

Die formelle Enteignung

dem Ersatz des Verkehrswertes oder des subjektiven Schadens.³²¹

1. Verkehrswert

a) Berechnung des Verkehrswertes

Die Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach dem «wirklichen Wert» (§ 5 ExprG), d. h. nach dem Verkehrswert wie dies Verwaltungspraxis ist³²² und wie dies auch in Gesetzen bestimmt ist.³²³ Es entspricht auch ständiger Praxis, dass bei den Landerwerbsverhandlungen im Enteignungsverfahren, die zu einer «Vereinbarung» führen sollen (§ 6 Abs. 1 ExprG) der Verkehrswert, wie er in einer amtlichen Schätzung ermittelt worden ist, Bemessungsgrundlage der Entschädigung ist.³²⁴

Beim Verkehrswert des enteigneten Rechts handelt es sich um den Wert, der sich bei einer Veräusserung des Grundstückes als Preis erzielen liesse bzw. um den Preis, der für vergleichbare Grundstücke bezahlt worden ist. So entspricht der Verkehrswert eines Grundstückes dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend verkauft werden. Sind keine tauglichen Vergleichspreise vorhanden, ist der Verkehrswert überbauter Grundstücke auf Grund des Realwertes und des Ertragswertes nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte zu ermitteln.³²⁵ Es sind bei der Schätzung des Verkehrswertes je nach Charakter des Grundstückes als Bauland, als überbautes Land, als Gewerbe- und Industrieland oder als landwirtschaftlicher Boden zusätzlich besondere Umstände zu berücksichtigen. Beim Bauland fallen beispielsweise auch die örtlichen Verhältnisse, die Grösse und Entwicklungsfähigkeit der Ortschaft oder Gegend, die Lage und die Überbauungswahrscheinlichkeit, die Ausnutzungsmöglichkeiten und der Erschliessungsgrad «angemessen» ins Gewicht.³²⁶

322 Vgl. VBI 1991/5, Entscheidung vom 5. November 1997, nicht veröffentlicht, S. 12.

323 Vgl. Art. 21 Abs. 3 und 22 Gesetz über den Bau von Hochleistungsstrassen und Hauptverkehrsstrassen und Art. 31 Bst. I BVG.

324 Vgl. als Beispiel den Bericht und Antrag der Regierung betreffend die Feststellung der Notwendigkeit der zwangsweisen Enteignung von Gampriner Grundstücken, Nr. 27/1992, S. 5, 6, 8 und 9 f.

325 Siehe Art. 10 SchätzV; zum Realwert siehe Art. 11 und zum Ertragswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke Art. 12 und landwirtschaftlicher Grundstücke Art. 18 ff. SchätzV.

326 Siehe die Art. 13 (Bauland), 14 (überbautes Land), 15 (Gewerbe und Industrie), 16 (Baurechte), 17 (Stockwerkeigentum) und 23 (landschäftlicher Boden) SchätzV.