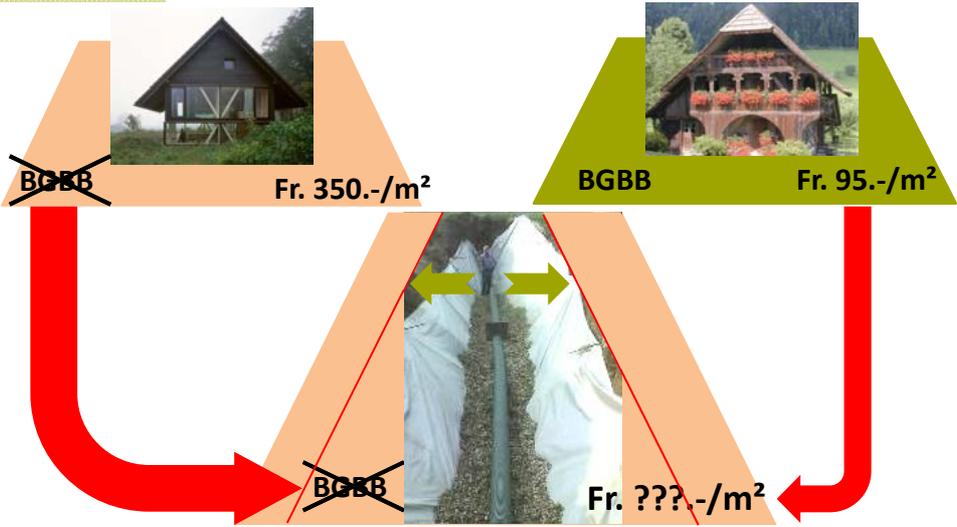
Preis

Zeit, t

Schweizer Bauernverband | 13

agriexpert

b) Lösungsansatz 1: Vergleichswert

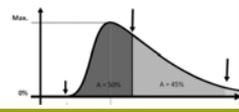
~~BGBB~~ Fr. 350.-/m²

BGBB Fr. 95.-/m²

~~BGBB~~ Fr. ???.-/m²

Schweizer Bauernverband | 14

agriexpert **b) Lösungsansatz 2: Lageklasse**





BGGB Fr. 95.-/m²



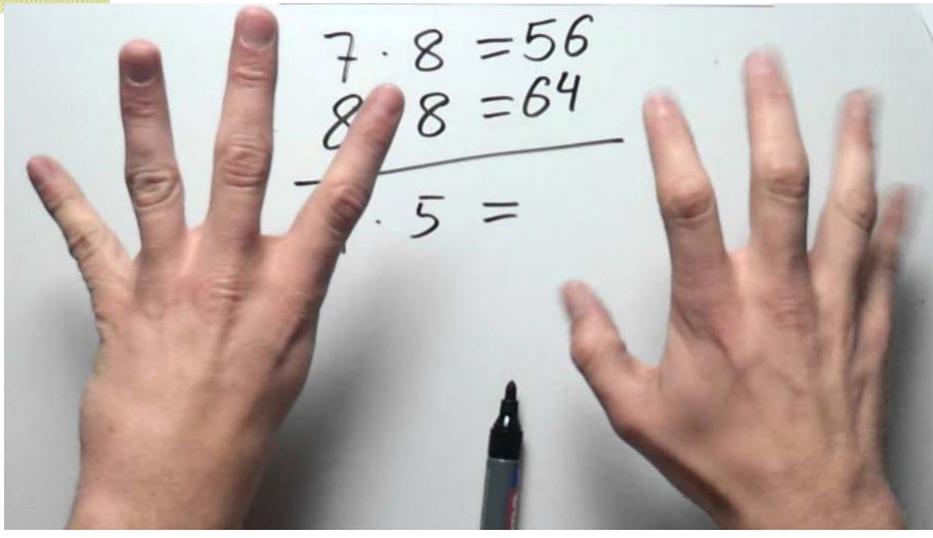
~~BGGB~~ **Fr. ???.-/m²**

BGGB Fr. 7.-/m²

SBV/VSE 2012
41-80 cm überdeckter Grossschacht
Fr. 95.-/m²

Schweizer Bauernverband | 15

agriexpert **III) Bewertung & Praxis**



Schweizer Bauernverband | 16

agriexpert a) Schadenbewertung bei Masten

Mehrweg:

- ➊ Anhalten
- ➋ Rückwärts, Gerät abheben
- ➌ Vorwärts umfahren
- ➍ Rückwärts, Gerät abheben
- ➎ Gerät einsetzen, anfahren vorwärts

Schweizer Bauernverband | 17

agriexpert a) Schaden- Abgeltung Masten (VSE-SBV 2011/12)

	Gittermasten				
	4 m x 4 m	5 m x 5 m	6 m x 6 m	7 m x 7 m	8 m x 8 m
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Anbaueignung des Standortes					
1. Ackerland					
1.1 sehr intensiv nutzbar	7'800.--	8'830.--	9'560.--	10'730.--	12'010.--
1.2 intensiv nutzbar	7'000.--	7'910.--	8'680.--	9'760.--	10'920.--
2. Wiesland					
2.1 intensiv nutzbar	3'610.--	4'200.--	4'840.--	5'560.--	6'360.--
2.2 weniger intensiv nutzbar	1'790.--	2'130.--	2'440.--	2'850.--	3'310.--
2.3 Magerwiesen / Maiensäss	900.--	1'070.--	1'220.--	1'430.--	1'650.--

Schweizer Bauernverband | 18

agriexpert

a) Schadenbewertung bei Leitungen

Standort b. Aushub

Standort bei Rekultivierung

vorübergehender Schaden

Warnband

Rohrüberdeckung mind. 80 cm

Aushub

Humus

dauerhafter Schaden möglich

min. 5

DE

DE

DE

© Kanton Zug, Normverlegung Kabelschutzrohre, 6D

dauerhafter Schaden

Schweizer Bauernverband | 19

agriexpert

a) Schaden-Abgeltung Leitungen (SBV-VSE 2011/2012)

$y = 0.0162x^4 + 1.4047x^3 + 8.8937x^2 + 1.4341x + 3.5614$

$R^2 = 1$

$y = 11x^{2.3}$

Schweizer Bauernverband | 20

agriexpert

a) Exkurs: Zinssatz bestimmen

Landeigentümer	Werkeigentümer
aktuelle Werte	langfristige Werte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heutiger Wert ▪ Jährlicher Schaden gleich ▪ Gegenwartswert schwankt durch Zinsveränderung ▪ Abbildung Zahlungsfluss möglich <p>→ aktuelle Zinsen massgebend → häufige Anpassung nötig → Entschädigung mit und ohne zeitliche Diversifikation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelwert ▪ Entschädigungszahlungen ▪ Gegenwartswert konstant ▪ ohne Abbildung Zahlungsfluss <p>→ durchschnittliche Zinsen → seltene Anpassung → Entschädigung nur durch zeitliche Diversifikation</p>

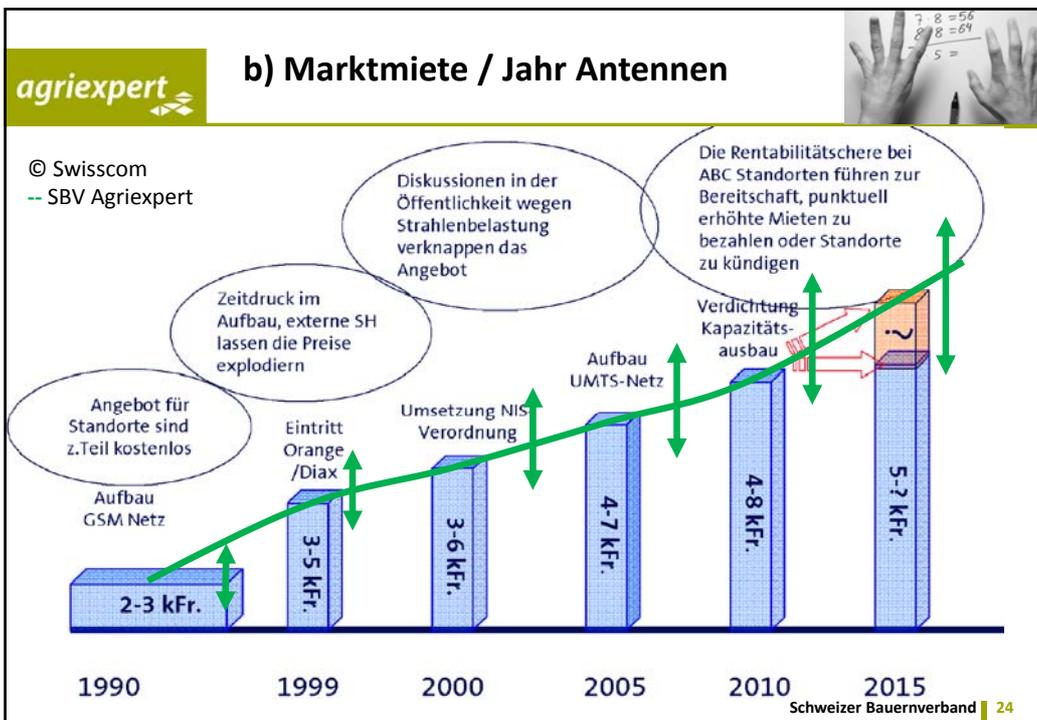
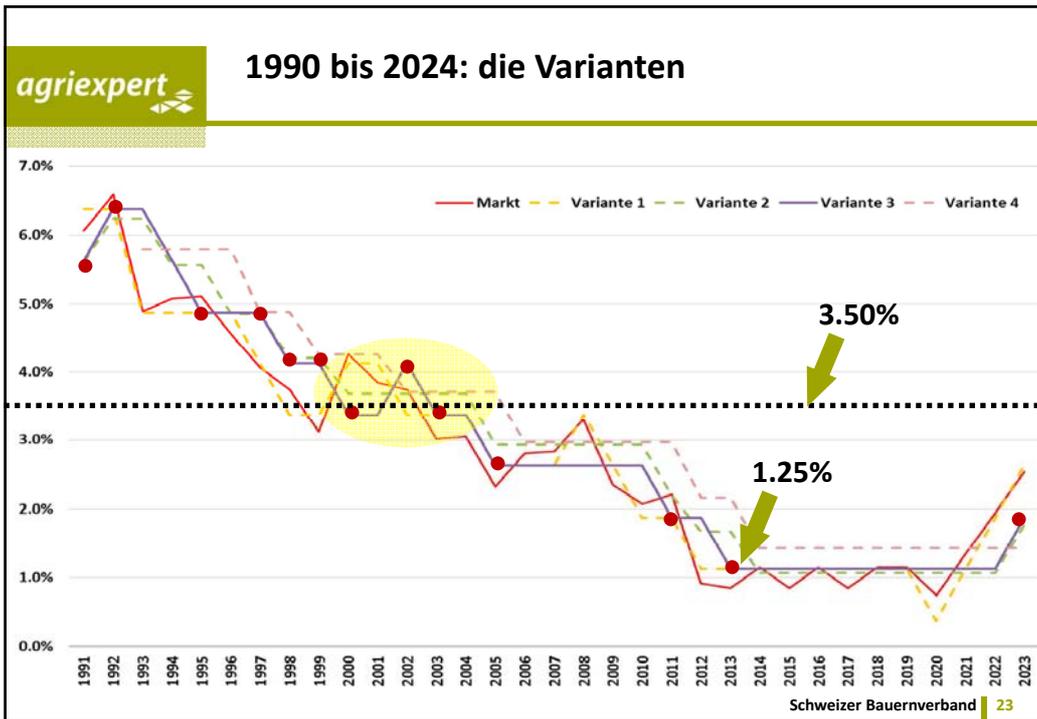
agriexpert

a) Beispiel zur Methode

Jahr	Schaden Diskontierung Barwert			Interner Zinssatz			Cash Matching p.a. angelegt		Annuität zu IRR "Rente"		
	CHF	p%	CHF	CHF	p%	CHF	CHF	Endwert	Anfang	Rente	Endwert
0	-			-285					285		
1	100	1.50%	99	100	2.57%	97	99	100	293	-100	193
2	100	2.50%	95	100	2.57%	95	95	100	197	-100	97
3	100	3.00%	92	100	2.57%	93	92	100	100	-100	-0
Summe	300						300		300		
Barwert			285			285	285				
Interner Zinssatz (IRR)				2.57%							

Der Barwert (einmalige Abgeltung) muss so angelegt werden können, dass der Kapitalfluss (aus Zins und Rückzahlung = Annuität) der jährlichen Entschädigung entspricht.

Schweizer Bauernverband | 22

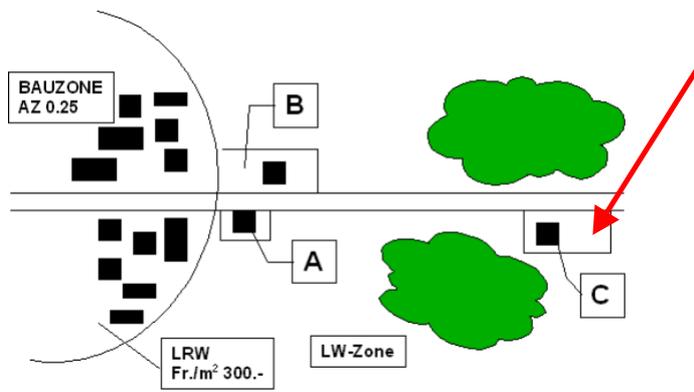


agriexpert

b) Lageklasse: Die Steuerverwaltung macht es uns vor ...



Lageklasse für Hofraum (Steuerbuch Kt. Luzern)



Schweizer Bauernverband | 25

agriexpert

b) LU-Steuerbuch, Weisung SchG VI/4



Berechnung:	Neuwert	Zeitwert
Gebäude	Fr. 500'000	Fr. 400'000
Nebenkosten	Fr. 100'000	Fr. 80'000
Total	Fr. 600'000	Fr. 480'000
Provisorische Lageklasse der Gemeinde		2.8
Steigerungsfaktoren 10 %	- Sicht/Besonnung	0
	- Aussennutzung	0
Reduktionsfaktoren 30 %	- Abgelegen	-0.6
	- Topographie	0
	- Erschliessung	0
Definitive Lageklassenzahl		2.2

Landwert:
 15.94 % (LKZ 2.2, SVKG SEK/SVIT 2012, s. Anhang)
 von Fr. 600'000 (von 80 – 100 %) = **Fr. 76'500 - 95'600**

Schweizer Bauernverband | 26

agriexpert

b) Lageklasse für WKA




Lageklasse für eine Windkraftanlage (LK 1-6)

A) Energieertrag (3 x)	LK	3.8
Windgeschwindigkeit 100m über Grund (2x)	LK	3.0
Windhäufigkeit	LK	4.0
Höhe über Meer	LK	5.0
B) Standort	LK	4.5
Gelände	LK	6.0
Naturschutz (ohne Ausschlussgebiet)	LK	3.0
Landschaftsschutz	LK	3.0
Distanz zu Siedlungsgebieten	LK	6.0
C) Lage	LK	4.7
Erschliessung	LK	5.0
Einspeisung in Netz	LK	3.0
Hindernisse (z.B. Antennen, Gebäude)	LK	6.0
D) Marktsituation	LK	5.0
Angebot und Nachfrage	LK	5.0
Gewichtete Lageklasse	LK	4.2

Schweizer Bauernverband | 27

agriexpert

IV) Dienstbarkeitsvertrag







a) Hauptanliegen Grundeigentümer



1. Gleichberechtigung der Vertragsparteien
2. genaue Umschreibung der Rechte
3. keine Rechte auf Vorrat
4. keine Haftung durch Dienstbarkeit
5. Ausschluss Grobfahrlässigkeit
6. Verlegung der Leitung auf Kosten Berechtigter (wenn nötig)
7. Sorgsamer Umgang mit Boden und Kultur
8. faire, marktkonforme Abgeltung
9. Vertragsübertragung mit Zustimmung Eigentümer
10. endliche Vertragsdauer (max. 25 Jahre)

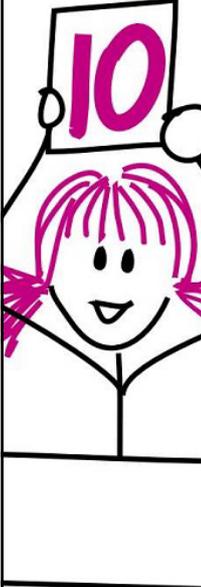
Fazit
keine Nachteile & ausgewogene Beteiligung an Vorteilen des Berechtigten

Schweizer Bauernverband | 29





b) Prüfung der Vertragsinhalte



Anliegen	SBV	VSE	Swisscom
Gleichberechtigte Partner	😊	😞	😊
genaue Umschreibung Rechte	😊	😊	😊
keine Rechte auf Vorrat	😊	😞	😊
keine Haftung durch DB	😊	😊	😊
Ausschluss Grobfahrlässigkeit DB	😊	😞	😊
kostenlose Verlegung DB	😊	😞	😊
sorgfältiger Umgang mit Boden	😊	😊	😊
marktkonforme Abgeltung	😊	😞	😐
Zustimmung bei Vertragsübertragung	😊	😞	😊
endliche Vertragsdauer, < 25 J.	😊	😞	😊
Gesamturteil	10	-4	9

Schweizer Bauernverband | 30



anhang **Völkerrecht**

EMRK Art. 1 des ersten Zusatzprotokolls

*"Jede natürliche Person oder juristische Person hat ein Recht auf Eigentum. **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, diejenige Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der **Benutzung des Eigentums** in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse ... für erforderlich hält."*

32

anhang

Bundesverfassung

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**.

33

anhang

Bewertung in Rechnungslegungsstandards

IFRS: International Financial Reporting Standards, Nr. 13

- Der Fair Value ist auf Basis der bestmöglichen Nutzung der Liegenschaft (*highest and best use*) zu ermitteln (*market value, similar asset value, calculated value*)

Swiss GAAP FER, Nr. 18, 26 (s. www.fer.ch)

- aktueller Marktwert, wenn kein regelmässiger Handel: Barwert
- Ausnahme: Anlagekosten, wenn Wert unbekannt und nicht geschätzt werden kann

HRM2/IPSAS (öffentliche Hand):

HRM2 = Harmonisiertes Rechnungsmodell 2,
IPSAS = International Public Sector Accounting Standards

- Sachwertmethode (Zeitwert des Gebäudes zuzüglich Wert des Landes)

Schweizer Bauernverband | 34

anhang

3 nicht leicht zu beantwortende Fragen

um dem Nutzen des Anlageeigentümer aus der Dienstbarkeit näher zu kommen



- **Frage 1** Erzielt das Unternehmen einen nachhaltigen Gewinn?
- **Frage 2** Welchen Gewinn entfällt auf den Geschäftsbereich für welchen die Dienstbarkeit eingeräumt werden?
- **Frage 3** Welcher Anteil entfällt davon auf die Nutzung der Grundstücke?

Ziel faire Abgeltung der eingeräumten Rechte
Minimum Entschädigung landwirtschaftlicher Schaden

Schweizer Bauernverband | 35

anhang

Lageklassen: Steuerverwaltung Kanton Zürich

-  Lageklasse 1
-  Lageklasse 2
-  Lageklasse 3
-  Lageklasse 4
-  Lageklasse 5
-  Lageklasse 6
-  Lageklasse 7

Kriterien

- Immissionen: Strassenlärm, andere Lärmquellen, Geruchsmissionen etc.
- Aussicht/Besonnung: Attraktivität Aus-/Fernsicht, Topografie etc.
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebot etc.
- Verkehrsanbindung: ÖV-Anbindung, PV-Anbindung, Parkierung etc.
- Zone/Umgebung: Image des Quartiers, Attraktivität, Umfeld etc.

Haltestellen des öff

-  Bahn
-  Bergbahn
-  Tram
-  Bus
-  Tram

Schweizer Bauernverband | 36

