



**Anpassung des Landerwerbsverfahrens und der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland**

*Erläuterungen zum Vernehmlassungsentwurf*

## Zusammenfassung

Der Regierungsrat hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ermächtigt, den Entwurf einer Gesetzesänderung zum Thema Landerwerb für Infrastrukturprojekte des Kantons in die Vernehmlassung zu geben. Die Gesetzesänderung dient der Umsetzung von drei Vorstössen, welche der Kantonsrat in der Juni-Session 2021 erheblich erklärt hat. Einerseits sollen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer früher in das Landerwerbsverfahren einbezogen werden. Andererseits soll die Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland erhöht werden.

Die Motion Nr. [410](#) (von Pius Kaufmann namens der Kommission Verkehr und Bau [VBK] über die Anpassung des Systems für den Landerwerb) verlangt Anpassungen beim Landerwerbsverfahren. Demnach sollen die Grundeigentümerschaften, die dem Kanton Land für kantonale Strassen- oder Wasserbauprojekte abtreten müssen, früher in das Verfahren einbezogen werden.

Die Postulate Nrn. [357](#) (von Martin Birrer und Mit. über die Anpassung der Abgeltung beim Erwerb von Landwirtschaftsland) und [358](#) (von Marlis Krummenacher-Feer über die Entschädigung beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturbauvorhaben) verlangen eine Verdreifachung der Entschädigung, die der Kanton den Grundeigentümerschaften für den Erwerb von Landwirtschaftsland für kantonale Strassen- oder Wasserbauprojekte entrichten soll.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat zusammen mit dem Finanzdepartement Umsetzungsvarianten geprüft und legt einen Gesetzesentwurf vor. Dieser sieht vor, dass die betroffenen Grundeigentümerschaften (im Gegensatz zu heute) schon vor der öffentlichen Auflage des Strassen- oder Wasserbauprojekts einen Entwurf des Landerwerbsvertrags und der Entschädigungsregelung erhalten sollen. Ausserdem sieht der Gesetzesentwurf vor, dass die Entschädigung für Kulturland verdreifacht wird.

Im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Strassenbau- und Naturgefahrenprojekte ist bei dieser Erhöhung der Entschädigung mit Mehrkosten zwischen 2 und 9 Prozent zu rechnen. Diese Kostenprognose ist mit grossen Unsicherheiten behaftet, weil erst bei der konkreten Projekterarbeitung ersichtlich wird, wie viel Land effektiv beansprucht wird.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage .....	5
1.2 Parlamentarische Vorstösse .....	5
1.3 Gesetzgebungs-Projektauftrag, Projektgruppe und Begleitgruppe .....	6
<b>2 Anpassung der Praxis beim Landerwerb</b> .....	<b>6</b>
2.1 Früherer Einbezug der Grundeigentümerschaften in das Verfahren .....	6
2.2 Gesetzliche Verankerung der Praxisänderung .....	7
2.2.1 Ausgangslage .....	7
2.2.2 Vorgeschlagene Gesetzesänderung .....	7
2.3 Auswirkungen auf Enteignungen durch die Gemeinden .....	7
2.4 Prüfung und Verwerfung einer weiteren Praxisänderung: Reihenfolge von Projektbewilligung und Landerwerb .....	8
2.4.1 Heutige Regelung .....	8
2.4.2 Besprochene und verworfene neue Variante .....	8
2.5 Zusammenfassung .....	9
<b>3 Erhöhung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland</b> .....	<b>9</b>
3.1 Heutige Regelung zur Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland .....	9
3.2 Gesetzesänderung auf Bundesebene .....	9
3.3 Inhalt der Postulate .....	10
3.4 Vorgeschlagene Gesetzesänderung .....	10
3.5 Rechtliche Beurteilung .....	10
3.5.1 Argumente für die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung .....	10
3.5.2 Argumente gegen die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung .....	12
3.5.3 Zusammenfassende Beurteilung der Rechtmässigkeit .....	12
3.6 Weitere Hinweise zu einer Erhöhung der Entschädigung .....	13
3.6.1 Beschränkung auf den Geltungsbereich des BGGB .....	13
3.6.2 Inkonvenienzen .....	13
3.6.3 Auswirkungen auf Enteignungen durch Gemeinden und Dritte .....	13
3.6.4 Preisgrenze nach Art. 66 BGGB .....	13
3.6.5 Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt im Geltungsbereich des BGGB ..	14
3.6.6 Auswirkungen auf die Entschädigung von Land in anderen Zonen .....	14
3.6.7 Gleiche Entschädigung im Landerwerbs- und im Schätzungsverfahren .....	14
3.6.8 Verhältnis zwischen der Erhöhung der Entschädigung und der Zuteilung von Realersatz .....	14
3.7 Kosten der Verdreifachung der Entschädigung .....	15
3.7.1 Kosten für Kantonsstrassenprojekte .....	15
3.7.2 Kosten für Naturgefahrenprojekte .....	15
3.8 Finanzierung .....	15
3.9 Zusammenfassung .....	15
<b>4 Übergangsbestimmung zur Erhöhung der Entschädigung</b> .....	<b>15</b>
4.1 Einleitung und Funktion von Übergangsbestimmungen .....	15
4.2 Leitsätze der Projektgruppe .....	16
4.2.1 Keine eigenmächtige Beeinflussung des massgebenden Zeitpunkts .....	16
4.2.2 Gleichbehandlung innerhalb des gleichen Projekts .....	16
4.2.3 Einbezug der Vertragsklausel der Dienststelle Immobilien .....	16
4.3 Vorschlag für eine Übergangsbestimmung .....	17

<b>5 Weitere Gesetzesänderungen</b> .....	<b>18</b>
5.1 Reduktion der Verzinsung der Entschädigung (§ 60 EntG) .....	18
5.2 Keine Verzinsung des erhöhten Kulturlandpreises während der Übergangszeit.....	18
<b>6 Die Gesetzesbestimmungen im Einzelnen</b> .....	<b>19</b>
6.1 Enteignungsgesetz .....	19
6.2 Strassengesetz .....	20
6.3 Wasserbaugesetz .....	20
.....	20

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Realisierung von kantonalen Infrastrukturprojekten ist eine wichtige öffentliche Aufgabe. Dazu gehören vor allem der Bau und Unterhalt der Kantonsstrassen und der Schutz vor Naturgefahren (z.B. Hochwasser). Diese Projekte werden vom Regierungsrat in einem Projektbewilligungsverfahren nach Strassen- oder Wasserbaugesetz bewilligt.

Die Infrastrukturprojekte für die Strassen- und Wasserbauprojekte benötigen Raum, der häufig noch nicht dem Kanton gehört und deshalb zuerst in einem Landerwerbsverfahren erworben werden muss. In diesem Verfahren streben die zuständigen Stellen des Kantons mit den Landeigentümerinnen und Landeigentümern eine gütliche Einigung über den Landerwerb und die Entschädigung an. Dies gelingt aus Erfahrung in den weitaus meisten Fällen.

Für den Fall, dass sich die Parteien ausnahmsweise nicht gütlich einigen können, erhält der Kanton bei der Bewilligung solcher Projekte von Gesetzes wegen das Enteignungsrecht. Diesfalls entscheidet die kantonale Schätzungskommission über die Entschädigung. Diese umfasst im Wesentlichen den vollen Verkehrswert der enteigneten Grundstücke.

## 1.2 Parlamentarische Vorstösse

Der Kantonsrat hat in der Juni-Session 2021 mehrere Vorstösse erheblich erklärt, die das Landerwerbsverfahren und die Entschädigung betreffen.

Die Motion Nr. [410](#) (von Pius Kaufmann namens der Kommission Verkehr und Bau [VBK] über die Anpassung des Systems für den Landerwerb; als Motion erheblich erklärt) verlangt Anpassungen beim Landerwerbsverfahren und deren gesetzliche Verankerung. Demnach sollen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer früher in das Verfahren einbezogen werden; zumindest müssten die betroffenen Grundeigentümer vor der Auflage des Landerwerbsplanes mit einem Entwurf des Landerwerbsvertrags bedient werden.

Der Regierungsrat hat in seiner Stellungnahme vom 18. Mai 2021 beantragt, die Motion als Postulat erheblich zu erklären. Er hat das damit begründet, dass eine vertiefte verwaltungsinterne Analyse im ersten Halbjahr 2020 gezeigt habe, dass eine generelle Umstellung der Verfahrensabläufe und -schritte nicht zielführend wäre. Allerdings teilte er die Auffassung der Motionäre, dass eine bessere Kommunikation mit den betroffenen Grundeigentümerschaften angestrebt werden sollte, und dass sie vor der öffentlichen Auflage einen Entwurf des Landerwerbsvertrags erhalten sollen.

Die Postulate Nrn. [357](#) (von Martin Birrer und Mit. über die Anpassung der Abgeltung beim Erwerb von Landwirtschaftsland) und [358](#) (von Marlis Krummenacher-Feer über die Entschädigung beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturbauvorhaben; beide Postulate erheblich erklärt) verlangen eine Verdreifachung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland.

Der Regierungsrat hat in seiner Stellungnahme vom 18. Mai 2021 beantragt, die beiden Postulate teilweise erheblich zu erklären. Er hat das damit begründet, dass

der Bund bei Enteignungen von Kulturland künftig das Dreifache des gemäss BGGB ermittelten Höchstpreises entschädigen müsse, und dass damit eine störende Ungleichbehandlung gegenüber Betroffenen von Enteignungen durch den Kanton oder die Gemeinden geschaffen worden sei. Vor diesem Hintergrund sei er bereit, den Prüfauftrag entgegenzunehmen und insbesondere die finanziellen Auswirkungen zu prüfen. Um während der Umsetzung des Prüfauftrags Planungsunsicherheiten und Projektverzögerungen zu verhindern, siehe er in Landerwerbsverträgen den Einsatz einer neuen Vertragsklausel vor, dank der auch Betroffene laufender Landerwerbsverhandlungen von einer allfälligen künftigen Erhöhung der Ansätze profitieren würden.

Die vorliegende Vernehmlassungsvorlage dient der Umsetzung dieser Vorstösse.

### **1.3 Gesetzgebungs-Projektauftrag, Projektgruppe und Begleitgruppe**

Der Vorsteher des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) hat im November 2021 einen Projektauftrag zur Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs zur Umsetzung der parlamentarischen Vorstösse erteilt. Die Projektsteuerung lag bei den Vorstehern des BUWD und des Finanzdepartements (FD); die Projektleitung oblag dem Rechtsdienst des BUWD. Die Projektgruppe setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der Dienststellen Verkehr und Infrastruktur (vif) und Immobilien (immo) sowie der Rechtsdienste des BUWD und des FD.

Der Verband Luzerner Gemeinden (VLG) und der Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband (LBV) wurden in einer Begleitgruppe beigezogen. Diese Verbände haben der vorliegenden Vorlage mit wenigen Änderungsanträgen und Hinweisen zugestimmt.

## **2 Anpassung der Praxis beim Landerwerb**

### **2.1 Früherer Einbezug der Grundeigentümerschaften in das Verfahren**

Die Motion Nr. [410](#) (von Pius Kaufmann namens der Kommission Verkehr und Bau [VBK] über die Anpassung des Systems für den Landerwerb) verlangt, dass die Grundeigentümerschaften, welche dem Kanton Land für kantonale Strassen- oder Wasserbauprojekte abtreten müssen, früher in das Verfahren einbezogen werden.

Zur Umsetzung dieser Motion ist vorgesehen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer von der Projektleitung der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur schriftlich informiert werden. Je nach Projektgrösse und Bedürfnissen sollen auch Infoveranstaltungen oder Gespräche durchgeführt werden.

Anlässlich dieser Vorinformation erläutert die Projektleitung den Grundeigentümerschaften die Grundsätze des Landerwerbs und die im konkreten Fall betroffenen Themen (Landerwerbsfläche, Inkonvenienzen, usw.). Ausserdem informiert sie darüber, dass ihnen vor der öffentlichen Auflage ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zugestellt wird. Dieser Vertragsentwurf nennt die voraussichtlich beanspruchte Landerwerbsfläche und die voraussichtliche Entschädigung.

Die Projektleitung nimmt auch Hinweise und Wünsche der Grundeigentümerschaften und Grundeigentümer entgegen und leitet diese an die Dienststelle Immobilien weiter, die für den Landerwerb zuständig ist.

## 2.2 Gesetzliche Verankerung der Praxisänderung

### 2.2.1 Ausgangslage

Bei der Anwendung der Gesetze legt die öffentliche Verwaltung eine Praxis fest. Das dient der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit. Die Praxis muss sich auf eine gesetzliche Grundlage stützen. Sie muss aber nicht selbst im Gesetz verankert werden, sondern wird in Richtlinien, Merkblättern und dergleichen festgehalten. So verwendet zum Beispiel die Dienststelle Immobilien das «Handbuch Landerwerb», das den Ablauf des Landerwerbs regelt.

Die oben beschriebene neue Landerwerbspraxis müsste deshalb aus rechtlicher Sicht nicht zwingend im Gesetz verankert werden. Die Motion M 410 verlangt jedoch ausdrücklich eine Verankerung im Gesetz. Im Kantonsrat wurde vereinzelt votiert, dass das Landerwerbsverfahren generell auf Gesetzesstufe geregelt werden soll.

### 2.2.2 Vorgeschlagene Gesetzesänderung

Das Landerwerbsverfahren wird im obenerwähnten Handbuch der Dienststelle Immobilien detailliert geregelt und ist deshalb aus Sicht des BUWD auf der richtigen Normstufe angesiedelt. Eine Regelung auf Gesetzesstufe würde die betroffenen Gesetze überladen und den notwendigen Spielraum bei der Durchführung der Landerwerbsverfahren verunmöglichen. Aus diesen Gründen schlägt das BUWD vor, nur das Minimum gesetzlich zu verankern – nämlich die Vorgabe, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer schon vor der öffentlichen Auflage des Strassen- oder Wasserbauprojekts einen Entwurf des Landerwerbsvertrags mit der provisorischen Höhe der Entschädigung erhalten sollen.

Da die Praxisänderung in aller Regel nur bei Wasserbau- und Strassenbauprojekten eine Rolle spielen wird und sich auch die Motion auf solche Projekte bezieht, sieht die Vernehmlassungsvorlage vor, dass diese Gesetzesänderung in § 17 des Wasserbaugesetzes vom 17. Juni 2019 ([WBG](#); SRL Nr. 760) und in § 69 des Strassengesetzes vom 21. März 1995 ([StrG](#); SRL Nr. 755) verankert wird. Vorgeschlagen wird folgende Formulierung:

*«Vor der öffentlichen Auflage ist den von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerschaften in der Regel ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zu unterbreiten».*

Mit diesem Vorschlag wird das Anliegen der Motion, dass sich die betroffenen Grundeigentümerschaften schon vor der öffentlichen Auflage ein Bild über die voraussichtlich beanspruchte Landerwerbsfläche und die Entschädigung machen können, umgesetzt. Gleichzeitig wird der nötige Spielraum der zuständigen kantonalen Stellen für die Durchführung des Landerwerbsverfahrens gewahrt.

## 2.3 Auswirkungen auf Enteignungen durch die Gemeinden

Die oben vorgeschlagene Praxis- und Gesetzesänderung hat auf Infrastrukturprojekte der Gemeinden keine Auswirkungen:

*Wasserbau:* Der Wasserbau ist (von wenigen Ausnahmen abgesehen) Sache des Kantons und nicht der Gemeinden (§ 10 Abs. 1 WBG). Die Ergänzung des WBG betrifft die Gemeinden somit nicht.

*Strassenbau:* Die oben vorgeschlagene Ergänzung von § 69 StrG betrifft nur die Kantonsstrassen, wofür der Kanton zuständig ist. Für den Bau der Gemeindestrassen sind hingegen die Gemeinden zuständig (§ 48 StrG). Falls die oben beschriebene Praxisänderung auch für den Bau von Gemeindestrassen gelten soll, müsste dies in § 71a Abs. 2 StrG geregelt werden. Da die Motion ausdrücklich nur auf kantonale Infrastrukturbauten abzielt, beschränkt sich der vorliegende Vernehmlassungsvorschlag auf Kantonsstrassen. Eine Ausdehnung dieser Praxisänderung auf Gemeindestrassen ist auch aus Sicht des BUWD nicht notwendig.

## **2.4 Prüfung und Verwerfung einer weiteren Praxisänderung: Reihenfolge von Projektbewilligung und Landerwerb**

### **2.4.1 Heutige Regelung**

Die heutige Regelung sieht für den Landerwerb durch den Kanton zwei Varianten vor, welche im Folgenden erläutert werden.

#### **2.4.1.1 Variante A (Projektbewilligung – Landerwerb)**

Dies ist der häufigste Fall. Mit der Projektbewilligung durch den Regierungsrat wird das Enteignungsrecht und damit die rechtliche Grundlage für die Durchsetzung des Landerwerbs erteilt. Erst mit der Projektbewilligung werden die Dimensionen des Projekts definitiv, weshalb erst dann klar wird, welche Flächen in welcher Grösse und auf welchen Grundstücken erworben werden müssen. Aus diesen Gründen wird der Landerwerb erst nach der Projektbewilligung durchgeführt.

#### **2.4.1.2 Variante B (Vorsorglicher Landerwerb – Projektbewilligung)**

Im Einzelfall kann die Dienststelle Immobilien für Wasserbau- oder Strassenbauprojekte schon vor der Projektbewilligung Grundstücke erwerben. Infrage kommen dafür Flächen, die direkt vom Projekt beansprucht werden, sowie Flächen, die betroffenen Grundeigentümerschaften als Realersatz zur Verfügung gestellt werden können. Der vorsorgliche Landerwerb ist in Einzelfällen und mittels separatem Regierungsratsbeschluss bereits heute möglich und bezweckt die Sicherung von Grundstücken für mittel- bis langfristig geplante Projekte.

### **2.4.2 Besprochene und verworfene neue Variante**

Ergänzend zu den oben beschriebenen Varianten A und B wurde in der Projektgruppe eine Variante C, nämlich der **«Landerwerb vor der Projektbewilligung»**, geprüft. Bei dieser Variante wurde die Frage der Verhandlung der Landpreise sowie der Entschädigungen für Inkonvenienzen vor der Projektbewilligung eingehend thematisiert. Der Landerwerb kann jedoch aus technischer und rechtlicher Sicht erst erfolgen, wenn die zu erwerbenden Flächen genau feststehen. Deshalb ist es nicht zweckmässig, wenn der Landerwerb schon vor der Projektbewilligung durchgeführt wird, weil dann noch nicht bekannt ist, auf welchen Grundstücken wie viel Land benötigt wird. Ausserdem würde so unnötiger Aufwand generiert, sollte es anschliessend nicht zur Projektbewilligung kommen.

Das BUWD empfiehlt deshalb, die heutige Verfahrensreihenfolge **«Projektbewilligung – Landerwerb»** beizubehalten. Das schliesst nicht aus, bei Grossprojekten (z.B. Umfahrungen) oder in strategisch wichtigen Einzelfällen auf den oben beschriebenen vorsorglichen Landerwerb zurückzugreifen.

## **2.5 Zusammenfassung**

Zusammenfassend schlägt das BUWD, lediglich die in Kap. 2.2.2 (S. 7) vorgeschlagene Praxisänderung vorzunehmen und gesetzlich zu verankern, und die Reihenfolge von Projektbewilligung und Landerwerb beizubehalten.

## **3 Erhöhung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland**

### **3.1 Heutige Regelung zur Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland**

Wenn der Staat Grundstücke von Privaten enteignet, muss er sie nach Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung ([BV](#); SR 101) voll entschädigen. Dieser Grundsatz wird für den Kanton Luzern in § 16 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 29. Juni 1970 ([EntG](#); SRL Nr. 730) wiederholt. Nach § 18 EntG besteht die «volle» Entschädigung insbesondere aus dem Verkehrswert des enteigneten Grundstücks. Der Verkehrswert ist der Preis, der für ein Grundstück unter marktüblichen Bedingungen erzielt werden kann.

Der Verkehrswert von Grundstücken ausserhalb der Bauzone liegt erheblich tiefer als derjenige von Grundstücken innerhalb der Bauzone. Ein wichtiger Grund dafür ist, dass diese Grundstücke, falls sie für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ([BGBB](#); SR 211.412.11) unterstehen. In Art. 66 BGBB wird der Preis für die Veräusserung von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken nach oben begrenzt. Der gesetzgeberische Grund für diese Preisgrenze ist folgender: Das Anliegen des BGBB besteht darin, die Stellung der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken zu stärken. Dieses Anliegen kann nur erreicht werden, wenn übersetzte Preise bekämpft werden und der Erwerbspreis für den Selbstbewirtschafter tragbar ist.

Da diese Preisgrenze definitionsgemäss in etwa dem Verkehrswert entspricht, hat das zur Folge, dass der Staat für den Erwerb und die Enteignung von Landwirtschaftsland nur den Höchstpreis nach Art. 66 BGBB entschädigt, der sich im Kanton Luzern zwischen 3 und 9 Franken pro Quadratmeter bewegt. Das entspricht der gesetzlichen Vorschrift in § 18 EntG, der die Entschädigung des Verkehrswerts vorschreibt.

### **3.2 Gesetzesänderung auf Bundesebene**

Da diese Entschädigung im Vergleich mit der Entschädigung für Land in der Bauzone tief ist, wurde im Nationalrat die [Motion 13.3196](#) (Marktkonforme Entschädigung der Enteigneten) eingereicht und angenommen. Diese Motion forderte eine höhere Entschädigung für die Enteignung von Kulturland mit dem Zweck, den haushalterischen Umgang mit dem Kulturland zu fördern, die Enteignung auf das Wesentliche zu beschränken und die Realisierung der mit der Enteignung erstellten Infrastrukturbauten zu beschleunigen. In die Entschädigung solle auch der künftige Nutzen des Werks einfließen.

Der Bundesrat hat diese Motion abgelehnt mit der Begründung, dass die volle Entschädigung gemäss enteignungsrechtlichen Grundsätzen nur den erlittenen Schaden (also den Höchstpreis nach Art. 66 BGBB), aber keinen Gewinn beinhalten

dürfe. Ausserdem könne der künftige Nutzen des Werks nicht praktikabel berechnet werden.

Nachdem der Nationalrat zunächst eine Erhöhung der Entschädigung auf das Sechsfache des BGGB-Höchstpreises vorgesehen hat, hat der Ständerat als Kompromissvorschlag das Dreifache vorgeschlagen, was dann auch so beschlossen und in Art. 19 Bst. a<sup>bis</sup> des Enteignungsgesetzes des Bundes vom 20. Juni 1930 ([EntG](#), SR 711) verankert wurde. Diese Gesetzesänderung gilt seit 2021.

Das EntG gilt nur für Enteignungen des Bundes und somit nicht für Enteignungen, die im Kanton Luzern vorgenommen werden. Mit der Gesetzesänderung hat die Bundesversammlung somit die Situation geschaffen, dass der Bund bei einer Enteignung von Kulturland das Dreifache des BGGB-Höchstpreises entschädigt, Kanton und Gemeinden hingegen weiterhin an den BGGB-Höchstpreis gebunden sind.

### **3.3 Inhalt der Postulate**

Die beiden Postulate P 357 und 358 beantragen sinngemäss die Übernahme der bundesrechtlichen Regelung von Art. 19 Bst. a<sup>bis</sup> EntG und damit eine Erhöhung der Entschädigung auf den dreifachen Höchstpreis nach Art. 66 BGGB. Die Postulate werden damit begründet, dass der Unterschied zwischen den Preisen für Bau- und Nichtbauland zu gross seien, und dass der Preis für Kulturland aufgrund von Art. 66 BGGB künstlich tiefgehalten werde. Damit werde die Stärkung des Selbstbewirtschaftungsprinzips bezweckt, nicht aber der möglichst günstige Erwerb von Kulturland durch den Kanton. Die Postulate versprechen sich durch die Erhöhung der Entschädigung ausserdem eine Beschleunigung des Landerwerbsverfahrens und damit auch der Realisierung der Infrastrukturbauten.

### **3.4 Vorgeschlagene Gesetzesänderung**

Weil sich die Postulate ausdrücklich auf die bundesrechtliche Regelung zur Erhöhung der Entschädigung beziehen und weil eine solche Regelung als rechtlich vertretbar und in der Praxis umsetzbar beurteilt wird, wird die wörtliche Übernahme der bundesrechtlichen Regelung in Art. 19 Bst. a<sup>bis</sup> EntG in das kantonale Enteignungsgesetz vorgeschlagen. Dazu bietet sich eine Ergänzung von § 18 EntG mit einem neuen Absatz an, der demnach folgendermassen lautete:

*[Zu vergüten ist:]*

*«für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGGB) das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 Absatz 1 BGGB»*

### **3.5 Rechtliche Beurteilung**

Die Rechtmässigkeit (und insbesondere die Verfassungsmässigkeit) der Verdreifachung der Entschädigung wurde in den Beratungen der Bundesversammlung zur Änderung des EntG und in der juristischen Literatur kontrovers diskutiert. Im Folgenden werden die wichtigsten Argumente dargestellt.

#### **3.5.1 Argumente für die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung**

Für die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung werden folgende Argumente genannt:

– Die Bemessung der Entschädigung wird in Art. 26 BV geregelt. Demnach werden Enteignungen «voll entschädigt». Die gleiche Regelung findet sich in den Enteignungsgesetzen des Bundes (Art. 16) und des Kantons Luzern (§ 16). Daraus kann zugunsten der Rechtmässigkeit abgeleitet werden, dass diese «volle Entschädigung» nur eine Mindestgarantie sei und es nicht verbiete, eine höhere Entschädigung zu bezahlen. Auch das Bundesgericht hat in seinem Entscheid BGE 127 I 185 E. 4 («Walliser Unfreiwilligkeitszuschlag») entschieden, dass die bundesrechtliche Eigentumsgarantie den Kantonen nicht verbiete, bei formellen Enteignungen (jedoch nicht bei materiellen Enteignungen nach Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]) mehr als die «volle Entschädigung» zu bezahlen, falls dies rechtsgleich und willkürfrei gehandhabt werden könne. Wörtlich hat das Bundesgericht folgendes ausgeführt:

*«[Die Kantone] sind nach Art. 3 und 42 f. BV auch frei, den Enteigneten Entschädigungsansprüche zuzugestehen, welche über die Garantie von Art. 22ter Abs. 3 aBV [heute: Art. 26 BV] hinausgehen. [...] Die bundesrechtliche Eigentumsgarantie [verwehrt] den Kantonen nicht, den Enteigneten im Zusammenhang mit formellen kantonalen Expropriationen mehr als den Schaden zu ersetzen und damit Vergütungen auszurichten, die den Rahmen des Anspruchs auf volle Entschädigung sprengen».*

Diese Meinung wird auch in folgenden Gesetzeskommentaren und Aufsätzen vertreten: Basler Kommentar zur Bundesverfassung (Waldmann et al. [Hrsg.], Schweizerische Bundesverfassung, Basler Kommentar, 2015, Art. 26 N 104); St. Galler Kommentar zur Bundesverfassung (Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 3. Aufl. 2014, Art. 26 N 74); Müller/Scheffer, Grundrechte in der Schweiz, 2008, S. 1036 ff.; Hofstetter/Rey, Einordnung von Art. 19 lit. a<sup>bis</sup> EntG in das enteignungsrechtliche Entschädigungssystem, AJP 2021, S. 208.

– Bäuerinnen und Bauern würden mit dem Landverlust einen Teil ihrer Produktionsgrundlage verlieren, weil Ersatzland im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich nur schwer zu finden sei. Das rechtfertige es, diesen Sonderfaktor der Unersetzbarkeit des entzogenen Kulturlands mit einem hypothetischen Verkehrswert zu entschädigen. Die Verdreifachung der Entschädigung dürfte unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Folgen des unwiederbringlichen Entzugs von Kulturland für die landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe eines hypothetischen Verkehrswerts des entzogenen Kulturlands liegen (Paul Richli, Pro und Contra zur Verfassungsmässigkeit von Art. 19 Bst. a<sup>bis</sup> EntG, in: Blätter für Agrarrecht 2/2021, S. 88).

– Schematisierungen (z.B. der Faktor 3) seien aus Praktikabilitätsgründen zulässig, sofern eine dem Einzelfall sachlich mit vertretbarem Aufwand gerecht werdende Regelung nicht möglich scheint (Paul Richli, a.a.O., S. 86 f.). Ausserdem seien Mehrfachwerte im BGGB nichts Neues (vgl. Art. 21, 37 und 44 BGGB; Paul Richli, a.a.O., S. 84 f.).

– Mit der Erhöhung der Entschädigung im Enteignungsrecht des Bundes würden Grundeigentümerschaften, die in einem Enteignungsverfahren des Bundes enteignet werden, bessergestellt gegenüber solchen, welche in einem kantonalen Enteignungsverfahren enteignet werden, weil für letztere das kantonale Enteignungsgesetz anwendbar ist. Diese Ungleichbehandlung wurde damals als Argument gegen

die Änderung des Enteignungsgesetzes des Bundes vorgebracht. Die vorliegende kantonale Gesetzesänderung könnte diese Ungleichbehandlung beheben.

### **3.5.2 Argumente gegen die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung**

Gegen die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung werden folgende Argumente genannt:

- Der Bundesrat hat in seiner Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die Enteignung ([Bundesblatt](#) vom 31. Juli 2018, S. 4724) folgendes ausgeführt: Zentraler Grundsatz des Enteignungsrechts sei, dass eine Enteignung nur gegen volle Entschädigung erfolgen darf; entschädigt werde der volle Verkehrswert. Aus diesem Grundsatz folgerten Lehre und Rechtsprechung bislang, dass die Enteigneten vor und nach der Enteignung wirtschaftlich gleich zu stellen sind. Für sie dürfe also, im Sinne eines Gewinnerzielungsverbots, weder ein Verlust noch ein Gewinn resultieren.
- Die Entschädigung für Enteignungen solle sich auf die Abgeltung des Schadens bzw. den Wertverlust beschränken. Höhere Entschädigungen für BGGB-Land seien, wenn schon, als finanzielle Sonderleistungen des Staates zu betrachten, welche unter dem Aspekt der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und der bäuerlichen Struktur einzuordnen seien (Meinrad Huser, Der Preis für Kulturland zur Realisierung von Infrastrukturprojekten, in: Blätter für Agrarrecht 2/2021, S. 128).
- Der Faktor 3 sei ein gesetzlicher Schematismus, welcher sich sachlich nicht begründen lasse und eine Einzelfallbeurteilung verunmögliche (Beat Stalder, Der Bundesgesetzgeber auf enteignungsrechtlichen Abwegen, in: Zentralblatt 120/2019, S. 646).
- Wenn eine Landwirtin oder ein Landwirt beim Erwerb von Kulturland das Privileg der Preisobergrenze nutze (Art. 66 BGGB), um dann im Enteignungsverfahren den dreifachen Wert dieser Preisgrenze einzufordern, handle er widersprüchlich. Ausserdem sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Enteignungsentschädigung für das Land dreimal höher sein soll, als wenn das gleiche Land auf dem (regulierten) Markt erworben würde (Beat Stalder, a.a.O., S. 646).
- Das Argument, mit der Erhöhung der Entschädigung für Kulturland lasse sich ein allzu sorgloser Umgang der öffentlichen Hand mit Kulturland vermeiden, sei nicht Teil der verfassungsrechtlichen «vollen Entschädigung», sondern der Verhältnismässigkeitsprüfung, wonach Eigentumseingriffe auf das absolute Minimum zu beschränken sind (Beat Stalder, a.a.O., S. 646).

### **3.5.3 Zusammenfassende Beurteilung der Rechtmässigkeit**

Die Argumente, die gegen die Rechtmässigkeit sprechen, scheinen nicht derart gewichtig, dass die Erhöhung der Entschädigung als rechtlich unhaltbar bezeichnet werden muss. Die vorgeschlagene Erhöhung der Entschädigung wird deshalb als rechtlich vertretbar erachtet.

### **3.6 Weitere Hinweise zu einer Erhöhung der Entschädigung**

#### **3.6.1 Beschränkung auf den Geltungsbereich des BGG**

Wie oben bereits dargelegt wurde, soll sich die Erhöhung der Entschädigung auf die Grundstücke im Geltungsbereich des BGG beschränken. Das entspricht der Regelung im Bundesrecht und den Anträgen in den Postulaten. Dies ist auch sachlich richtig, weil die Preisgrenze nur im Geltungsbereich des BGG gilt und die Erwerbspreise ausserhalb dieses Geltungsbereichs gesetzlich nicht beschränkt werden. Auch die Einräumung von Dienstbarkeiten auf einer Landfläche, welche dem BGG untersteht, ist von dieser Erhöhung der Entschädigung erfasst. Eine andere Handhabung riefte eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung hervor. Statt der Einräumung einer Dienstbarkeit kann ein betroffener Grundstückeigentümer weiterhin die Enteignung verlangen (vgl. § 12 Abs. 2 EntG).

Nicht in den Geltungsbereich des BGG fallen nach Art. 2 BGG diejenigen Grundstücke,

- die in einer Bauzone liegen,
- die für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung ungeeignet sind,
- für welche die landwirtschaftliche Nutzung unzulässig ist,
- die gemischt genutzt werden und in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt sind oder
- die weniger als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderes Land gross sind und nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

Wenn unklar ist, ob ein bestimmtes Grundstück in den Geltungsbereich des BGG fällt, kann bei der Dienststelle Landwirtschaft und Land eine Feststellungsverfügung (Art. 84 BGG) beantragt werden.

#### **3.6.2 Inkonvenienzen**

Inkonvenienzen sind weitere Nachteile, die dem Enteigneten verursacht werden. Sie müssen nach § 18 Abs. 1c EntG ebenfalls entschädigt werden. Die vorgeschlagene Gesetzesänderung hat keine Auswirkungen auf die Entschädigung der Inkonvenienzen, weil diese unabhängig von der berechneten Entschädigung geprüft wird. Inkonvenienzen werden nur im Einzelfall und mit entsprechender Begründung entschädigt. An dieser Praxis und den bestehenden Richtlinien soll sich nichts ändern. Damit wird auch verhindert, dass die Preise für den Landerwerb zusätzlich ansteigen.

#### **3.6.3 Auswirkungen auf Enteignungen durch Gemeinden und Dritte**

Das EntG gilt für alle Enteignungen, die sich auf kantonales Recht stützen – unabhängig davon, ob die Enteignung vom Kanton, von einer Gemeinde oder von einem Energie- oder Wasserversorger vorgenommen wird. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht deshalb vor, dass sämtliche Enteigner, d.h. auch die Gemeinden, den dreifachen Höchstpreis entschädigen müssen, wenn sie eine Enteignung durchführen.

#### **3.6.4 Preisgrenze nach Art. 66 BGG**

Die Ermittlung der Preisgrenze ist kein neues Instrument, sondern ist seit Inkrafttreten des BGG bewährte Praxis und kann ohne weiteres auf die vorgeschlagene Erhöhung der Entschädigung angewendet werden. Die Preisgrenze wird von der Dienststelle Landwirtschaft und Wald gestützt auf Kartierungen, Ertragswerte, Bonitätspunkte usw. festgelegt. Falls ein Bedarf entstehen sollte, kann der Vollzug mit Richtlinien für die Praxis erleichtert werden.

In der Projektgruppe wurde die Frage aufgeworfen, ob die Verdreifachung der Entschädigung automatisch zur Folge hat, dass die Vergleichswerte nach Art. 66 BGG steigen. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald hat diese Frage verneint. Diese Auswirkung wäre nicht im Sinne des BGG und wäre auch aus Sicht des BUWD abzulehnen.

### **3.6.5 Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt im Geltungsbereich des BGG**

Die Gesetzesänderung hätte zur Folge, dass der Kanton als Landerwerber nicht mehr an den Höchstpreis nach Art. 66 BGG gebunden wäre und höhere Entschädigungen bezahlen müsste. Er müsste somit mehr entschädigen als Private, die Land erwerben wollen und an den Höchstpreis gebunden sind. Die Gesetzesanpassung könnte deshalb eine hemmende Wirkung auf die Bereitschaft zum Verkauf von Landwirtschaftsland an Private haben. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn die verkaufende Partei damit rechnet, dass der Kanton das Land zwecks Abgabe als Realersatz für Enteignungen vorsorglich erwirbt (sog. vorsorglicher Landerwerb; vgl. Kap. 4.5.9 der [Immobilienstrategie](#) des Kantons Luzern). Im Übrigen wird der Markt mit landwirtschaftlichen Grundstücken durch das BGG stark reglementiert, weshalb keine negativen Auswirkungen auf diesen Markt zu erwarten sind.

### **3.6.6 Auswirkungen auf die Entschädigung von Land in anderen Zonen**

Da die Erhöhung der Entschädigung auf den Geltungsbereich des BGG beschränkt ist, hat die Erhöhung keine Auswirkungen auf die Entschädigung für Land in anderen Zonen (z.B. Wohnzonen).

### **3.6.7 Gleiche Entschädigung im Landerwerbs- und im Schätzungsverfahren**

Die Projektgruppe hat weiter geprüft, ob den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Landerwerbsverfahren eine höhere Entschädigung angeboten werden soll als die Entschädigung, die im nachfolgenden Schätzungsverfahren zu erwarten wäre. Damit könnte ein Anreiz für eine Einigung im Landerwerbsverfahren gesetzt werden.

Die Projektgruppe und das BUWD lehnen das ab: Aus Gründen der Gleichbehandlung soll die in den Landerwerbsverhandlungen angebotene Entschädigung nicht höher ausfallen als im Schätzungsverfahren. Das entspricht bereits der heutigen Praxis, weil die Dienststelle Immobilien die Entschädigung nach den gleichen Kriterien berechnet wie die Schätzungskommission.

### **3.6.8 Verhältnis zwischen der Erhöhung der Entschädigung und der Zuteilung von Realersatz**

Unter den Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 EntG kann der Kanton den Enteigneten Realersatz zuteilen anstatt eine Entschädigung zu bezahlen. Das BUWD und das FD verstehen diese Bestimmung so, dass Realersatz nicht im Wert des dreifachen Höchstpreises des enteigneten Lands zugeteilt wird, sondern dass der Umfang des Realersatzes wie bisher anhand des Verkehrswerts des enteigneten Lands berechnet wird. Das entspricht auch dem Votum der Postulantin des Postulats 357, wonach die höhere Entschädigung nur für jene Flächen gelten soll, für welche den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern kein gleichwertiger Realersatz angeboten werden kann.

### **3.7 Kosten der Verdreifachung der Entschädigung**

Die Kosten, die durch die vorgeschlagene Verdreifachung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland entstehen, sind nur schwer prognostizierbar. Grund dafür ist, dass erst bei der Projektbewilligung feststeht, wie viel Land im Geltungsbereich des BGGB effektiv erworben werden muss und für welchen Anteil davon Realersatz geleistet werden kann.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Gesetzesentwurf vorsieht, dass auch die Gemeinden die dreifache Entschädigung bezahlen müssen, wenn sie (z.B. für eine Gemeindestrasse) Land enteignen (vgl. obige Ziff. 3.6.3, S. 13). Die Kosten, welche den Gemeinden dadurch entstehen würden, können vom BUWD nicht beziffert werden.

#### **3.7.1 Kosten für Kantonsstrassenprojekte**

Anhand des Vernehmlassungsentwurfs des [Bauprogramms 2023–2026](#) für die Kantonsstrassen wurde eine approximative Schätzung der Mehrkosten für den Kanton vorgenommen. Es wird geschätzt, dass in diesem Bauprogramm rund 137'000 m<sup>2</sup> Land im Geltungsbereich des BGGB erworben werden müssen. Mit einem Quadratmeterpreis von Fr. 9.50 ergibt das für vier Jahre einen Aufwand von 1,3 Millionen Franken; mit der Verdreifachung würde der Aufwand 3,9 Millionen Franken betragen. Das würde bei dieser Schätzung einen jährlichen Mehraufwand von 650'000 Franken ergeben. Bei den Gesamtkosten der Strassenbauprojekte wäre mit Mehrkosten von 2 bis 6 Prozent zu rechnen.

#### **3.7.2 Kosten für Naturgefahrenprojekte**

Anhand des [Aufgaben- und Finanzplans \(AFP\) 2022–2025](#) wurde eine approximative Schätzung der Mehrkosten für den Kanton vorgenommen. Beim Landerwerb für Naturgefahrenprojekte würden die jährlichen Mehrkosten mit der Verdreifachung der Entschädigung ca. 2,9 Millionen Franken betragen. Bei den Gesamtkosten der Naturgefahrenprojekte wäre mit Mehrkosten von 3 bis 9 Prozent zu rechnen.

### **3.8 Finanzierung**

Die Verdreifachung der Landerwerbspreise für Land, das dem BGGB untersteht, führt zwar zu einer Erhöhung der jeweiligen Gesamtprojektkosten. Dies bleibt jedoch letztlich ohne Auswirkungen auf den AFP, weil die Kosten bereits vorab entsprechend budgetiert bzw. aufgefangen werden können.

### **3.9 Zusammenfassung**

Zusammenfassend schlägt das BUWD vor, die Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland im Sinne der Postulate und entsprechend dem Enteignungsgesetz des Bundes zu verdreifachen.

## **4 Übergangsbestimmung zur Erhöhung der Entschädigung**

### **4.1 Einleitung und Funktion von Übergangsbestimmungen**

Übergangsbestimmungen regeln die Frage, ob auf Verfahren, die während des Gesetzgebungsprozesses hängig sind, das alte oder das neue Recht anwendbar ist. Für die vorliegende Gesetzesänderung bedeutet das, dass geregelt werden muss, bei welchen Projekten noch nach der alten Entschädigung gemäss dem geltenden § 18 EntG entschädigt wird, und bei welchen Projekten nach dem neuen, dreifachen Ansatz entschädigt wird.

Als Grundsatz gilt, dass dasjenige Recht anwendbar ist, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids (das heisst der Projektbewilligung) in Kraft ist. Eine Abweichung von diesem Grundsatz wäre eine Rückwirkung: das neue Recht wird auf Sachverhalte angewendet, die sich noch unter altem Recht zugetragen haben und somit auf Projekte, für die das Enteignungsrecht vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts erteilt wurde.

## **4.2 Leitsätze der Projektgruppe**

Die Projektgruppe hat sich bei der Erarbeitung einer sachlich begründeten und praktikablen Übergangsbestimmung von folgenden Überlegungen leiten lassen.

### **4.2.1 Keine eigenmächtige Beeinflussung des massgebenden Zeitpunkts**

Die Übergangsbestimmung sollte den Betroffenen keinen Anreiz geben, das Projektbewilligungs-, das Landerwerbs- oder das Schätzungsverfahren hinauszuzögern, um mithilfe dieser Verzögerung in den Geltungsbereich des neuen Rechts zu gelangen. Das wäre z.B. dann der Fall, wenn als massgebender Zeitpunkt die Rechtskraft der Projektbewilligung des Regierungsrats gewählt wird, weil die Betroffenen den Zeitpunkt der Rechtskraft mittels Beschwerde beeinflussen können. Als massgebender Zeitpunkt sollte deshalb nicht die *Rechtskraft der Projektbewilligung* festgelegt werden.

### **4.2.2 Gleichbehandlung innerhalb des gleichen Projekts**

Innerhalb eines Projekts sollen alle Betroffene gleichbehandelt werden, d.h. entweder nach dem alten oder nach dem neuen Recht entschädigt werden, sodass nicht zum Beispiel zwei benachbarte Grundeigentümerschaften für das gleiche Projekt unterschiedlich entschädigt werden. Eine solche Ungleichbehandlung kann dann entstehen, wenn eine Grundeigentümerschaft ihr Land dem Kanton mittels Landerwerbsvertrag veräussert, die Nachbarn hingegen die Schätzungskommission anrufen, und der Stichtag für das Inkrafttreten zwischen dem Abschluss des Landerwerbsvertrags und dem Abschluss des Schätzungsverfahrens liegt. Die erstgenannte Grundeigentümerschaft würde dann nach der alten, und die zweite nach der neuen Regelung entschädigt. Als massgebenden Zeitpunkt für die Festlegung der Entschädigung soll deshalb nicht die *Einleitung des Schätzungsverfahrens oder der Entscheid der Schätzungskommission* gewählt werden.

Infrage kommt stattdessen die *öffentliche Auflage des Projekts oder die Projektbewilligung*, weil diese Zeitpunkte für alle Grundeigentümerschaften gleich sind. Auch der Zeitpunkt der *Erheblicherklärung der Postulate* würde gleiche Voraussetzungen für alle schaffen.

Das BUWD schlägt als massgebenden Zeitpunkt einen Zeitpunkt in der Nähe der Erheblicherklärung der Postulate (22. Juni 2021) vor, und zwar den 1. Juli 2021. Dieses Datum wurde somit in die Übergangsbestimmung übernommen.

### **4.2.3 Einbezug der Vertragsklausel der Dienststelle Immobilien**

In seiner Stellungnahme zu den Postulaten P 357 und 358 hat der Regierungsrat darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Postulate Zeit in Anspruch nehmen werde. Während dieser Zeit herrsche bis zum Vorliegen des allfälligen neuen Entschädigungsrechts eine gewisse Planungsunsicherheit für alle Beteiligten. Es sei

damit zu rechnen, dass die laufenden Landerwerbsverhandlungen verzögert werden, weil Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die voraussichtlich höheren Ansätze abwarten wollen.

Um weiterhin gütliche Einigungen zu erreichen und so Projektverzögerungen zu verhindern, hat die Dienststelle Immobilien seit der Erheblicherklärung der Postulate im Juni 2021 in alle neuen Landerwerbsverträgen die folgende Standardklausel eingefügt:

*«Der Quadratmeterpreis Landwirtschaftszone CHF [...] behält solange Gültigkeit, bis dieser aufgrund übergeordneter Regelungen/Gesetze neu berechnet bzw. festgelegt werden muss. Spätestens im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung des vorliegenden Vertrags wird der Kaufpreis diesbezüglich überprüft. Als Mindestpreis gilt der unter Ziffer [...] aufgeführte Quadratmeterpreis».*

Der Regierungsrat verfolgte mit dieser Klausel die Absicht, dass auch Betroffene laufender Landerwerbsverhandlungen von einer allfälligen künftigen Erhöhung der Ansätze profitieren. Damit sollen Anreize, die Verfahren (und damit die Realisierung der Strassen- und Wasserbauprojekte) zu verzögern und gütliche Einigungen zu verweigern, um in den zeitlichen Geltungsbereich des neuen Rechts zu gelangen, verhindert werden. Diese Klausel wurde bewusst offen und unverbindlich gehalten, um dem Kantonsrat bei der Festlegung einer Übergangsbestimmung alle Möglichkeiten offenzuhalten.

Im Ergebnis soll die Übergangsbestimmung deshalb so formuliert werden, dass alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Landerwerbsvertrag diese Klausel enthält, von der höheren Entschädigung profitieren.

#### **4.3 Vorschlag für eine Übergangsbestimmung**

Aus den oben dargestellten Überlegungen und Leitsätzen hat die Projektgruppe folgenden Vorschlag für eine Übergangsbestimmung im EntG abgeleitet, welcher vom BUWD in die Vernehmlassungsvorlage übernommen wurde:

*«§ 18 Abs. 1a<sup>bis</sup> [Verdreifachung der Entschädigung] ist anwendbar auf Entschädigungen im Rahmen von Projekten:*

*a) welche nach dem 1. Juli 2021 öffentlich aufgelegt wurden, oder*

*b) deren Landerwerbsverträge die Klausel enthalten, dass die Neuberechnung des Landpreises aufgrund einer Gesetzesänderung vorbehalten wird.».*

Da die Landerwerbsverfahren der verschiedenen Projekte unterschiedlich weit fortgeschritten sind und die Übergangsbestimmung auch auf das Schätzungsverfahren Auswirkungen hat, ist die Festlegung einer praktikablen und klaren Übergangsbestimmung, welche die Gleichbehandlung für alle erdenklichen Konstellationen sicherstellt, komplex. Auch mit diesem Vorschlag einer Übergangsbestimmung kann es deshalb Einzelfälle geben, in denen nicht alle Grundeigentümerschaften eines Projekts gleichbehandelt werden. Zu denken ist etwa an folgenden Fall: Ein Projekt wurde vor mehreren Jahren bewilligt. Mehrere Grundeigentümerschaften waren mit der Entschädigung für den Landerwerb nicht einverstanden und haben deshalb die Schätzungskommission angerufen. Wenn die Schätzungskommission erst *nach*

dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung über die Entschädigung entscheidet, muss sie das geltende Recht und damit auch den neuen § 18 des Enteignungsgesetzes anwenden (d.h., sie spricht die dreifache Entschädigung zu), obwohl diese Konstellation nicht unter die Übergangsbestimmung fällt. In dieser Konstellation würde ein Teil der Grundeigentümerschaften die alte, und der andere Teil die neue Entschädigung erhalten. Dabei handelt es sich nach der bisherigen Erfahrung aber um Einzelfälle.

## 5 Weitere Gesetzesänderungen

### 5.1 Reduktion der Verzinsung der Entschädigung (§ 60 EntG)

Geldentschädigungen für die Enteignung sind innert 30 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Feststellung zu entrichten. Das kantonale Recht legt die Verzinsung nach Ablauf dieser Frist bei 5 Prozent fest (§ 60 Abs. 1 und 2 EntG). Für Enteignungen nach Bundesrecht legt das Bundesverwaltungsgericht als Aufsichtsbehörde über die Eidgenössischen Schätzungscommissionen den Zinssatz fest (Art. 88 Abs. 1 EntG). Seit dem 1. Januar 2010 gilt der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen als Zinsfuss im Sinn von Artikel 88 Absatz 2 des Enteignungsgesetzes. Momentan liegt dieser bei 1,25 Prozent<sup>1</sup> (Stand 2. September 2022).

Um eine Ungleichheit bei der Verzinsung von Enteignungsentschädigungen bei Bundesprojekten im Vergleich zu kantonalen Projekten zu vermeiden, soll sich der Zinssatz im Kanton Luzern ebenfalls nach dem Zinsfuss richten, den das Bundesverwaltungsgericht festlegt.

§ 60 Absätze 1 und 2 des kantonalen Enteignungsgesetzes sollen demnach wie folgt geändert werden (Änderungen markiert):

#### *I. Fälligkeit*

*<sup>1</sup>Geldentschädigungen sind innert 30 Tagen nach der rechtskräftigen Festsetzung zu entrichten; diese Frist gilt auch bei gütlichen Einigungen (§§ 49 und 57 Abs. 2), falls keine anderslautende Vereinbarung getroffen wird. Nach Ablauf dieser Frist sind die Entschädigungen ~~zu 5%~~ zum Zinsfuss, den das Bundesverwaltungsgericht festlegt, zu verzinsen, sofern der Enteignete nicht in ihrem oder seinem Einverständnis über diesen Zeitpunkt hinaus im Genusse des enteigneten Rechtes verbleibt.*

*<sup>2</sup> Wo die genaue Höhe der Entschädigung vor Abschluss der Bauarbeiten nicht ermittelt werden kann, ist vorerst bloss der im Entscheid der Schätzungsbehörde festgelegte Betrag zu bezahlen. Der Restbetrag ist sofort nach der Vermarkung und Vermessung zu bezahlen; er ist bis zu diesem Zeitpunkt ~~zu 5%~~ zum Zinsfuss, den das Bundesverwaltungsgericht festlegt, zu verzinsen und, wenn der Enteigner eine Person privaten Rechtes ist, auf Begehren des Enteigneten sicherzustellen.*

### 5.2 Keine Verzinsung des erhöhten Kulturlandpreises während der Übergangszeit

Die genaue Höhe der Entschädigung ist oftmals erst nach Abschluss der Bauarbeiten für das Infrastrukturprojekt ermittelbar. Entsprechend werden praxisgemäss

---

<sup>1</sup> <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

30 Tage nach Baubeginn lediglich 80 Prozent der vereinbarten beziehungsweise der von der Schätzungskommission festgelegten Entschädigung vergütet. Die restlichen 20 Prozent der Entschädigung werden erst nach Vermarktung und Vermessung fällig und sie sind nach heute geltendem Recht seit Baubeginn mit 5 Prozent zu verzinsen (§ 60 Abs. 2 EntG).

Diese Verzinsung verteuert die durch die Enteignung geschuldete Entschädigung. Dies soll anhand des nachfolgenden Rechnungsbeispiels aufgezeigt werden:

Enteignung von **1000 m<sup>2</sup> Kulturland à 9 Franken = 9'000 Franken**. Die Dauer der Bauzeit bis zum Grundbuchvollzug beträgt 1 Jahr.

80 Prozent der Entschädigung werden innert 30 Tagen seit Baubeginn zinslos ausbezahlt = 7'200 Franken.

Die Restzahlung erfolgt innert 30 Tagen seit Eintrag im Grundbuch. Das bedeutet: 1'800 Franken plus Verzinsung von 5 Prozent ergibt 90 Franken = 1'890 Franken. Die Gesamtentschädigung nach heute geltendem Recht beträgt kumuliert Total **9'090 Franken**.

Wenn nun aufgrund der Übergangsbestimmung der dreifache Kulturlandpreis zu vergüten ist, ergibt sich ein Nachtrag: Neue Entschädigung **1000 m<sup>2</sup> Kulturland à 27 Franken = 27'000 Franken**. Abzüglich des bereits ausbezahlten Betrages von 7'200 Franken und 1'890 Franken ergibt das einen zusätzlichen Nachtrag von total 17'910 Franken. Die Gesamtentschädigung mit der Nichtverzinsung des Nachtrages würde also nach künftigen Recht total **27'000 Franken** betragen.

Müsste dieser Nachtrag zur Erhöhung des dreifachen Kulturlandpreises ebenfalls verzinst werden, ergäbe dies folgende Entschädigung:

Bei einer Verzinsung von 5 Prozent = **28'000 Franken**

Bei einer Verzinsung von 1,25 Prozent = **27'250 Franken**

Die von einer Enteignung Betroffenen profitieren bereits während der Übergangszeit rückwirkend von der Erhöhung der Entschädigung für Kulturland. Auf eine zusätzliche Verzinsung der erhöhten Entschädigung soll verzichtet werden. Es wird deshalb folgende Übergangsbestimmung im EntG vorgeschlagen:

*Der Zins gemäss § 60 Absätze 1 und 2 ist auf der im Schätzungsverfahren oder im Landerwerbsverfahren ursprünglich vereinbarten Entschädigung geschuldet.*

## **6 Die Gesetzesbestimmungen im Einzelnen**

### **6.1 Enteignungsgesetz**

#### **§ 18 Abs. 1a<sup>bis</sup>**

Dieser neue Absatz ist die zentrale Bestimmung zur Umsetzung der Postulate, welche eine Erhöhung der Entschädigung für den Landerwerb auf den dreifachen Höchstpreis nach Art. 66 BGG beantragen. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 3 verwiesen.

## § 60

Um eine Ungleichheit bei der Verzinsung von Enteignungsentschädigungen bei Bundesprojekten im Vergleich zu kantonalen Projekten zu vermeiden, soll sich der Zinssatz im Kanton Luzern ebenfalls nach dem Zinsfuss richten, den das Bundesverwaltungsgericht festlegt. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 5 verwiesen.

### *Übergangsbestimmungen*

Mit der Übergangsbestimmung zur Erhöhung der Entschädigung für den Landerwerb wird geregelt, welche Grundeigentümer nach altem Recht und welche nach neuem Recht entschädigt werden. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 4 verwiesen.

Während der Übergangszeit profitieren die durch eine Enteignung Betroffenen rückwirkend von der Erhöhung der Entschädigung für Kulturland. Auf eine zusätzliche Verzinsung der erhöhten Entschädigung soll deshalb verzichtet werden. Das wird ebenfalls in den Übergangsbestimmungen geregelt. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 5.2 verwiesen.

## **6.2 Strassengesetz**

### *§ 69 Abs. 1<sup>bis</sup>*

Die geänderte Landerwerbspraxis, wonach die von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerschaften vor der öffentlichen Auflage einen Entwurf eines Landerwerbsvertrags erhalten sollen, wird in das Strassengesetz aufgenommen. Da es Einzelfälle geben kann, wo dies aufgrund des Umfangs des Projekts nicht möglich ist, soll die zuständige Behörde in Einzelfällen davon absehen können. Dem dient die Formulierung «in der Regel». Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 2.2 verwiesen.

## **6.3 Wasserbaugesetz**

### *§ 17 Abs. 1<sup>bis</sup>*

Die geänderte Landerwerbspraxis, wonach die von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerschaften vor der öffentlichen Auflage einen Entwurf eines Landerwerbsvertrags erhalten sollen, wird in das Wasserbaugesetz aufgenommen. Da es Einzelfälle geben kann, wo dies aufgrund des Umfangs des Projekts nicht möglich ist, soll die zuständige Behörde in Einzelfällen davon absehen können. Dem dient die Formulierung «in der Regel». Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 2.2 verwiesen.