

BGE 115 IB 408 vom 29. August 1989

Bundesgericht (BGE), 1989-08-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115 IB 408](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_115_IB_408)

FR: BGE 115 IB 408 du 29 août 1989

IT: BGE 115 IB 408 del 29 agosto 1989

Regeste

Regeste Enteignungsentschädigung; Art. 22ter BV, Art. 104 lit. b und 105 Abs. 2 OG. 1. Die Fragen der Entschädigungspflicht und der richtigen Ermittlung der Entschädigungshöhe sind keine Sachverhaltsfragen, sondern vom Bundesgericht frei überprüfbare Rechtsfragen (E. 1b). 2. Vorrang der Vergleichsmethode (statistische Methode) bei der Grundstücksbewertung (E. 2b, c).

Erwägungen

E. 1

b) Die Sachverhaltsfeststellungen des als Vorinstanz entscheidenden Verwaltungsgerichts binden das Bundesgericht, soweit sie nicht offensichtlich unrichtig oder unvollständig sind oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen zustande gekommen sind (Art. 104 lit. b und 105 Abs. 2 OG). Allerdings sind die Fragen, ob eine Entschädigungspflicht bestehe und die Entschädigungshöhe richtig ermittelt worden sei, keine Sachverhaltsfeststellungen, sondern frei überprüfbare, anhand der vom BGE 115 Ib 408 S. 410 Bundesgericht aufgestellten Kriterien zu beurteilende Rechtsfragen (BGE 112 Ib 517 E. 1b; 109 Ib 115).

E. 2

b) Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, das Verwaltungsgericht habe den Restwert für landwirtschaftliches Kulturland entgegen den verbindlichen Weisungen des Bundesgerichts offensichtlich falsch ermittelt. Die vom Grundbuchamt Landquart erhobenen Preise für Landwirtschaftsboden seien zu wenig aussagekräftig für die Anwendung der statistischen Methode im vorliegenden Fall. Deshalb habe die Beschwerdeführerin im kantonalen Verfahren die Erfassung der Handänderungen des ganzen Kreises V Dörfer, der einen einheitlichen Markt für landwirtschaftlichen Boden bilde, verlangt. Die Handänderungen in der Gemeinde Trimmis seien schon rein von der Anzahl her aufgrund der Stichprobentheorie nicht repräsentativ. Das beweise im übrigen schon die Tatsache, dass der durchschnittliche Preis 1973 Fr. 11,25/m² und 1987 lediglich Fr. 8,33/m² betragen solle. Dabei seien doch die Bodenpreise für landwirtschaftliches Kulturland zwischen 1973 und 1986 gestiegen. Im weiteren kritisiert die Beschwerdeführerin im Detail den Beizug einzelner Handänderungen, wobei diese Kritik die Annahme des Verwaltungsgerichts, der Restlandwert habe 1973 rund Fr. 10.-- und 1986 jedenfalls höchstens Fr. 20.-- betragen, nicht erschüttern konnte. c) Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der zu entschädigende Verkehrswert in der Regel in erster Linie anhand von Vergleichspreisen festzulegen. Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlichen gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften, also nach der Vergleichs- oder statistischen Methode

ermitteln. Allerdings führt diese Methode - wie das Bundesgericht schon in BGE 102 Ib 354 ausgeführt hat - nur dann zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Zum einen erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität bestehe. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht unbedingt im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. Zum anderen BGE 115 Ib 408 S. 411 lässt sich in der Regel selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese allerdings besonders sorgfältig untersucht und können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten, Arrondierungskäufen und ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (BGE 114 Ib 295 E. 7 mit Hinweisen).

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