

HEV Kanton Bern, Postfach 2639, 3001 Bern

Eidgenössisches Departement für Verteidigung,
Bevölkerungsschutz und Sport VBS
Generalsekretariat
Herr Matthias Matti
Maulbeerstrasse 9
3003 Bern

Bern, 20. November 2021

Prüfung Schätzerhandbuch Mitholz

Sehr geehrter Herr Matti

Vereinbarungsgemäss erhalten Sie den vom Sekretär unseres Verbandes erstellten Bericht zum Schätzerhandbuch. Der Vorstandsausschuss hat den Bericht zustimmend zur Kenntnis genommen und bestätigt, dass er die Meinung des HEV Kanton Bern wiedergibt.

Freundliche Grüsse

HEV Kanton Bern



Peter Brand, Präsident



Hans Bättig, Sekretär

Beilage:

Bericht Prüfung und Plausibilisierung des «Schätzerhandbuchs» vom 23. September 2021

Prüfung und Plausibilisierung des «Schätzerhandbuchs»

(Teilprojekt Unterstützung Bevölkerung, Mitholz)

Hans Bättig, Fürsprecher, Bern

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag	1
2. Prüfungsmethodik	1
3. Überprüfte Bewertungen	2
4. Überbaute Grundstücke	2
4.1. Die Einhaltung anerkannter Schätzungsregeln	2
4.2. Die ermittelten Verkehrswerte	4
4.3. Verhältnis Verkehrswert / amtlicher Wert	4
5. Teuerung	6
6. Unüberbaute Grundstücke	6
7. Gleichbehandlung der Betroffenen	7
8. Der «advocatus diaboli»-Approach	8
9. Vorbehalt	8
10. Zusammenfassung	9

1. Auftrag

Der Auftrag umfasst die Prüfung und Plausibilisierung der bereits vorliegenden Verkehrswertgutachten und der diesbezüglichen Unterlagen (u.a. auch dem Schätzerhandbuch¹).

2. Prüfungsmethodik

Zwei der beauftragten Schätzungsexperten (Daniel Lehmann und Urs Huggel) sind dem Verfasser seit Jahrzehnten persönlich, der Experte Paul Indermühle dem Namen nach als anerkannte Schätzer bekannt. Es durfte daher kaum angenommen werden, dass anerkannte Schätzungsregeln missachtet oder zu wenig beachtet würden (Arbeitshypothese 1).

Um der Redlichkeit willen wurde nach einer ersten Vorbesprechung mit Daniel Lehmann bis zur Erstellung des vorliegenden Berichts kein Kontakt mehr aufgenommen. Auftauchende

¹ Version 2 vom 18.3.2021

Fragen wurden durch den Verfasser ausschliesslich anhand der zur Verfügung gestellten Bewertungsunterlagen geprüft und beantwortet, was zeitlich zwar aufwendig(er) war, aber erfolgte, um eine allfällige subjektive Beeinflussung, der jedermann bis zu einem gewissen Grad ausgesetzt ist, auszuschliessen.²

Zudem beabsichtigt das VBS bzw. die zuständige armassuisse, die Grundstücke *freihändig*, d.h. durch einvernehmlich abgeschlossene Kaufverträge zu erwerben. Das ist ein Indiz, dass die Bewertungen eher «eigentümerfreundlich» durchgeführt werden, weil das die Verkaufsbereitschaft fördert. Umgekehrt kann es in zeitlicher Hinsicht zu Problemen führen, wenn die letzten der verkaufswilligen Grundeigentümer versucht sein könnten, höhere Preisforderungen zu stellen (Arbeitshypothese 2).

Die Plausibilisierung erfolgte daher grundsätzlich nach dem Ansatz eines «advocatus diaboli»: Was könnte der Verfasser als Rechtsvertreter eines betroffenen Grundeigentümers einwenden, um eine höhere Entschädigung zu erhalten? Und: Wie gross sind die Aussichten, im enteignungsrechtlichen Verfahren vor der zuständigen Schätzungskommission eine höhere Entschädigung zugesprochen zu erhalten?

Ganz allgemein war auch zu überprüfen, ob die im Handbuch festgelegten Bewertungs- und Preisparameter den Grundsatz der Gleichbehandlung zwischen den betroffenen Grundeigentümern sicherstellen.

3. Überprüfte Bewertungen

Mir standen neben dem Schätzerhandbuch die vollständigen Bewertungsunterlagen aus 10 Testschätzungen zur Verfügung, die je 5 Objekte mit überbauten bzw. unüberbauten Grundstücken betrafen. Alle 10 Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone.

4. Überbaute Grundstücke

4.1. Die Einhaltung anerkannter Schätzungsregeln

Die Bewertungsgrundsätze bei Verkehrswertschätzungen basieren – auch wenn es in der Schweiz verschiedene Schätzervereinigungen gibt – auf weitgehend identischen und anerkannten Basisregeln. Das führt dazu, dass die Abweichungen zwischen Verkehrswertgutachten (tüchtiger) Schätzungsexperten in aller Regel innerhalb einer relativ engen Bandbreite liegen. Grössere Abweichungen sind v.a. dann festzustellen, wenn es um *Prognosen* über die künftige Nutzung eines Grundstückes oder einer Liegenschaft geht, was freilich nur in Neubau- oder Entwicklungsgebieten oder bei Gesamtüberbauungen eine signifikante Rolle spielt und im Wesentlichen daher nur in städtischen Gebieten und Agglomerationen auftritt.

² Der Bericht wurde den Schätzungsexperten vor Publikation zur Stellungnahme vorgelegt, um allfällige Fehler zu korrigieren, vor allem aber, um abzuklären, ob sich aufgrund der Schätzungen, die seit Vorlage der Testschätzungen, neue Erkenntnisse gezeigt hatten. Diese sind soweit relevant in die vorliegende Schlussversion eingeflossen.

4.1.1. Gebäudewerte

Das sei am Beispiel der Ermittlung des *Neuwertes der Gebäude*³ von überbauten Grundstücken erläutert. Sie entsprechen ziemlich genau den Werten, welche die kantonale Gebäudeversicherung festlegte, wobei die Abweichungen in den Testschätzungen positiv ausfielen, d.h. die Neuwerte in den Bewertungen lagen über den Werten der GVB-Schätzungen.⁴ Das ist darauf zurückzuführen, dass beide Schätzungen auf den schweizerischen «CRB-Standards für das Bauwesen» basieren. Dass im Übrigen die Schätzwerte der Gebäudeversicherung nicht am unteren Rand der möglichen Bandbreite liegen, erklärt sich schon daraus, dass ein Versicherungsunternehmen kein Interesse daran hat – und schon gar nicht im Monopolbereich – tiefe Werte zu wählen, weil davon die Prämienhöhe abhängt.

4.1.2. Landwerte

Zum gleichen Ergebnis gelangt der Verfasser mit Bezug auf die Landwerte. Die Abteilung amtliche Bewertung der kantonalen Steuerverwaltung hat den Landwert für unüberbautes Land in der *Bauzone* für die Gemeinde Kandergrund im Rahmen der Neubewertung im Jahr 2020 auf Fr. 170.- festgelegt. Der Verfasser war Mitglied der kantonalen Schätzungskommission und hat im Rahmen dieser Tätigkeit festgestellt, dass die gemeindeweise festgelegten Landwerte mit den effektiv bezahlten durchschnittlichen Preisen gut korrelieren und regelmässig nicht mehr als 10% bis 20% darunter liegen.⁵

Der zugrunde gelegte Landwert von Fr. 200.-, d.h. um rund 20% höhere Wert, erscheint daher angemessen. Die Mehrzahl der Objekte liegt in der Landwirtschaftszone. Das Schätzerhandbuch legt indessen fest, dass der Landwert für Gebäude und Umschwung dem Baulandpreis entsprechen.⁶ Diese Festlegung wirkt sich zugunsten der betreffenden Eigentümer aus; denn die Nutzungsmöglichkeiten für nichtlandwirtschaftliche Bauten sind in der Landwirtschaftszone gegenüber Bauten in der Bauzone deutlich eingeschränkt, weil Gebäudeerweiterungen nicht oder nur in sehr beschränktem Ausmass möglich sind. Aus dem gleichen Grund erscheint auch der tiefere Wert für den sog. «zusätzlichen Umschwung» als angemessen, weil die Erstellung zusätzlicher Bauten in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist. Der entsprechende Wert, der auf 25% des im Einzelfall ermittelten Wertes für den «normalen» Umschwung festgelegt wurde, erscheint angemessen bzw. eher am oberen Ende der Bandbreite.

³ Neuwert: Geschätzter oder effektiver Aufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre (vgl. Schätzerhandbuch, Ziff. 3.1.1, S. 6)

⁴ Die Schätzungsexperten wiesen darauf hin, dass bei Nachschätzungen der GVB wegen Umbauten teils höhere Werte zu verzeichnen waren. Die durch die *Schätzer der GVB* vorgenommenen Bewertungen erfolgen aufgrund einer summarischen Prüfung und teils aufgrund der jeweiligen Umbaukosten. Das kann in Einzelfällen dazu führen, dass der GVB-Gebäudeschätzwert über demjenigen liegt, der im Rahmen der vorliegenden Schätzungen ermittelt wurde

⁵ Der Vollständigkeit halber: Weil die Arbeiten der Schätzungskommission begonnen wurden, als Mitte 2018 die Problem im Zusammenhang mit dem Munitionsdepot Mitholz bekannt wurden, hatte der Verfasser damals aus (beruflichem Gwunder) die Handänderungsstatistik mit über 20 000 erfassten Verkaufsdaten, die der Neubewertung zugrunde lag, auf effektiv bezahlte Kaufpreise in Mitholz durchforstet. Er erinnert sich, dass keine Handänderungen im Zeitraum 2013-2016 verzeichnet waren – in der Schätzungskommission war das Problem «Mitholz» abgesehen davon kein Thema

⁶ «Nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten in der Landwirtschaftszone sind zu behandeln, als wären sie in der Bauzone. So ist für Wohngebäude in der Landwirtschaftszone, für die Gebäudegrundfläche (GGF) und die Grenzabstände, der Quadratmeterpreis der Bauzone einzusetzen» (Schätzerhandbuch, Ziff. 3.2)

4.1.3. Korrekturfaktoren

Die beiden Werte werden im Einzelfall durch verschiedene Korrekturfaktoren erhöht oder vermindert.⁷ Innerhalb der festgelegten Gabelwerte erfolgt die Festlegung aufgrund von Objektbesichtigungen und detaillierten Aufschlüsselungen nach Hauptgruppen. Bei einzelfallbezogenen Bewertungen kommt dem Ermessen des Schätzers bedeutendes Gewicht zu.

Dem trägt das Schätzerhandbuch Rechnung, indem alle Bewertungen jeweils durch zwei Schätzer durchgeführt werden.⁸ Es wäre anmassend, wenn der Unterzeichnende behaupten würde, er habe die Richtigkeit der Korrekturfaktoren im Einzelfall überprüfen können. Er ist nicht ausgebildeter Schätzungsexperte, weshalb er auch darauf verzichtete, die einzelnen Testobjekte «in natura» in Augenschein zu nehmen. Aufgrund der Bewertungsunterlagen und der Fotodokumentationen ergeben sich umgekehrt aber keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Schätzer den Ermessensrahmen überschritten hätten. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass bei den Erhöhungs- wie bei den Minderungsfaktoren eher grosszügig zugunsten der jeweiligen Eigentümer vorgegangen wurde.

4.1.4. Altersentwertung

Gleiches gilt mit Bezug auf die Altersentwertung. Ihre Berechnung erfolgt einerseits nach anerkannter Schätzungsmethodik und andererseits erscheint sie im Einzelfall eher tief und damit wohlwollend ausgefallen zu sein.⁹ Der festgelegte – auf langjährigen Sätzen beruhende – Zinssatz von 3.5% ist im derzeitigen Zinsumfeld nicht zu beanstanden.

4.2. Die ermittelten Verkehrswerte

Die ermittelten Verkehrswerte erscheinen für den Verfasser recht hoch. Obwohl – was nochmals betont sei – diese Aussage nicht auf spezifischem beruflichen «Schätzerwissen» beruht, würde er einem Klienten oder einem Bekannten, der ihn nach einer Einschätzung einer Kaufpreisofferte in der jeweiligen Höhe bitten würde, erklären «Das erscheint mir für diesen Standort und den Bauzustand eher etwas teuer».

Das ist zugebenermassen keine sehr wissenschaftliche Aussage, und es wird daher im Folgenden versucht, sie zu plausibilisieren.

4.3. Verhältnis Verkehrswert / amtlicher Wert

Weil die in Rede stehenden Bewertungen im gleichen Zeitpunkt stattfinden, wie die Neubewertung dem amtlichen Werte (AN20), wurden die ermittelten Verkehrswerte den jeweiligen aktuellen amtlichen Werte gegenübergestellt.

⁷ Vgl. Schätzerhandbuch, Ziff. 4.2

⁸ Sog. Vieraugen-Prinzip (Vgl. Schätzerhandbuch, Ziff. 3.3)

⁹ So wurde – abweichend von den üblichen Schätzungsregeln – generell darauf verzichtet, eine Altersentwertung beim sog. «Rohbau 1» zu berücksichtigen, was sich vor allem bei unbewohnten Nebengebäuden für den Eigentümer positiv auswirkt. Auf's Ganze betrachtet wirkt sich dieser Verzicht allerdings bestenfalls im einstelligen Prozentbereich (zugunsten des Eigentümers) aus

Die neuen amtlichen Werte sollen nach dem Willen des Grossen Rates des Kantons Bern grundsätzlich 70% des jeweiligen Verkehrswertes betragen (sog. Zielwert). Nach Angaben der Steuerverwaltung liegen sie für die überwiegende Mehrheit innerhalb einer Bandbreite von $\pm 10\%$, also zwischen 63% und 77%. Nach persönlicher Auffassung des Verfassers dürfte die Streuung eher grösser sein und zwischen 60% und 80% liegen.

Bei den 5 Testobjekten ist diese Abweichung deutlich grösser. Der höchste amtliche Wert in Prozenten des ermittelten Verkehrswertes liegt bei 43%. Der ermittelte Verkehrswert ist mit dem Faktor 2.3 also mehr als doppelt so hoch wie der amtliche Wert. Der tiefste amtliche Wert liegt sogar bei bloss rund 22%, der Median- und Mittelwert bei 28% bzw. 30%. Die grössere Streuung zwischen den Objekten dürfte teils damit zusammenhängen, dass die Festlegung der amtlichen Werte in der Neubewertung AN20 grösstenteils nicht aufgrund individueller Einzelschätzungen mit Augenschein erfolgte.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Steuerverwaltung die amtlichen Werte im betroffenen Gebiet nach Bekanntwerden der Gefährdungslage im Jahr 2019 für die gefährdeten Liegenschaften generell um 25% gesenkt hat. Diese Reduktion wurde bei der oben erwähnten Berechnung berücksichtigt und die effektiven amtlichen Werte, die wegen des Abzuges bloss 75% des «normalen» amtlichen Wertes betrugen, jeweils um 33% erhöht.¹⁰

Ein allfälliger Einwand, für die Ermittlung des amtlichen Wertes sei einerseits primär der Ertragswert massgebend und andererseits fliesse der gemäss Schätzerhandbuch zusätzlich entschädigte Landwert nicht in die amtliche Berechnung ein, ist aus den folgenden Gründen unbegründet:

Richtig ist, dass die in Rede stehenden Testobjekte zum (regelmässig höheren) Realwert berechnet wurden. Nur wird auch bei der Ertragswertberechnung, die der amtlichen Bewertung zugrunde liegt, jeweils ein sog. «Realwertzuschlag» zum ermittelten Ertragswert addiert, der bei Einfamilienhäusern der in Mitholz vorherrschenden Gebäudeart 3 je nach wirtschaftlichem Alter von 28% bis zu 52% betragen kann. Damit wird dem sog. «konsumtiven Mehrwert»¹¹ Rechnung getragen, der vor allem bei Einfamilienhäusern¹² wie soeben ausgeführt einen erheblichen Einfluss hat.

Was den Verkehrswert betrifft, umfasst dieser stets auch den *Landwert*anteil. Die Neubewertung AN20 basierte auf effektiv bezahlten *Kaufpreisen* der Jahre 2013-2016, weshalb auch der Einwand fehl geht, der amtliche Wert berücksichtige den im Kaufpreis bzw. Verkehrswert enthaltenen Landwert nicht.

Man kann sich höchstens fragen, ob und wieweit die nach wie vor anhaltende Preissteigerung bei den bezahlten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen berücksichtigt werden soll. Sie ist in erster Linie auf höhere (Bau-)Landpreise und nicht auf gestiegene Baukosten zurückzuführen. Die amtliche Neubewertung erfolgte aufgrund der bezahlten Kaufpreise in den Jahren 2013 – 2016. Die weitergeführte Handänderungsstatistik der Steuerverwaltung zeigt aber auf, dass die Verkehrswerte in den Folgejahren 2017 – 2019 bereits rund 6% höher lagen.¹³ Das relativiert zunächst die beobachtete Abweichung beim Verhältnis amtlicher Wert / Verkehrswert – allerdings liegen die amtlichen Werte auch bei Berücksichtigung dieser «Baulandteuerung» mehr oder weniger deutlich unter 50% des jeweiligen Verkehrswertes.

¹⁰ 75% mal 1.333... = 100%

¹¹ Früher auch als «Liebhaberwert» bezeichnet

¹² Bei Mehrfamilienhäusern ist er deutlich tiefer und beträgt maximal 9%

¹³ Vgl. Grafik der Steuerverwaltung für den Bereich «Wohnbauten» im Internet unter

https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.html

Auch dieser Vergleich der ermittelten Verkehrswerte mit den jeweiligen amtlichen Werten bestätigt daher die Aussage, dass erstere eher an der oberen Grenze des vernünftigerweise zu Erwartenden liegen oder sogar darüber.

5. Teuerung

Gemäss Schätzerhandbuch gelten die ermittelten Verkehrswerte per Stichtag «Begehungstag».¹⁴

Angesichts der soeben beschriebenen weiter anhaltenden Preissteigerung bei Wohnbauten bzw. der dafür verantwortlichen Baulandteuerung könnte es auf ersten Blick angezeigt erscheinen, statt der allgemeinen Landesteuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) die weit stärkere Baulandteuerung zumindest beim Landwertanteil angemessen zu berücksichtigen. Allerdings beträgt dieser Landwertanteil bei den untersuchten Testobjekten bloss rund 15% (mit einem einzigen Höchstwert von 21%). Zudem sind die Landanteile wie in Ziffer 4.1.2 ausgeführt, grosszügig bewertet worden. Gleiches gilt für die Bewertungen im Allgemeinen.

Mit welchem Ansatz eine solche Baulandteuerung schliesslich zu bemessen wäre, ist darüber hinaus unklar, da sie regional höchst unterschiedlich verläuft und im «ländlichen Raum» tendenziell weniger hoch ist als in städtischen Gebieten und Agglomerationen.

Aus meiner Sicht besteht daher für die Berücksichtigung einer von der Landesteuerung abweichenden Teuerung kein Anlass.

6. Unüberbaute Grundstücke

Für Grundstücke der Landwirtschaftszone ist der Spielraum für die in Rede stehenden Bewertungen enger bzw. kaum vorhanden. Das eidgenössische Enteignungsgesetz¹⁵ legt die Entschädigung auf das Dreifache des gemäss BGGB massgeblichen (tiefen) Wertes verbindlich fest.¹⁶ Auch die Festlegung des gemäss BGGB Art. 66 Abs. 1¹⁷ massgeblichen Wertes unterliegt verbindlichen Wertgrenzen, die im vorliegenden Fall bloss grob differenziert angewendet wurden. Es wurden keine zusätzlichen Detailabzüge für Parzellengrösse oder -form, zusätzlichem Abzug für Hangneigung und sonstige Beeinträchtigungen vorgenommen, soweit diese nicht bereits in den Bewertungsprotokollen der amtlichen Bewertung enthalten waren.

In den jeweiligen (Test-)Bewertungen wird Folgendes ausgeführt: *«Aus Gründen der Gleichbehandlung der Liegenschaftseigentümer werden alle nutzbaren Landflächen nach diesem Prinzip bewertet. Auch der Wald wird gleich bewertet, unabhängig davon, ob er Teil eines Landwirtschaftlichen Gewerbes (und damit dem BGGB unterstellt) ist oder nicht.»*. Diese Bewertungsvorgabe – die sich zugunsten der Betroffenen auswirkt – ist im Schätzerhandbuch nicht enthalten. Aus formellen Überlegungen ist bestenfalls anzuregen, das Handbuch

¹⁴ Schätzerhandbuch, Ziff. 3.6, Seite 7

¹⁵ SR 711

¹⁶ Gemäss Art. 19a^{bis} «[ist zu vergüten] 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»

¹⁷ SR 212.411.11

entsprechend zu ergänzen, damit alle Betroffenen im Vorfeld der individuellen Bewertungen orientiert sind bzw. sich orientieren können.

Aus Sicht des Verfassers ist daher auch bei den unüberbauten Grundstücken nichts ersichtlich, das darauf schliessen liesse, dass die gesetzlichen Vorgaben oder das zulässige Schätzerermessen zu Ungunsten der betroffenen Eigentümer missachtet worden wären.

7. Gleichbehandlung der Betroffenen

Es wurde bereits mehrfach erwähnt, dass im Interesse der Gleichbehandlung – und, wie das Schätzerhandbuch erwähnt – der *Akzeptanz*¹⁸ der Bewertungsvorgaben verschiedene Bewertungskriterien festgelegt wurden (Bewertung aller Grundstücke nach Bau[zonen]landwert, einheitliche Bewertung von Kulturland und Wald).

Eine Ungleichbehandlung wäre daher bestenfalls insofern auszumachen, dass sich Eigentümer von Grundstücken in der Bauzone darüber beschweren könnten, weil für ihre Nachbarn in der Landwirtschaftszone die gleichen Bewertungsregeln gälten, würden diese besser und sie selber daher faktisch eben schlechter behandelt. Der Einwand wäre m.E. unbegründet; denn diese «relative Besserstellung» bezieht sich einzig auf Gebäudefläche und Umschwung. Für zusätzlichen Umschwung werden die «Bauzonen»-Eigentümer besser entschädigt, soweit dieser tatsächlich überbaut werden könnte, während die «Landwirtschaftszonen»-Eigentümer weit tiefere Entschädigungen erhalten. Ein aus dem (eingeschränkten) Anspruch auf «Gleichbehandlung im Unrecht» bzw. «Besserbehandlung im Unrecht» besteht daher nicht.

Für den Verfasser weit grösser scheint die (theoretische) Gefahr einer Ungleichbehandlung aus einem ganz anderen Grund:

Die Absicht, alle Grundstücke freihändig zu erwerben, setzt im Einzelfall das Einverständnis des einzelnen Grundeigentümers voraus und lässt sich nur verwirklichen, wenn er zu einem freihändigen Verkauf Hand bietet. Lehnt er das Kaufangebot des VBS ab, bleibt nur der Weg der formellen Enteignung.¹⁹

Die Erfahrung lehrt, dass bei grösseren Vorhaben gegen Ende der Landerwerbsphase Verkaufsunwillige mit erhöhten Angeboten zum «Einlenken» bewogen werden. Aus praktischen und wirtschaftlichen Überlegungen erscheint dies aus Sicht des Käufers sinnvoll und sogar unumgänglich, wo die Enteignungsmöglichkeit nicht besteht.²⁰ Aus Sicht der Verkäufer, d.h. der betroffenen Landeigentümer entsteht in solchen Fällen für einige die Versuchung, diesen Effekt auszunutzen, und für die «Anständigen» der Eindruck, sie seien dadurch schlechter behandelt worden.

Der gleiche Effekt träte dann ein, wenn Verkaufsunwillige im Rahmen des Enteignungsverfahrens vor der zuständigen Schätzungskommission eine *höhere* Verkehrswert-Entschädigung erstreiten könnten als diejenige, die man ihnen zuvor angeboten hatte.

¹⁸ Schätzerhandbuch, Ziff. 3.3

¹⁹ Das Enteignungsverfahren ist im Moment bei weitem noch nicht abgeschlossen. Die formelle Erteilung des Enteignungsrechts steht zurzeit noch aus

²⁰ Das ist bei privatrechtlichen Bauvorhaben regelmässig der Fall. Auch zeitlichen Verzögerungen wird in solchen Fällen durch Entschädigungszahlungen an hartnäckige Einsprecher unabhängig von deren geringen Einsprache-Erfolgs-Chancen bisweilen begegnet

Weil die Enteignerin mit den ortsansässigen Grundeigentümern und der Bevölkerung während mehr als eines Jahrzehnts verbunden und auf deren Goodwill angewiesen bleiben wird, ist diesem Umstand aus Sicht des Unterzeichnende erhebliche Beachtung zu schenken.

Mit anderen Worten: Die Kaufangebote müssen so hoch sein, dass weitergehende Begehrlichkeiten mit Sicherheit abgewiesen werden können (und abgewiesen werden) und es sollte sichergestellt werden, dass die Entschädigung, die im Enteignungsverfahren von der Schätzungskommission zugesprochen wird, tiefer und auf keinen Fall höher ausfällt als das jeweilige Kaufangebot.

8. Der «advocatus diaboli»-Approach

Wie bereits in Ziffer 2 erwähnt, wurde vor allem geprüft, wo ein beauftragter Rechtsvertreter im Einzelfall ansetzen könnte, um eine höhere Verkehrswert-Entschädigung geltend machen zu können. Nach dem hievor Ausgeführten ist es nicht gelungen, solche Schwachpunkte auszumachen.²¹

Damit ist die letztlich entscheidende «Gretchen-Frage» beantwortet, ob der Verfasser einem Klienten empfehlen könnte, die Verkehrswert-Entschädigung durch die Schätzungskommission ermitteln zu lassen. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit lässt sich die Frage aufgrund der vorliegenden Beurteilung verneinen. Zwar ist die Abneigung, Bürger *formell* zu enteignen, tief in der «eidgenössischen DNA» verankert. Die Erfahrung des Verfassers lehrt, dass auch Schätzungskommissionen den Ermessensspielraum bei formeller Enteignung²² regelmässig zugunsten des Enteigneten ausschöpfen, aber er kann sich nichts vorstellen, was die Kommission im Streitfall veranlassen könnte, die im Schätzerhandbuch enthaltenen Bewertungsgrundsätze als unangemessen und ungenügend zu bezeichnen.

9. Vorbehalt

Die vorliegende Beurteilung und Prüfung bezieht sich auf das Schätzerhandbuch, d.h. auf die Richtigkeit und Angemessenheit der darin festgelegten Bewertungskriterien sowie auf die daraus abgeleiteten Ergebnisse der Testschätzungen. Neben der Entschädigung für den Verkehrswert sind gemäss schweizerischem Enteignungsrecht nicht nur der «volle Verkehrswert», sondern gemäss Art. 19 Bst. c EntG *«alle weitem dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen»* zu entschädigen (sog. «Inkonvenienzen»). Diese bilden nicht Gegenstand des Prüfungsauftrags und der vorliegenden Beurteilung. Sie können es im heutigen Zeitpunkt auch gar nicht – weder seitens der Enteignerin noch der einzelnen Betroffenen – und sind naturgemäss erst später zu ermitteln und (vermutlich wiederum einvernehmlich) festzulegen.

²¹ Was nicht bedeutet, dass man es nicht versuchen kann ...

²² Meine Erfahrung bei *materieller* Enteignung ist bisweilen eine andere

10. Zusammenfassung

- Die im Schätzerhandbuch festgelegten Bewertungskriterien zur Festlegung der Verkehrswerte sind korrekt und nicht zu beanstanden. Die Arbeitshypothese 1 (Einhaltung der anerkannten Schätzungsregeln) hat sich bestätigt.
- Sie sind in jeder Hinsicht angemessen und liegen an der oberen Grenze des gesetzlichen Rahmens bzw. des Ermessensspielraums der Schätzungsexperten. Die Arbeitshypothese 2 («in dubio pro Eigentümer») hat sich ebenfalls bestätigt.
- Es kann mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass die Anrufung der zuständigen Schätzungskommission zu einer höheren Verkehrswertentschädigung führen könnte («advocatus diaboli»-Approach).
- Allfällige Ansprüche auf weitere Entschädigungen (Inkonvenienzen gemäss Art. 19 Bst. c EntG) bilden nicht Teil der vorliegenden Prüfung und bleiben im Einzelfall vorbehalten.

Bern, im September 2021



Hans Bättig, Fürsprecher

Der Verfasser ist seit mehr als 30 Jahren als Anwalt mit Schwerpunkt Immobilienrecht und als nebenamtlicher Sekretär des HEV Kanton Bern tätig. Er ist verschiedentlich als Referent bei Veranstaltungen der verschiedenen Schätzer-Fachvereinigungen aufgetreten und ist aus beruflichem Interesse Mitglied des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC. In den Jahren 1997 bzw. 2018 war er Mitglied der jeweiligen kantonalen Schätzungskommissionen für die amtliche Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Kanton Bern.