Urteilskopf

97 I 602

82. Auszug aus dem Urteil vom 17. März 1971 i.S. Sticher und Mitbeteiligte gegen Einwohnergemeinde Müswangen.
Regeste (de):
Art. 20 Abs. 1 EntG.

Unter welchen Voraussetzungen kann bei der Ermittlung des Verkehrswerts eine "bessere Verwendung" berücksichtigt werden?

Regeste (fr):
Art. 20 al. 1 LEx.

Dans quelles conditions peut-on tenir compte, pour la détermination de la valeur vénale, de la possibilité de mieux utiliser l'immeuble.

Regesto (it):
Art. 20 cpv. 1 LEspr.

A quali condizioni si può tener conto, nella stima del valore venale, della possibilità di un miglior uso del fondo?

Erwägungen ab Seite 602

BGE 97 I 602 S. 602

Aus den Erwägungen:
Die geschuldete Enteignungsentschädigung soll der Wertverminderung entsprechen, welche die fraglichen Grundstücke infolge ihrer Belastung mit einer Schiessdienstbarkeit erfahren

BGE 97 I 602 S. 603

(Art. 19 lit. b EntG). Diese wirkt sich naturgemäss verschieden aus, je nachdem es sich bei den betroffenen Grundstücken um landwirtschaftliches Kulturland oder um Bauland handelt. Im ersten Fall haben die Enteigneten bloss Anspruch auf Ausgleich der wertmässigen Beeinträchtigung ihrer landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Stellen die belasteten Parzellen jedoch Bauland dar, so hat die Enteignerin eine Entschädigung zu entrichten, welche dem Unterschiedsbetrag zwischen dem im massgeblichen Zeitpunkt realisierbaren Veräusserungspreis und dem landwirtschaftlichen Nutzungswert entspricht; dabei ist - gleich wie im ersten Fall - die Wertverminderung zu berücksichtigen, welche das Kulturland infolge des zeitlich beschränkten Schiessbetriebs erfährt. Massgebend für Zuordnung und Bewertung der belasteten Grundstücke sind die tatsächlichen Verhält-

nisse im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids der Eidg. Schätzungskommission (BGE 92 I 247, BGE 89 I 349). Als Stichtag für die Bemessung der Enteignungsentschädigung gilt somit im vorliegenden Fall der 31. Oktober 1967. Ob einer besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 EntG Rechnung zu tragen ist, beurteilt sich ebenfalls aufgrund der damals bestehenden Verhältnisse. Die Enteigneten verkennen jedoch die Tragweite dieser Bestimmung, wenn sie behaupten, das Bundesgericht habe in diesem Zusammenhang sämtliche im Weiterziehungsverfahren getroffenen Erschliessungsmassnahmen zu berücksichtigen. Die in Art. 20 Abs. 1 EntG verankerte Verpflichtung des Enteignungsrichters will lediglich besagen, dass bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht allein auf die zufällige Verwendung im Zeitpunkt der Enteignung abgestellt werden darf, sondern auch auf eine bessere Nutzung Rücksicht zu nehmen ist, wenn diese für die nächste Zukunft feststeht oder sehr wahrscheinlich ist (HESS, N. 4 zu Art. 20 EntG; A. GRISEL, Droit administratif suisse, S. 373; ZBl 69/1968, S. 98). Dies trifft namentlich dann zu, wenn Grundstücke zu schätzen sind, die noch landwirtschaftlich genutzt werden, obwohl sie im Baugebiet liegen, und für die deshalb im Falle eines Verkaufs Baulandpreise erzielt werden könnten (HESS, N. 5 zu Art. 20 EntG). Inwieweit enteignete Parzellen einer besseren Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 EntG zugänglich sind, hat die Schätzungskommission aufgrund einer kritischen Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt ihres Urteils zu entscheiden.

Dabei steht ihr - und im Weiterziehungsverfahren auch dem Bundesgericht - naturgemäss ein weiter Ermessensspielraum offen. Sind unerschlossene, ausserhalb des Baugebiets liegende Parzellen zu bewerten, so darf eine bessere Verwendung als Bauland nicht leichthin angenommen werden; sie ist nur dann zu bejahen, wenn sichere Anzeichen auf eine in Kürze bevorstehende Erschliessung hindeuten und überdies mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass im betreffenden Gebiet in naher Zukunft gebaut worden wäre. Erschliessungsbestrebungen und Planungsmassnahmen, die erst im Weiterziehungsverfahren erfolgt sind und mit denen im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission nicht ernstlich zu rechnen war, vermögen keine bessere Verwendung im Sinne von Art. 20 Abs. 1 EntG als glaubhaft erscheinen zu lassen, denn derartige tatsächliche Veränderungen sind weitgehend zufällig und fallen bei der Bestimmung des Verkehrswerts eines enteigneten Grundstücks ausser Betracht, da die Enteignungsentschädigung nicht dazu bestimmt ist, allenfalls realisierbare Spekulationsgewinne abzugelten (vgl. HESS, N. 6 zu Art. 20 EntG; P. WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Diss. Zürich 1966, S. 26; P. FREUDENREICH, Ausgewählte Fragen aus dem Recht der Enteignungsentschädigung, Diss. Basel 1968 (Maschinenschrift), S. 70).