



Eidgenössisches Departement für Umwelt,
Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Kochergasse 6
3003 Bern

Bern, 24. Oktober 2017

Vernehmlassung: Teilrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG)

Sehr geehrte Frau Bundespräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verein zum Schutz des Landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG) bezweckt, die Rechte, Freiheiten und Interessen der Eigentümer von landwirtschaftlichem Grundbesitz zu schützen. Für den VSLG sind das Privateigentum und die Vertragsfreiheit wesentliche Stützen unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung. Staatliche Eingriffe und Beschränkungen müssen deshalb äusserst massvoll sein und sich einzig auf die Verhinderung von Missbrauch beschränken.

Die Teilrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG) betrifft einen Kernbereich des VSLG. Die Einhaltung der oben genannten Grundsätze ist für den VSLG von zentraler Bedeutung, weshalb er sich hierzu gerne vernehmen lässt.

Stellungnahme des Vereins zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG)

Der VSLG begrüsst im Grundsatz (mit einer Ausnahme) die Zielrichtung des Revisionsentwurfs, insbesondere die Anpassung der Verfahrensvorschriften des Enteignungsrechts an die geänderten rechtlichen Verhältnisse.

Leider wird das für den VSLG zentrale Revisionsanliegen im Revisionsentwurf verworfen: Die Entschädigung für Kulturland bei Enteignungen im Sinne der Motion Ritter 13.3196.

Dieses Manko der Teilrevision ist für den VSLG nicht akzeptabel. Die vorgesehene Wertermittlung für landwirtschaftliches Grundeigentum ausserhalb der Bauzonen unterscheidet sich fundamental von der Ermittlung des Verkehrswerts innerhalb der Bauzonen. Der Wert von Wohnhäusern ausserhalb der Bauzone sowie der Wert des Landwirtschaftslandes werden auf Basis eines künstlich ermittelten, viel zu niedrigen Ertragswerts berechnet. Dies führt zu einer realitätsfernen Bewertungslücke, welche landwirtschaftliche Grundeigentümer ungerechtfertigt benachteiligt, da der Boden zu günstig enteignet werden kann. Die Enteignung ausserhalb der Bauzone kommt den Enteignern daher vergleichsweise günstiger als innerhalb der Bauzone zu stehen.

Wir unterstützen daher die Forderung aus der Motion 13.3196, dass der Preis auch ausserhalb des Baugebietes marktwirtschaftlich bestimmt werden muss. Wo ein Marktwert fehlt, kommt die Lageklassenmethode zur Anwendung.

Antrag: Die Entschädigung von Kulturland ist im Sinne der Motion 13.3196 im EntG zu regeln.

Allgemeine Bemerkungen zur Teilrevision des EntG

Die Teilrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG) basiert auf den Motionen Regazzi 13.3023 „Totalrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung“ und Ritter 13.3196 „Totalrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung. Marktkonforme Entschädigung der Enteigneten“. Anschliessende Abklärungen bei verschiedenen Anspruchsgruppen ergaben, dass sich das EntG grundsätzlich bewährt hat und nur punktuell anzupassen ist. Eine Totalrevision wird nicht als notwendig erachtet. Nach Auffassung der UVEK besteht Anpassungsbedarf betreffend die Verfahrenskoordination sowie bezüglich Fragen in Zusammenhang mit der Struktur und Organisation der Eidgenössischen Schätzungskommissionen (ESchK). Weiter erweist sich das heutige Entschädigungssystem, welches vorsieht, dass die Mitglieder der ESchK direkt von den Gebühren der Enteignern entschädigt werden (Sportelsystem), als nicht mehr zeitgemäss. Der vorgelegte Gesetzentwurf macht diesbezüglich sinnvolle Vorschläge und ist geeignet das bewährte EntG weiterzuentwickeln und an heutige Bedürfnisse anzupassen.

Marktkonforme Entschädigung für Kulturland zwingend erforderlich

Leider wird die in der Motion Ritter 13.3196 „Totalrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung. Marktkonforme Entschädigung der Enteigneten“ geforderte Ergänzung der Entschädigung für die Enteignung von Kulturland mit nicht den Tatsachen entsprechenden Begründungen verworfen.

Dies ist für den VSLG in mehrfacher Hinsicht nicht akzeptabel. Die Wertermittlung von landwirtschaftlichem Grundeigentum ausserhalb der Bauzonen unterscheidet sich fundamental von der Ermittlung des Verkehrswerts innerhalb der Bauzonen. So werden Landwirtschaftsgüter gleich doppelt benachteiligt: Erstens durch die (gemessen am Verkehrswert und bei der Parzellenpacht zu erzielenden Pachtzins) viel zu tiefen Land-/Liegenschaftswertschätzungen und zweitens zusätzlich durch die altrechtliche Bewertungslücke. Der VSLG hat in seiner Stellungnahme zur Revision der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes und den damit verbundenen Änderungen der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht und der Pachtzinsverordnung bereits auf diese nicht hinnehmbaren Bewertungslücken hingewiesen.

Besonders die Wertberechnung von Wohnhäusern ist weit entfernt von jeglicher Realität: Selbst die grosszügigsten Bauernhöfe in bester Lage erreichen kaum je einen Wert von einer halben Million Franken. Aber auch der Landwert ist viel zu tief angesetzt, vergleicht man diesen mit den freien Preisen für die Parzellenpacht. Statt für einen Wert von fast 650'000 Franken für den durchschnittlichen Betrieb in der Talzone, wird ein vollwertiges Gewerbe lediglich auf eine halbe Millionen Franken bewertet! Dies führt zu einer realitätsfernen Bewertungslücke, welche landwirtschaftliche Grundeigentümer ungerechtfertigt benachteiligt, da der Boden zu günstig enteignet werden kann.

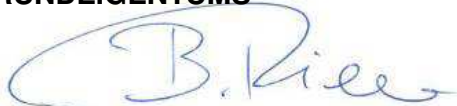
Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 8. Juli 2013 festgestellt, dass der Bodenpreis bei mehreren Varianten nicht den Ausschlag geben darf. Dennoch besteht die Gefahr, dass bei einer Beibehaltung der Entschädigung nach dem Verkehrswert kostengünstigere Standorte ausserhalb der Bauzone bevorzugt werden oder zumindest ein Anreiz dazu besteht. Dies umso mehr, als normalerweise die Enteignung von dicht besiedelten Wohngebieten aufgrund der Vielzahl an Eigentümern wesentlich aufwändiger ist, als bei dünn bis gar nicht besiedeltem Kulturland.

Daher fordert der VSLG mit Nachdruck, dass der Preis bei einer Enteignung auch ausserhalb des Baugebietes marktwirtschaftlich bestimmt werden muss. Wo ein Marktwert fehlt, kommt die Lageklassenmethode zur Anwendung. Nur so lässt sich verhindern, dass der Boden nicht zu günstig enteignet wird und die Enteigner wirtschaftliche Vorteile daraus erzielen können.

Antrag: Die Entschädigung von Kulturland ist im Sinne der Motion 13.3196 im EntG zu regeln.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

**VEREIN ZUM SCHUTZ DES
LANDWIRTSCHAFTLICHEN
GRUNDEIGENTUMS**



Bruno Riedo, Präsident



Thomas Schaumberg, Sekretär