

# **BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 170 vom 11. Februar 2014**

BE Verwaltungsgericht, 2014-02-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_verwaltungsgericht\\_100\\_2013\\_170](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2013_170)

FR: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 170 du 11 février 2014

IT: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2013 170 del 11 febbraio 2014

## **Regeste**

Festsetzung der Enteignungsentschädigung - Ausdehnung der Enteignung (Entscheid der Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern vom 12. Februar 2013 - 2012 05) | Formelle Enteignung

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Im Klageverfahren ergangene Urteile unterer Verwaltungsjustizbehörden können gemäss Art. 93 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) mit Appellation vor Verwaltungsgericht gebracht werden, soweit die Gesetzgebung nichts anderes vorsieht. Der Entscheid der ESchK vom 12. Februar 2013 stellt ein solches Urteil dar (Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes vom 3. Oktober 1965 über die Enteignung [EntG; BSG 711.0]). Die Eingabe vom 16. Mai 2013 erfüllt die für die Appellation geltenden Vorschriften hinsichtlich Form und Frist (Art. 36 EntG i.V.m. Art. 94 Abs. 1 VRPG). Auf das Rechtsmittel ist daher einzutreten.

### **E. 1.2**

Der Überprüfung unterliegt das gesamte Verfahren der Vorinstanz mit Einschluss der Angemessenheit der Schätzung, soweit es nach dem Willen der Parteien Gegenstand des Appellationsverfahrens bildet (Art. 93 Abs. 2 VRPG und Art. 54 Abs. 1 EntG). Dabei ist das Verwaltungsgericht bei der Festsetzung der Höhe der Entschädigung nicht an die Begehren der Parteien gebunden (Art. 54 Abs. 2 EntG). Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des VRPG (Art. 36 EntG).

#### **E. 1.2.1**

Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt, wobei sich dieser grundsätzlich nach den Rechtsbegehren der klagenden bzw. appellierenden Partei richtet (vgl. Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 2011, S. 220, 223; VGE 23197 vom 27.4.2009, E. 3.1.2, 2009/225 vom 10.5.2010, E. 2).

#### **E. 1.2.2**

Mit dem Entscheid der ESchK vom 12. Februar 2013 wurden gleichzeitig die Enteignungsstreitigkeiten zwischen dem Kanton Bern und der A.\_\_\_\_ AG und C.\_\_\_\_ einerseits sowie zwischen dem Kanton Bern und E.\_\_\_\_ andererseits erstinstanzlich abgeschlossen. Letztere hat die sie betreffenden Dispositivteile akzeptiert. Auch der Appellant hat den vorinstanzlichen Entscheid nicht angefochten und anerkennt die von der ESchK zugesprochene Entschädigung ausdrücklich (vgl. Appellationsantwort, S. 3). Demgegenüber haben die A.\_\_\_\_ AG und C.\_\_\_\_ in appellatorio die Ausdehnung und

Heraufsetzung der ihnen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 5 zugesprochenen Entschädigungen verlangt; weiter beantragen sie es sei festzustellen, dass die übrigen Teile des Entscheids der ESchK in Rechtskraft erwachsen sind.

### **E. 1.2.3**

Würde dem Begehren der Appellierenden um Ausdehnung der Enteignung mit entsprechenden Entschädigungsfolgen stattgegeben, hätte dies zur Folge, dass sich die in Ziff. 1 Bst. b und Ziff. 2 Bst. b des Entscheids der ESchK zugesprochenen Entschädigungen für die vorübergehende Beanspruchung der beiden Grundstücke erübrigten bzw. diese hinfällig würden (vgl. auch hinten E. 1.3). Der Antrag auf Ausdehnung und Heraufsetzung der Enteignungsentschädigung bedingt mit anderen Worten eine Mitanechtung der in Ziff. 1 Bst. b und Ziff. 2 Bst. b des Entscheids der ESchK festgelegten Entschädigungen für die vorübergehende Flächenbeanspruchung. Da Parteieingaben nach ihrem erkennbaren, wirklichen Sinn auszulegen sind, ist somit davon auszugehen, dass die Appellierenden auch diese Ziffern des vorinstanzlichen Entscheids haben anfechten wollen (vgl. dazu etwa BGE 137 II 313 E. 1.3; VGE 2010/342 vom 1.12.2010, E. 1.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 11 und Art. 25 N. 14).

### **E. 1.2.4**

Nach dem Ausgeführten sind allein die Ziff. 3 und 4 des vorinstanzlichen Entscheids in Rechtskraft erwachsen. Diese bilden von vornherein nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, was aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit antragsgemäss im Dispositiv festzustellen ist.

### **E. 1.3**

Die Appellierenden beantragen gemäss ihrem Rechtsbegehren, es sei der «gesamte Landstreifen in der Breite von 4,6 m zwischen D.\_\_\_\_strasse und der [...] Begrenzungsmauer» zu enteignen (Ziff. 3). Im Ausdehnungsbegehren vom 23. Februar 2012 ersuchen sie hingegen darum, es sei die Enteignung auch auf den «übrigbleibende[n], plangemäss nicht zu enteignende[n] Teil des Grundstücks» bzw. «auch auf den Grundstückteil bis zur Lärmschutzwand auszudehnen» (S. 3) und in ihrer Eingabe vom 19. März 2012 verlangen sie den «Erwerb der gesamten Grundstückfläche [...] ausserhalb der Betonmauer» (S. 2; beide in den unpag. Vorak- ten ESchK, act. 4A). Vor diesem Hintergrund erscheint nicht eindeutig, ob sie lediglich die Ausdehnung der Teilenteignung auf den 4,6 Meter breiten Landstreifen oder auf die gesamte von der vorübergehenden Enteignung betroffene Fläche gemäss Landerwerbsplan verlangen (d.h. mit Einschluss der Fläche im Zufahrtbereich; vgl. Auflagedossier Strassenplan, act. 4B, Landerwerbsplan [nachfolgend: Landerwerbsplan]). Die Frage kann jedoch mit Blick auf den Verfahrensausgang offen bleiben. Namentlich erreicht der Streitwert auch im erstgenannten Fall die Grenze von

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 6 Fr. 20■000.--, weshalb das Urteil in jedem Fall in Dreierbesetzung zu fällen ist (Art. 56 Abs. 1 i.V.m. Art. 57 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] i.V.m. Art. 91 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [Zivilprozessordnung,

ZPO; SR 272]): Bezieht sich das Ausdehnungsbegehren nur auf den 4,6 Meter breiten Landstreifen, fordern die Appellierenden für das Grundstück Nr. 2\_\_\_\_\_ eine Enteignungsentschädigung in der Höhe von gut Fr. 24■000.-- (ca. 124 m<sup>2</sup> zu mindestens Fr. 195.-- pro m<sup>2</sup>) anstelle der von der ESchK zugesprochenen Fr. 8■000.-- (für 54 m<sup>2</sup>) und für das Grundstück Nr. 3\_\_\_\_\_ -1 von knapp Fr. 12■000.- - (ca. 122 m<sup>2</sup> zu mindestens Fr. 195.-- pro m<sup>2</sup> ■ 2 [50 % Stockwerkeigentumsanteil]) statt der zugesprochenen Fr. 4■000.--. Damit resultiert für die beiden Grundstücke ein Streitwert von ca. Fr. 24■000.-- (Grundstück Nr. 2\_\_\_\_\_ : rund Fr. 16■000.--; Grundstück Nr. 3\_\_\_\_\_ -1: knapp Fr. 8■000.--). Der Streitwert liegt somit – auch unter Abzug der gegebenenfalls entfallenden Abgeltung für die vorübergehende Beanspruchung gemäss Ziff. 1b und 2b des Entscheids der ESchK – über Fr. 20■000.-- .

## **E. 2**

In formeller Hinsicht machen die Appellierenden geltend, die ESchK habe soweit das Ausdehnungsbegehren betreffend die Begründungspflicht verletzt. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 26 Abs. 2 der Kantonsverfassung [KV; BSG 101.1]) fliessende Pflicht der Behörden ihre Entscheide zu begründen, verlangt, dass die Behörde die sie leitenden Überlegungen darlegt, sodass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 136 I 229 E. 5.2; BVR 2012 S. 109 E. 2.3.3). Der vorinstanzliche Entscheid hält ausdrücklich fest, dass die Teilenteignung die Nutzung des verbleibenden Grundstücks nicht tangiert (E. 8). Dies begründet die ESchK im Wesentlichen damit, dass die Parzellen bereits überbaut sind und der Landstreifen schon vor der Teilenteignung brachlag (E. 6 i.V.m. E. 3 des angefochtenen Entscheids). Damit sind den Appellierenden die Überlegungen bekannt, welche die ESchK zur Abweisung des Ausdehnungsbegehrens veranlasst haben. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt folglich nicht vor.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 7

## **E. 3**

In der Sache ist streitig, ob die Voraussetzungen für eine Ausdehnung der Enteignung gegeben sind.

### **E. 3.1**

Die Appellierenden verlangen, dass der Kanton nicht nur einen zwei Meter breiten Landstreifen für die Erstellung des Velowegs enteignet, sondern die Enteignung mindestens auf den gesamten, 4,6 Meter breiten Landstreifen ausgedehnt wird (vgl. zu den Unklarheiten über das Ausmass der beantragten Ausdehnung vorne E. 1.3). Sie begründen dies damit, dass der verbleibende ca. 2,6 Meter breite Streifen vor der Mauer nicht bzw. nicht vernünftig nutzbar sei. Zwar hätten sie den Landstreifen vor der Teilenteignung nicht spezifisch genutzt. Bei der ursprünglichen Breite von 4,6 Meter wäre aber z.B. möglich gewesen, etwa bei Festanlässen auf ihren Grundstücken, Fahrzeuge diagonal zu parkieren. Zudem hätte auf dem Landstreifen auch eine Grünfläche oder ein Blumenbeet angelegt werden können. Diese Nutzungen würden durch die Teilenteignung verunmöglicht, jedenfalls könnten weniger Autos abgestellt werden als vorher. Auch werde der Reststreifen sämtliche Emissionen der Strasse wie Schmutz, Wasser, Gerümpel, Schnee, Salz und Splitter aufnehmen. Es sei unverhältnismässig, wenn sich die Appellierenden darum

kümmern müssten. Hinzu kämen Haftungsprobleme, etwa wenn ein Velofahrer vom Weg abkomme und mit einem Gegenstand auf dem Reststreifen kollidiere oder wenn sich eine Passantin bei Eisglätte verletze.

### **E. 3.2**

Der Kanton verweist vorab darauf, dass bei Kantonsstrassen grundsätzlich ein fünf Meter breiter Bauverbotsstreifen freizuhalten sei. Den Appellierenden sei jedoch im Sinn einer Ausnahme bewilligt worden, die Begrenzungsmauer bis drei Meter an die Strasse heranzubauen. Weshalb sie letztlich in einem Abstand von 4,6 Meter gebaut hätten, sei nicht bekannt. Da der Landstreifen in der Bauverbotszone liege, habe er bereits vor der Verschmälerung praktisch nicht genutzt werden können. Aus Sicherheitsgründen seien im Baubewilligungsverfahren zur Überbauung der beiden Grundstücke auf dem Landstreifen keine Parkplätze bewilligt worden. Das Parkieren sei dort demnach unzulässig. Die Verschmälerung des Landstreifens ändere bezüglich allfälliger Haftungsfragen nichts. Weiter könnten die Appellierenden auch nichts aus der Existenz eines Hydranten und eines Verkehrsspiegels auf dem Landstreifen zu Gunsten einer Landübernahme herleiten, da sich Hydranten und Verkehrsspiegel auf

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 8 öffentlichem oder privatem Grund befinden könnten. Es gebe für den Kanton keinen Grund, mehr Land zu übernehmen als für den Betrieb und den Unterhalt der Strasse erforderlich sei. Die Appellierenden zögen gar einen Vorteil daraus, dass der Kanton den Landstreifen als unbefestigte Gehfläche gestalte, denn dadurch könnten sie die Querungshilfe auf der Strasse sicher erreichen, überdies sei der Unterhalt einfacher und günstiger als bei einer Bepflanzung.

### **E. 3.3**

Der oder die Enteignete kann nach Art. 6 Abs. 1 EntG die Ausdehnung der Enteignung verlangen, wenn von einem Grundstück nur ein Teil in Anspruch genommen wird und die bestimmungsgemässe Verwendung des restlichen Teils ausgeschlossen oder unverhältnismässig erschwert wäre. Die Ausdehnung soll verhindern, dass der oder die Enteignete gezwungen ist, ein durch eine Teilenteignung unbrauchbar gewordenes Restgrundstück zu behalten (BGer 1C\_55/2008 vom 24.6.2008, E. 2.2). Das Ausdehnungsbegehren kann sich auf das ganze Restgrundstück beziehen oder auch nur auf einen nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbaren Teil davon, namentlich ein vom übrigen Land abgetrenntes Teilstück (VGE 17466 vom 21.10.1991, E. 3; vgl. auch Art. 8 EntG; zum soweit hier interessierend inhaltlich mit Art. 6 Abs. 1 EntG übereinstimmenden Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [eidg. EntG; SR 711] vgl. Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, Art. 12 N. 3 mit Hinweis). Bedingung für eine Ausdehnung ist in jedem Fall, dass die Teilenteignung ursächlich ist für die Beeinträchtigung der Nutzung des Restgrundstücks (vgl. VGE 17466 vom 21.10.1991, E. 3). Die Voraussetzungen dafür, dass die Enteignung ausgedehnt werden kann, sind streng (vgl. BGE 103 Ib 91 E. 3b).

### **E. 3.4**

Zu prüfen sind folglich die Auswirkungen der Teilenteignung auf die Nutzung der beiden Restgrundstücke. Vorliegend befinden sich die betroffenen Parzellen in der Wohnzone W2 (Zonenplan 2002 der Stadt Thun vom 2.6.2002 samt Änderungen [nachfolgend: Zonenplan 2002]). Die bestimmungsgemässe Nutzung besteht im Wohnen und in bestimmtem Rahmen

in der stillen gewerblichen Nutzung (Art. 20 Baureglement der Stadt Thun vom 2.6.2002 [nachfolgend: Baureglement 2002]). Bezüglich der baulichen Nutzung ergibt sich Folgendes: Auf dem Grundstück Nr. 2\_\_\_\_\_ mit einer Fläche von 1624 m<sup>2</sup> befindet sich in der Mitte eine repräsentative Villa (166 m<sup>2</sup>). Auf dem 1582 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Nr. 3\_\_\_\_\_ stehen im hinteren Bereich zwei aneinandergebaute, ... Wohnhäuser (222 m<sup>2</sup>; vgl. Grundstücksinformationssystem des Kantons Bern [GRUDIS] zu den vorgenannten

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 9 Parzellen). Bei beiden Grundstücken wird das zulässige Nutzungsmass mit der aktuellen Bebauung nicht (ganz) erreicht, sodass eine höhere Ausnützung möglich wäre (vgl. F.\_\_\_\_\_ AG, Bewertungen vom 21.12.2011 der Liegenschaften D.\_\_\_\_str. ... sowie D.\_\_\_\_str. ... und ... [nachfolgend: Gutachten F.\_\_\_\_\_], unpag. Vorakten ESchK, act. 4A, je S. 5, «Bebauungspotential»). Eine Neubebauung bzw. das Erstellen weiterer Bauten ist beim Grundstück Nr. 2\_\_\_\_\_ aber kaum realistisch, weil die in der Mitte des Grundstücks stehende, (gut erhaltene) schützenswerte Villa durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt und auch nicht abgebrochen werden darf (vgl. Art. 10b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Wohnhäuser auf der Parzelle Nr. 3\_\_\_\_\_ sind erst gut ... Jahre alt (Gesamtbauentscheid vom 18.5.2001, unpag. Vorakten ESchK). Eine Neuüberbauung oder zusätzliche Hauptbauten sind demnach auch hier kein Thema. Eine nennenswerte Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten ist daher bereits aufgrund des weitgehend überbauten Zustands der Liegenschaften und der geringen Wahrscheinlichkeit weiterer baulicher Aktivitäten zu verneinen. Aber selbst unter der Annahme, dass auf beiden Grundstücken eine Neuüberbauung oder das Erstellen zusätzlicher Bauten möglich und realistisch wäre, würde die Teilenteignung die Überbaumöglichkeiten und damit die bestimmungsgemässe Nutzung der Grundstücke nicht unverhältnismässig im Sinn von Art. 6 Abs. 1 EntG erschweren. Durch die Teilenteignung verschmälern sich die beiden Grundstücke je um zwei Meter entlang der D.\_\_\_\_strasse (ausmachend eine Fläche von je gut 50 m<sup>2</sup>). Dadurch verringert sich das zulässige bauliche Nutzungsmass auf den beiden Grundstücken nur leicht: Beim Grundstück Nr. 2\_\_\_\_\_ belief sich die anrechenbare Bruttogeschossfläche vor der Enteignung auf 812 m<sup>2</sup> (1624 m<sup>2</sup> x 0,5 Ausnützungsziffer [AZ]), vgl. Art. 21 Baureglement 2002). Nach der Enteignung verbleibt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 785 m<sup>2</sup> (1570 m<sup>2</sup> x 0,5 AZ). Beim Grundstück Nr. 3\_\_\_\_\_ verringert sich diese Fläche von 791 m<sup>2</sup> (1582 m<sup>2</sup> x 0,5 AZ) vor der Enteignung auf 764,5 m<sup>2</sup> (1529 m<sup>2</sup> x 0,5 AZ) nach der Enteignung. Das entspricht bei beiden Grundstücken einem Nutzungsverlust von gut 3 %. Hinzu kommt, dass der für Kantonsstrassen geltende Bauverbotsstreifen von fünf Metern aufgrund der Verbreiterung der Strasse inskünftig zwei Meter weiter in die Grundstücke hineinragt. In solchen Bauverbotsstreifen gilt ein grundsätzliches Bau- und Pflanzverbot; die Unterschreitung des Strassenabstands ist nur mit einer Ausnahmegewilligung möglich (Art. 80 Abs. 1 Bst. a und Art. 81 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013,

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 10 Art. 12 Rz. 16 und 18). Angesichts des weitgehend überbauten Zustands der Grundstücke sowie ihrer Grösse (je ca. 1600 m<sup>2</sup>) und Form bedeutet das aber nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Überbaumöglichkeiten.

### **E. 3.5**

Mit den Auswirkungen der Teilenteignung auf die weitere, d.h. nicht bauliche Nutzung der Restgrundstücke verhält es sich wie folgt: Die beiden Restgrundstücke weisen die Eigenheit auf, dass sie auch nach der Enteignung wegen der Mauer in je zwei Teile zerfallen: Den – durch die Enteignung auf 2,6 Meter verschmälerten – Streifen vor der Betonmauer und die beiden grossen überbauten Grundstücksteile dahinter. Die Appellierenden begründen ihr Ausdehnungsbegehren im Wesentlichen mit der fehlenden Nutzbarkeit des Landstreifens zwischen der D.\_\_\_\_strasse und der Betonmauer. – Dessen zweifellos stark eingeschränkte Nutzbarkeit ist nicht auf die Teilenteignung zurückzuführen. Vielmehr ist dafür zum einen die Lage im Bauverbotsstreifen ursächlich, welche die möglichen Nutzungen (Bebauung, Bepflanzung) erheblich schmälert. Die Teilenteignung verschärft diese Beschränkungen nicht. Zum andern verringert die Betonmauer die durch den Bauverbotsstreifen bereits eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Ohne diese Abtrennung würde der Landstreifen die Restgrundstücke optisch vergrössern, und es könnten vom Landstreifen auf die Restgrundstücke durchgehend Blumenbeete oder eine Grünfläche angelegt werden. Den Bau der Mauer haben die Appellierenden selber zu verantworten. Dabei wäre es ihnen frei gestanden, diese bis drei Meter an die Strasse hin zu bauen (Amtsbericht Strassenpolizei vom 11.4.2001, unpag. Vorakten ESchK, act. 4A, S. 2, Ziff. 4), sodass der nach der Strassenverbreiterung verbleibende Landstreifen nur 1 statt 2,6 Meter breit wäre. Weshalb sie einen grösseren Abstand vorgezogen haben, ist nicht aktenkundig. Dass die Teilenteignung für die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nicht ursächlich ist, belegt auch der Umstand, dass der (damals noch breitere) Landstreifen schon vor der Teilenteignung brachlag und nicht spezifisch genutzt wurde, obschon nach den Ausführungen der Appellierenden Blumenbeete oder eine Grünfläche mögliche Nutzungen dargestellt hätten. Auch das Abstellen von Autos – sofern das in der Bauverbotszone überhaupt zulässig ist (vgl. Appellationsantwort, S. 2) – war vor der Teilenteignung entgegen den Ausführungen der Appellierenden aufgrund der von ihnen deponierten Steinblöcke nicht möglich (vgl. Gutachten F.\_\_\_\_\_, Fotos auf den Titelseiten, unpag. Vorakten ESchK, act. 4A). Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, weshalb es – im Gegensatz zu einem 4,6 Meter breiten Streifen – auf einem solchen von 2,6 Metern Breite nicht möglich sein soll, eine Grünfläche oder ein Blumenbeet anzulegen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 11 Die nichtbauliche Nutzung (insb. Bepflanzung) der Grundstücksteile hinter der Betonmauer wird durch die Enteignung nicht weiter eingeschränkt, da diese den Appellierenden bereits vor der Enteignung bewilligt wurde. Diese Grundstücksteile können folglich trotz Ausweitung der Bauverbotszone weiterhin im gleichen Umfang wie vor der Enteignung genutzt werden.

### **E. 3.6**

Die Appellierenden berufen sich zur Begründung des Ausdehnungsbegehrens ferner auf das Gleichbehandlungsgebot und verweisen auf das Grundstück Thun 1 (Thun) Gbbl. Nr. 4\_\_\_\_\_, bei dem die unmittelbar an den ursprünglichen Strassenrand anschliessende, denkmalgeschützte Steinmauer auf Kosten des Kantons versetzt worden sei. Der Vergleich mit diesem Grundstück geht fehl (zum Ganzen Auflagedossier Strassenplan, act. 4B, Situationsplan 1 : 500 und Querprofile 1 : 100, QP 5): Auf dem genannten Grundstück wäre die Strassenverbreiterung ohne die Versetzung der Mauer nicht realisierbar gewesen. Der (vergleichsweise teure) Wieder- aufbau als Bruchsteinmauer lag zudem im öffentlichen

Interesse (Denkmalschutz). Die Ausdehnung der Teilenteignung auf den Grundstücken der Appellierenden ist für die Strassenverbreiterung weder erforderlich noch liegt sie im öffentlichen Interesse. Die Appellierenden können folglich aus der Berufung auf den Gleichheitssatz nichts zu ihren Gunsten ableiten. Anders als sie geltend machen, führt die Teilenteignung für sie auch nicht zu neuen Haftungsproblemen, und überdies besteht auch die Problematik, dass der Landstreifen Schmutz, Gerümpel, Schnee, Salz und Splitter von der Strasse aufnehmen wird, nicht erst seit der Teilenteignung. Schliesslich ändern auch der – jedenfalls vor der Teilenteignung (vgl. Appellationsantwort S. 2) – auf dem Grundstück Nr. 3 \_\_\_\_\_ befindliche Verkehrsspiegel und der Hydrant nichts daran, dass die Teilenteignung die bestimmungsgemässe Nutzung der Restgrundstücke nicht unverhältnismässig erschwert (vgl. Augenschein, Fotodossier, unpag. Vorakten ESchK, act. 4A).

### **E. 3.7**

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Enteignung des Landstreifens die bestimmungsgemässe Verwendung der Restgrundstücke weder ausschliesst noch wesentlich erschwert. Die beschränkten Nutzungsmöglichkeiten des Landstreifens vor der Betonmauer bzw. der gesamten gemäss Landerwerbsplan vorübergehend enteigneten Landfläche sind nicht auf die Enteignung, sondern auf seine Lage im Bauverbotsstreifen sowie die Erstellung der Betonmauer zurückzuführen. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ausdehnung der Enteignung im Sinn von Art. 6 Abs. 1 EntG nicht gegeben. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich soweit das

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 12 Ausdehnungsbegehren betreffend mit hinreichender Klarheit aus den Akten, weshalb die Beweisanträge der Appellierenden, es sei ein Augenschein durchzuführen, eine Parteibefragung vorzunehmen und der durchschnittliche Salz- und Splitterverbrauch der vergangenen fünf Jahre auf dem betreffenden Strassenabschnitt zu edieren, abgewiesen werden (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung etwa BGE 136 I 229 E. 5.3 und BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3).

### **E. 4**

Umstritten ist weiter die Höhe der Enteignungsentschädigung.

#### **E. 4.1**

Die ESchK hat die Entschädigung für den dauerhaft enteigneten Landstreifen bei beiden Grundstücken auf je Fr. 8'000.-- festgesetzt. Dies entspricht bei einer Enteignungsfläche von 53 m<sup>2</sup> respektive 54 m<sup>2</sup> einem Quadratmeterpreis von ca. Fr. 150.--. Begründet hat sie dies wie folgt: Stehe eine Teilenteignung in Frage, bemesse sich die Entschädigung gemäss Art. 14 Abs. 1 EntG nach der Differenz der Werte des Besitzstands vor und nach der Enteignung. Bei der Bestimmung des Landwerts geniesse die sog. Vergleichsmethode oder statistische Methode Vorrang, weil sich aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften am zuverlässigsten ermitteln lasse, welchen Preis eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressentinnen und -interessenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätten. Vorliegend habe sie drei Verkaufspreise im Quartier ermitteln können. Zwei Liegenschaften, für die Quadratmeterpreise von Fr. 483.-- (2004) bzw. Fr. 380.-- (2010) erzielt worden seien, eigneten sich jedoch nicht als Vergleichsobjekte, weil sie gegenüber der D. \_\_\_strasse erhöht und damit anders als die streitbetroffenen Grundstücke nicht in einem lärmvorbelasteten Gebiet lägen. Als

Vergleichsobjekt taue hingegen das Grundstück Thun 1 (Thun) Gbbl. Nr. 5 \_\_\_\_\_, da dieses ebenfalls unmittelbar an die D. \_\_\_ strasse grenze und bezüglich seiner Attraktivität und namentlich der Lärmbelastung und der (fehlenden) Aussicht mit den streitbetroffenen Grundstücken vergleichbar sei. Für diese Parzelle sei 2004 ein Landpreis von Fr. 302.-- pro Quadratmeter erzielt worden. Aufgrund der seither eingetretenen allgemeinen Preissteigerung rechtfertige sich eine Anhebung auf Fr. 350.-- pro Quadratmeter. Sodann sei zu berücksichtigen, dass Vorgartenland, wie es hier in Frage stehe, im Allgemeinen tiefer zu bewerten sei, sofern die Enteignung die bauliche Nutzung des Restgrundstücks nicht beeinträchtige, da es diesfalls als

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 13 minderwertiger Flächenabschnitt gelte. Das Bundesgericht habe Minderwerte von 50 % bis 75 % des Baulandpreises geschützt. Die streitbetroffenen Grundstücke seien bereits überbaut, sodass die Enteignung die bauliche Nutzung nicht einschränke. Ebenso wenig seien andere Nutzungen beeinträchtigt, da das Vorgartenland keinerlei Funktion habe und ausserhalb der Mauer liege, weshalb sich durch die Abtrennung optisch und akustisch für die Bewohnerinnen und Bewohner mit der Enteignung nichts ändere. Aufgrund dieser Umstände rechtfertige sich eine deutliche Reduktion des Baulandpreises von Fr. 350.-- um rund 60 %.

#### **E. 4.2**

Die Appellierenden erachten den Ansatz von ca. Fr. 150.-- pro Quadratmeter als zu tief und verlangen stattdessen mindestens Fr. 195.-- pro Quadratmeter. Die Berechnung der ESchK stellen sie in mehrfacher Hinsicht in Frage: Sie bringen zunächst vor, dass die Vorinstanz die Entschädigung gestützt auf die Vergleichsmethode berechnet habe, wofür aber eine genügende Vergleichsbasis fehle, da letztlich nur ein Vergleichsobjekt vorgelegen habe. Ferner kann ihrer Auffassung nach der Berechnung des massgeblichen Baulandpreises von Fr. 350.-- pro Quadratmeter nicht gefolgt werden, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft der betroffenen Grundstücke Preise von Fr. 380.-- und Fr. 483.-- pro Quadratmeter bezahlt worden seien. Der als Vergleichspreis beigezogene Wert von Fr. 302.-- pro Quadratmeter sei als deutlich zu tief zu beurteilen. Als Grundlage müsse mindestens ein Preis von Fr. 390.-- angenommen werden. Im Übrigen ergebe auch das Mittel der drei genannten Vergleichspreise für das Jahr 2010 den Wert von Fr. 388.33 pro Quadratmeter. Die Appellierenden beanstanden überdies, der von der ESchK vorgenommene Abzug von 60 % für Vorgartenland sei zu hoch und müsse auf 50 % gekürzt werden.

#### **E. 4.3**

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV; Art. 24 Abs. 2 KV; Art. 10 EntG; VGE 21659 vom 7.3.2005, E. 2.1 auch zum Folgenden). Diese soll die mit dem Rechtsverlust in einem adäquaten Kausalzusammenhang stehenden vermögensrechtlichen Nachteile des Eingriffs ausgleichen und so beschaffen sein, dass der oder die Enteignete weder Schaden erleidet noch durch die Enteignung einen Vermögenszuwachs erfährt. Für die Bemessung der Entschädigung ist dabei in der Regel der rechtliche und tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission massgebend (Art. 21 Abs. 1 EntG). Bei einer Teilenteignung, wie sie hier vorliegt, bemisst sich die Entschädigung nach der Wertdifferenz, die sich zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks vor und nach

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 14 Abzug der enteigneten Fläche ergibt, sofern nicht Gründe für eine andere Berechnungsart dargetan sind (Art. 14 Abs. 1 EntG; BVR 2002 S. 381, nicht publ. E. 2c, 2000 197 E. 2; BGE 122 II 246 E. 4). Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressentinnen und -interessenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften, also nach der Vergleichsmethode oder statistischen Methode ermitteln (BGE 133 III 416 E. 6.3.3, 122 I 168 E. 3a; BGer 2C\_790/2009 vom 18.11.2009, E. 4.2; BVR 2000 S. 22 E. 2b; VGE 21659 vom 7.3.2005, E. 2.2). Im Übrigen finden auf die Teilenteignung sinngemäss die Entschädigungsgrundsätze für die vollständige Enteignung Anwendung (Art. 14 Abs. 3 EntG).

#### **E. 4.4**

Die Appellierenden wenden sich nicht grundsätzlich gegen die Anwendung der Vergleichsmethode, beanstanden jedoch, es fehle eine genügende Vergleichsbasis. – Vorliegend ist unbestritten, dass die ESchK den Verkaufspreis letztlich gestützt auf ein einziges Vergleichsobjekt bestimmt hat, weil ihrer Auffassung nach die zwei weiteren erhobenen Verkaufspreise wegen der attraktiveren Lage nicht als Vergleichsobjekte taugten. Die Vergleichsmethode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen (BGE 122 I 168 E. 3a; BVR 1998 S. 152, nicht publ. E. 4 und 5; VGE 21659 vom 7.3.2005, E. 2.2 auch zum Folgenden). An diese Voraussetzungen dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Zum einen erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit nahezu Identität besteht; Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht unbedingt im selben Quartier bzw. in der Nähe zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. Zum andern lässt sich in der Regel selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise oder gar nur ein einzelner Kaufpreis bekannt, müssen diese oder dieser allerdings besonders sorgfältig untersucht werden (BGer 1C\_266/2011 vom 20.10.2011, E. 4.2). Vergleichspreise können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten, Arrondierungskäufen oder aus- gesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Weit über oder unter dem Durchschnitt liegende Preise sind nicht schlechterdings zu

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 15 vernachlässigen, aber mit besonderer Vorsicht zu würdigen. Ihre Bedeutung sinkt mit zunehmender Zahl von Vergleichspreisen (BVR 2002 S. 381 nicht publ. E. 2b/aa; VGE 21659 vom 7.3.2005, E. 2.2 mit Hinweisen). Aus dem Gesagten folgt, dass ein Abstellen auf die Vergleichsmethode vorliegend nicht ausser Betracht fällt, bloss weil die ESchK im Wesentlichen nur ein Vergleichsobjekt (Grundstück Nr. 5\_\_\_\_\_) beigezogen hat. Hinweise darauf, dass es sich bei dem für die betroffene Liegenschaft bezahlten Kaufpreis von Fr. 302.-- pro Quadratmeter im Jahr 2004 um einen durch besondere Umstände bedingten, weit unter dem Durchschnitt liegenden Preis handelt, liegen nicht vor. Belege hierfür bringen auch die Appellierenden nicht bei. Im Übrigen fallen auch die zwei anderen

ermittelten Kaufpreise im Quartier wegen der attraktiveren Lage der Grundstücke nicht per se als Vergleichsobjekte ausser Betracht, kann doch, wie vorangehend ausgeführt, derartigen Unterschieden durch Preisabschläge Rechnung getragen werden. Daraus ergibt sich, dass eine genügende Vergleichsbasis besteht und der Verkehrswert gestützt auf die Vergleichsmethode bestimmt werden darf.

#### **E. 4.5**

Damit ist der angemessene Baulandpreis für die streitbetroffenen Grundstücke zu bestimmen. – Für das Grundstück Nr. 6\_\_\_\_\_ wurde im Jahr 2004 ein Landpreis von Fr. 483.-- pro Quadratmeter bezahlt. Dieser Preis kann nicht unbesehen auf die streitbetroffenen Grundstücke übertragen werden; wegen der bedeutend attraktiveren Lage (kein Strassenlärm, Seesicht) dieses Grundstücks ist vielmehr ein erheblicher Preisabschlag vorzunehmen. Für die Parzelle Nr. 7\_\_\_\_\_ wurden 2010 Fr. 380.-- pro Quadratmeter bezahlt. Dieses Grundstück ist in Bezug auf die Lärmbelastung und die Aussicht etwas weniger attraktiv als die Parzelle Nr. 6\_\_\_\_\_, was den vergleichsweise tieferen Verkaufspreis erklärt. Zugleich verfügt dieses Grundstück gegenüber den streitbetroffenen Liegenschaften über die attraktivere Lage, da es weniger lärmexponiert ist und über eine Aussicht auf die Aare verfügt. Demnach kann auch der Landpreis von Fr. 380.-- nicht ohne weiteres auf die hier betroffenen Grundstücke übertragen werden. Die beschriebenen Unterschiede in der Lage verlangen vielmehr auch im Vergleich zu dieser Parzelle eine deutliche Preisreduktion. Daraus folgt zugleich, dass der von den Appellierenden geforderte Landpreis von Fr. 390.-- pro Quadratmeter zu hoch ist. Für das Grundstück Nr. 5\_\_\_\_\_ wurde schliesslich im Jahr 2004 ein Landpreis von Fr. 302.-- bezahlt. Dabei handelt es sich um ein Nachbargrundstück der streitbetroffenen Liegenschaften, das ebenfalls an die D.\_\_\_\_strasse angrenzt und somit in Bezug auf die Lage und insbesondere die Lärmbelastung und die Aussicht mit diesen vergleichbar ist. Vor dem Hintergrund, dass Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 16 sich aufgrund der attraktiveren Lage des Grundstücks Nr. 7\_\_\_\_\_ ein spürbarer Preisabschlag gegenüber dem hierfür bezahlten Landpreis von Fr. 380.-- (2010) aufdrängt und für das an vergleichbarer Lage befindliche Grundstück Nr. 5\_\_\_\_\_ ein Landpreis von 302.-- (2004) erzielt worden ist, erscheint der von der ESchK festgesetzte Baulandpreis von Fr. 350.-- (unter Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerung) entgegen der Auffassung der Appellierenden angemessen.

#### **E. 4.6**

Da es sich beim enteigneten Landstreifen unbestritten um sog. Vorgartenland handelt, bleibt der gegenüber dem Baulandpreis vorzunehmende Abzug zu bestimmen. Die Appellierenden verlangen, dieser sei statt der von der ESchK festgesetzten 60 % auf 50 % zu senken. – Vorgartenland meint Land, das zwischen der Strasse und der Baulinie liegt. Bei der Festsetzung der Entschädigung für solches ausserhalb der Baulinie liegendes, nicht überbaubares Land wird in der Regel vom Quadratmeterpreis der Gesamtparzelle ausgegangen und dieser Preis angemessen herabgesetzt, jedenfalls dann, wenn durch die Abtrennung des Landstreifens die Nutzung des Restgrundstücks nicht geschmälert wird (BVR 2000 S. 197 E. 4d). Das Mass des Abzugs kann selten präzise bestimmt werden, sondern ist nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 168 E. 4c; BVR 2001 S. 557 E. 2c; VGE 21232 vom 19.9.2001, E. 3b, 18994/18999 vom 16.5.1994, E. 4d; auch zum Folgenden; vgl. auch BGer 1C\_361/2009 vom 14.12.2009, E. 2.2 und BVR 1992 S.

459 E. 4d). Dabei ist im Einzelfall zu berücksichtigen, welchen Gebrauch die oder der Enteignete vom abgetretenen, nicht überbaubaren Boden gemacht hat. Zudem kann die Festsetzung des Bodenwerts in der Regel nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat oder ob weitere Nachteile zu entschädigen sind (BGE 105 Ib 327 E. 1c). Das Vorgartenland kann dem übrigen Teil der Bauparzelle gleichwertig sein, wenn ein Baugrundstück ausserhalb der Gebäudefläche ein grösseres Umgelände haben muss, was namentlich für repräsentative Wohnbauten zutrifft, bei denen sich der Verkehrswert massgeblich nach der Qualität des Umschwungs richtet (BVR 1992 S. 459 E. 4c, 2000 S. 197 E. 4d S. 204).

#### **E. 4.7**

Über die angemessene Höhe des Abzugs kann die bisherige Gerichtspraxis Anhaltspunkte geben. Das Verwaltungsgericht hat in BVR 1992 S. 459 E. 4d einen Abzug von 15 % angenommen, weil durch die Enteignung die Nutzungsmöglichkeit beeinträchtigt wurde. Das Bundesgericht hat in BGE 122 I 168 E. 4c S. 180 einen Abzug von 50 % als gerechtfertigt bezeichnet, wobei im beurteilten Fall keine

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 17 spezifischen Nachteile geltend gemacht wurden und die Enteignung durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer kompensiert worden war. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wurde für Vorgartenland lange Zeit ein Abzug von rund 75 % gegenüber dem Baulandpreis vorgenommen, wenn die Enteignung nicht zu einer Nutzungseinschränkung führte (BVR 2000 S. 197 E. 4d; VGE 18994 vom 16.5.1994, E. 4d mit Hinweis); im Einzelfall kann sich die so ermittelte Entschädigung aber als zu tief erweisen, namentlich wenn durch Enteignung eines erheblichen Flächenanteils die Umgebungsgestaltung grosszügiger Wohnhäuser beeinträchtigt wird (BGer 1P.743/1999 vom 29.6.2000, E. 4c). Im soeben zitierten Bundesgerichtsentscheid ging es um eine unbebaute Parzelle, von welcher ein schmaler Streifen für eine Strassenverbreiterung enteignet worden war, wodurch aber die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht reduziert wurden. Das Verwaltungsgericht hatte mit Urteil vom 29. Oktober 1999 (BVR 2000 S. 197) den Quadratmeterpreis auf einen Viertel des durchschnittlichen Preises reduziert, was vom Bundesgericht als zu tief und als Verletzung der Eigentumsgarantie betrachtet wurde. In der Folge setzte das Verwaltungsgericht den Quadratmeterpreis des enteigneten Landes auf 50 % bis 75 % des Verkehrswerts für Bauland fest (BVR 2001 S. 557 E. 2d). In späteren Urteilen hat das Verwaltungsgericht Abzüge für Vorgartenland von 50 % bis 70 % gegenüber dem Baulandpreises als angemessen geschützt: Einen Abzug von 50 % erachtete es beim Entzug von nicht bebaubarem Land als angemessen, das die Nutzungsmöglichkeiten des Restgrundstücks nicht einschränkte, aber als Gartenfläche hätte genutzt werden können (VGE 21659 vom 7.3.2005, E. 6.4 f.). Einen Abzug von 70 % hat es bei einem Grundstück geschützt, bei dem die Enteignung des Vorgartenlands die bisherige Nutzung nicht einschränkte, aber zu einer optischen und akustischen Qualitätsminderung führte, weil neu unmittelbar dem Grundstück entlang eine befahrbare Strasse statt wie zuvor ein Fussweg führte (VGE 21232 vom 19.9.2001, E. 3d).

#### **E. 4.8**

Im Licht dieser Rechtsprechung ist eine Reduktion des Baulandpreises um 60 % angemessen. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass der enteignete Landstreifen nicht überbaubar ist und vor der Enteignung nicht genutzt wurde (Brachland). Zudem wird auch

die bisherige Nutzung des Grundstücks durch die Enteignung nicht eingeschränkt, da der Landstreifen ausserhalb der Betonmauer liegt und sich für die Appellierenden in optischer und akustischer Weise durch die Enteignung nichts ändert und sich namentlich die Gartenfläche nicht verringert. Ferner sind die beiden Grundstücke auch weitgehend überbaut. Zwar wird das zulässige

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 18 bauliche Nutzungsmass bei beiden Grundstücken leicht verringert, sodass die Enteignung des Landstreifens nicht ganz ohne Einfluss auf die (theoretisch) mögliche bauliche Nutzung bleibt. Die Bedeutung dieses Nutzungsverlusts ist aber vernachlässigbar (dazu bereits vorne E. 3.4).

#### **E. 4.9**

Schliesslich machen die Appellierenden geltend, dass nach Art. 14 i.V.m. Art. 12 Abs. 2 EntG für die Entschädigung der erfahrungsgemäss erzielbare Ertrag massgebend sei. Dieser müsse sich vorliegend nach dem Verkehrswertgutachten bemessen, das dem Kanton vorliege. Gestützt auf dieses Gutachten sei ein Landpreis von Fr. 195.-- pro Quadratmeter errechnet worden, mit dem auch der Kanton einverstanden gewesen sei, sodass er den Appellierenden in der Folge ein entsprechendes Angebot unterbreite. Sie hätten daher mit diesem Preis rechnen dürfen und es gebe keinen Grund davon abzuweichen. – Die Appellierenden beziehen sich auf die vom Kanton in Auftrag gegebenen Gutachten F.\_\_\_\_\_. Diese befinden sich in den Vorakten der ESchK, die dem Verwaltungsgericht vorliegen, weshalb sich der entsprechende Edierungsantrag als gegenstandslos erweist. In der Sache trifft zu, dass die Parteigutachten von einem Landwert von Fr. 195.-- pro Quadratmeter ausgehen (je S. 8 der Gutachten). Der Kanton hat den Appellierenden in der Folge ein entsprechendes Entschädigungsangebot unterbreitet, welches sie jedoch ausgeschlagen haben (Entwurf Landerwerbsvereinbarung, unpag. Vorakten ESchK). Die ESchK weist in ihrer Stellungnahme vom 20. Juni 2013 zu Recht darauf hin, dass sie bei der Festsetzung der Entschädigung nicht an die Begehren der Parteien und folglich auch nicht an ein von diesen (allein oder gemeinsam) in Auftrag gegebenes Gutachten gebunden ist (Art. 37 Abs. 3 EntG). Gleiches gilt für das Verwaltungsgericht (Art. 54 Abs. 2 EntG). Im Übrigen legt die ESchK plausibel dar, weshalb sie einen tieferen Landpreis als die in den Gutachten errechneten Fr. 195.-- pro Quadratmeter angenommen hat. Die Differenz gründet im Umstand, dass der in den Gutachten ermittelte Baulandpreis auf statistischen Angaben beruht und in die Berechnung Preise mit eingeflossen sind, die nicht das Gebiet der Stadt Thun betreffen, die ESchK dagegen Vergleichspreise in der unmittelbaren Umgebung der streitbetroffenen Liegenschaften erhoben hat. Es leuchtet ein, dass diese Landpreise repräsentativer sind als die rein statistisch erhobenen, weshalb es nicht zu beanstanden ist, dass die ESchK dieser Methode den Vorzug gegeben hat (dazu auch vorne E. 4.3 f.). Den Appellierenden wäre es freigestanden, das Angebot des Kantons anzunehmen. Das haben sie nicht getan. Einen Anspruch, dass ein im Rahmen der Einigungsverhandlungen angebotener Kaufpreis im anschliessenden streitigen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 11.02.2014, Nr. 100.2013.170U, Seite 19 Verfahren nicht unterschritten wird, besteht nicht. Die Appellierenden können folglich aus dem in den Gutachten F.\_\_\_\_\_ ursprünglich berechneten Landpreis nichts zu ihren Gunsten ableiten.

#### **E. 5**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für eine Ausdehnung der Enteignung auf den Landstreifen zwischen der Betonmauer und der D.\_\_\_\_strasse bzw. auf die gesamte vorübergehend beanspruchte Landfläche gemäss Landerwerbsplan nicht gegeben sind und den Appellierenden eine Enteignungsentschädigung von Fr. 8■000.-- (Grundstück Nr. 2\_\_\_\_\_) bzw. Fr. 4■000.-- (50 % Stockwerkeigentumsanteil am Grundstück Nr. 3\_\_\_\_\_) zuzusprechen ist. Die Appellierenden dringen demnach mit ihren Begehren nicht durch. Die Enteignungsentschädigung für die Rechte, in deren Besitz der Enteigner vorzeitig eingewiesen wurde, ist rückwirkend auf den Tag der bewilligten Besitzesergreifung zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen; der Zinssatz ist im Entscheid über die Besitzeseinweisung festzusetzen (Art. 22 Abs. 5 EntG). – Vorliegend hat die ESchK mit Verfügung vom 26. März 2012 den Kanton Bern vorzeitig in den Besitz der hier betroffenen Grundstücke eingewiesen und einen Zinssatz von 2,5 % bestimmt. Da der Kanton Bern jedoch bereits am 13. Februar 2012 Arbeiten auf den beiden Grundstücken durchgeführt und damit faktisch davon Besitz genommen hat, ist die Enteignungsentschädigung ab diesem Datum zu verzinsen.

#### **E. 6**

Der Kanton Bern hat die Parteikosten für das Verfahren vor der Enteignungsschätzungskommission wie folgt zu ersetzen: 1. der Appellierenden 1 (Gesuchsgegnerin 1 vor der Vorinstanz) in der Höhe von Fr. 3■640.-- (inkl. Auslagen und MWSt), und 2. dem Appellierenden 2 (Gesuchsgegner 2 vor der Vorinstanz), in der Höhe von Fr. 3■640.-- (inkl. Auslagen und MWSt).

#### **E. 7**

Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3■500.--, werden den Appellierenden auferlegt.

#### **E. 8**

Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren werden keine Parteikosten gesprochen.

#### **E. 9**

Zu eröffnen: - den Appellierenden - dem Appellaten - der Enteignungsschätzungskommission des Kantons Bern und mitzuteilen: - dem Grundbuchamt Oberland Der Abteilungspräsident: Die Gerichtsschreiberin: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.