

Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat
27. Juni 2023

B 163



Anpassung des Landerwerbsverfahrens und der Entschädigung für den Erwerb von Landwirt- schaftsland

*Entwurf Änderung des Enteignungsgesetzes sowie des Stras-
sen- und des Wasserbaugesetzes*

Zusammenfassung

Der Regierungsrat unterbreitet dem Kantonsrat mit dieser Vorlage die notwendigen Gesetzesänderungen zur Umsetzung von drei Vorstössen, welche in der Juni-Session 2021 erheblich erklärt wurden. Einerseits sollen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Wasserbau- und Kantonsstrassenprojekten früher in das Landerwerbsverfahren einbezogen werden. Andererseits soll die Entschädigung für den Erwerb von landwirtschaftlichem Kulturland erhöht werden. Die Änderung des Enteignungsgesetzes soll überdies dazu genutzt werden, den Erlass aus dem Jahr 1970 durchgängig nach den Grundsätzen der sprachlichen Gleichbehandlung der Geschlechter zu überarbeiten.

Die Motion M 410 von Pius Kaufmann namens der Kommission Verkehr und Bau 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 P 357 von Martin Birrer über die Anpassung der Abgeltung beim Erwerb von Landwirtschaftsland und P 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.

Zur Umsetzung dieser drei Vorstösse schlägt der Regierungsrat eine Änderung des Enteignungsgesetzes sowie des Strassen- und des Wasserbaugesetzes vor. Diese 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 soll die Entschädigung für Kulturland verdreifacht werden. Im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Strassenbau- und Wasserbauprojekte 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.

In der Vernehmlassung fanden die generelle Stossrichtung sowie die Ziele und Grundsätze der geplanten Neuregelungen grossmehrheitlich Zustimmung. Sämtliche Parteien äusserten sich – mit einigen Bemerkungen und Anpassungsvorschlägen – insgesamt mehrheitlich zustimmend.

Das Enteignungsgesetz wurde im Jahr 1970 erlassen und ist bisher nicht nach den Grundsätzen der sprachlichen Gleichbehandlung der Geschlechter umformuliert worden. In Umsetzung des Postulats P 735, welches eine schnellere Umsetzung der geschlechtergerechten Sprache in allen Luzerner Erlassen fordert, soll das Enteignungsgesetz im Rahmen der vorliegenden Teilrevision durchgehend geschlechtergerecht umformuliert werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Parlamentarische Vorstösse	4
1.3 Gesetzgebungs-Projektauftrag, Projektgruppe und Begleitgruppe	5
2 Ergebnis der Vernehmlassung	5
2.1 Allgemein	5
2.2 Wichtige Unterschiede Vernehmlassungsbotschaft - definitive Botschaft	7
3 Anpassung der Praxis beim Landerwerb	8
3.1 Früherer Einbezug der Grundeigentümerschaften in das Verfahren	8
3.2 Gesetzliche Verankerung der Praxisänderung	8
3.3 Auswirkungen auf Enteignungen durch die Gemeinden	10
4 Erhöhung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland	11
4.1 Heutige Regelung zur Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland	11
4.2 Gesetzesänderung auf Bundesebene	12
4.3 Inhalt der Postulate	12
4.4 Vorgeschlagene Gesetzesänderung	12
4.5 Rechtliche Beurteilung	13
4.6 Weitere Hinweise zu einer Erhöhung der Entschädigung	15
4.7 Kosten der Verdreifachung der Entschädigung	17
4.8 Finanzierung	18
4.9 Zusammenfassung	18
5 Regelung der Übergangsphase seit Erheblicherklärung	18
6 Weitere Gesetzesänderungen	19
6.1 Reduktion der Verzinsung der Entschädigung (§ 60 EntG)	19
6.2 Aufhebung von Bestimmungen	19
7 Die Änderungen im Einzelnen	19
7.1 Enteignungsgesetz	19
7.2 Strassengesetz	20
7.3 Wasserbaugesetz	20
7.4 Inkrafttreten und Befristung	20
7.5 Formelle Änderungen zur geschlechtergerechten Formulierung	20
8 Antrag	21
Entwurf	22

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf einer Änderung des Enteignungsgesetzes sowie von Änderungen des Wasserbau- und des Strassengesetzes.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Realisierung von kantonalen Infrastrukturprojekten ist eine wichtige öffentliche Aufgabe. Dazu gehören vor allem der Bau und der Unterhalt der Kantonsstrassen und der Schutz vor Naturgefahren (z. B. Hochwasser). Diese Projekte werden von unserem Rat in einem Projektbewilligungsverfahren gemäss dem Strassengesetz (StrG) vom 21. März 1995 (SRL Nr. [755](#)) oder dem Wasserbaugesetz (WBG) vom 17. Juni 2019 (SRL Nr. [760](#)) 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. Diese wird in den meisten Fällen erzielt.

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

Ihr Rat hat in der Juni-Session 2021 mehrere Vorstösse zum Thema Landerwerbsverfahren und Entschädigung erheblich erklärt.

Die [Motion M 410](#) von Pius Kaufmann namens der Kommission Verkehr und Bau [VBK] über die Anpassung des Systems für den Landerwerb; als Motion erheblich erklärt vom 27. Oktober 2020 verlangt Anpassungen beim Landerwerbsverfahren und deren gesetzliche Verankerung. Demnach sollen die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer früher in das Verfahren einbezogen werden; zumindest müssten sie vor der Auflage des Landerwerbsplanes mit einem Entwurf des Landerwerbsvertrags bedient werden.

Unser Rat 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 P 357](#) von Martin Birrer und Mit. über die Anpassung der Abgeltung beim Erwerb von Landwirtschaftsland vom 7. September 2019 und [P 358](#) von Marlis Krummenacher-Feer über die Entschädigung beim Erwerb von landwirtschaftlichem Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturbauprojekte vom 7. September 2019 (beide Postulate erheblich erklärt) verlangen eine Verdreifachung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland.

Unser Rat 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 landwirtschaftlichem Kulturland künftig das Dreifache des gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 ([SR 211.412.11](#)) 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, sehe 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 mit dieser Botschaft unterbreitete Gesetzesänderung 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 Vorlage mit wenigen Änderungsanträgen und Hinweisen zugestimmt.

2 Ergebnis der Vernehmlassung

2.1 Allgemein

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement führte zu den geplanten Anpassungen der Praxis im Landerwerbsverfahrens sowie in Bezug auf die Erhöhung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland vom 4. Januar bis 28. April 2023 ein breites Vernehmlassungsverfahren bei den interessierten Kreisen durch. Von den zur Stellungnahme Eingeladenen liessen sich nebst sämtlichen im Kantonsrat vertretenen politischen Parteien rund 25 Gemeinden und der Verband Luzerner Gemeinden vernehmen. Zu nennen sind an dieser Stelle sodann namentlich die Landwirtschaftskommission Die Mitte, der Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband und der

HEV Luzern, welche eine Stellungnahme einreichten. Kantonsintern gingen das Finanzdepartement sowie die Dienststellen Verkehr und Infrastruktur (Vif) und Landwirtschaft und Wald (Lawa) auf die Vorlage ein.

In den insgesamt rund 40 eingegangenen Stellungnahmen fanden die generelle Stossrichtung und die Ziele und Grundsätze der geplanten Anpassungen grossmehrheitlich Zustimmung. Sämtliche Parteien äusserten sich – mit einigen Bemerkungen und Anpassungsvorschlägen – insgesamt mehrheitlich zustimmend.

Vorbehalte geäussert wurden – so etwa seitens Mitte, FDP, GLP, SVP und der Landwirtschaftskommission Die Mitte – hauptsächlich zur geplanten Formulierung in § 17 [WBG](#) bzw. § 69 [StrG](#), wonach den von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern *in der Regel* ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zu unterbreiten ist. Moniert wurde einerseits, dass die Wendung «in der Regel» zu wenig verbindlich sei und zu viel Raum für nicht definierte Ausnahmen lasse. Andererseits wird – mit einem Hinweis auf den Wortlaut der [Motion M 410](#), wonach die betroffenen Grundeigentümer bei einer drohenden Enteignung *von Anfang an* in das Verfahren miteinzubeziehen seien – geltend gemacht, der in der Vernehmlassung unterbreitete Gesetzeswortlaut regle den Zeitpunkt, in dem die betroffenen Grundeigentümerschaften in das Projekt einbezogen werden sollen, zu wenig klar. Vorstellbar sei eine Ausnahmebestimmung, etwa für Bagatellfälle.

Im Übrigen gingen vereinzelt weitere kritische Anregungen und Anpassungsvorschläge in Bezug auf die geplanten Gesetzesanpassungen beziehungsweise die vorliegenden Erläuterungen ein. Diese wurden – soweit mit der Stossrichtung der Vorlage vereinbar und zweckmässig – im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Schliesslich musste die in der Vernehmlassung in § 91 Abs. 1 [EntG](#) vorgesehene Übergangsregelung vollständig überarbeitet werden. Nach nochmaliger rechtlicher Überprüfung dieser Norm hat sich gezeigt, dass sie nicht zu dem gewünschten Ergebnis führt, beziehungsweise die nachträgliche Erhöhung der Entschädigung für landwirtschaftliches Kulturland über die bereits angewendete vertragliche Regelung zu lösen ist (vgl. diesbezüglich Kap. 5). Übergangsrechtlich ist einzig sicherzustellen, dass die höhere Entschädigung auf bereits hängige Schätzungsverfahren Anwendung findet.

Analoges gilt für die ursprünglich vorgesehene Übergangsregelung hinsichtlich der Verzinsung in § 91 Absatz 2 [EntG](#): Die bereits heute verwendeten Landerwerbsverträge regeln, dass ein Zins – von aktuell 5 Prozent – auf den ursprünglich geschuldeten restanzlichen Betrag zu entrichten ist. Eine Verdreifachung des Landerwerbspreises ist erst ab dem Zeitpunkt möglich, in dem mit dem vorgeschlagenen § 18 Absatz 1a^{bis} [EntG](#) eine gesetzliche Grundlage hierfür vorliegt. Vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung besteht kein gesetzlicher Anspruch auf eine höhere Entschädigung und damit auch kein Anspruch auf eine – rückwirkende – Verzinsung für einen Betrag, der noch gar nicht geschuldet war. Eine Verzinsung ist ab dem Inkrafttreten des vorgeschlagenen § 18 Absatz 1a^{bis} [EntG](#) angezeigt, jedoch keine darüber hinausgehende, rückwirkende Verzinsung.

Die gegenüber der Vernehmlassungsvorlage geänderten oder ergänzten Bestimmungen sind aus der Tabelle in Kapitel 2.2 ersichtlich.

2.2 Wichtige Unterschiede Vernehmlassungsbotschaft - definitive Botschaft

geänderte Vorschrift	Inhalt der Änderungen
§ 17 WBG	Streichung der Passage, wonach der Landerwerbsvertrag den betroffenen Grundeigentümerschaften <i>in der Regel</i> zu unterbreiten ist. Ergänzung, wonach der Landerwerbsvertrag den betroffenen Grundeigentümerschaften <i>frühzeitig</i> zuzustellen ist. Ergänzung, wonach <i>der Regierungsrat in der Verordnung Ausnahmen vorsehen kann für den Erwerb von geringfügigen Flächen oder wenn die frühzeitige Aushändigung des Entwurfes aufgrund besonderer Umstände zu erheblichen Verzögerungen in der weiteren Projektplanung führen würde.</i>
§ 69 StrG	Streichung der Passage, wonach der Landerwerbsvertrag den betroffenen Grundeigentümerschaften <i>in der Regel</i> zu unterbreiten ist. Ergänzung, wonach der Landerwerbsvertrag den betroffenen Grundeigentümerschaften <i>frühzeitig</i> zuzustellen ist. Ergänzung, wonach <i>der Regierungsrat in der Verordnung Ausnahmen vorsehen kann für den Erwerb von geringfügigen Flächen oder wenn die frühzeitige Aushändigung des Entwurfes aufgrund besonderer Umstände zu erheblichen Verzögerungen in der weiteren Projektplanung führen würde</i>
§ 91 EntG	Streichung der (rückwirkenden) Übergangsbestimmung in Absatz 1, welche vorsah, dass der dreifache Landerwerbspreis auf Entschädigungen im Rahmen von Projekten anwendbar sein soll, welche nach dem 1. Juli 2021 öffentlich aufgelegt wurden (Unterabs. a) oder deren Landerwerbsverträge die Klausel enthalten, dass die Neuberechnung aufgrund einer Gesetzesänderung vorbehalten wird (Unterabs. b). Streichung der (rückwirkenden) Übergangsbestimmung in Absatz 2, wonach der Zins gemäss den geänderten § 60 Absatz 1 und 2 EntG auf der im Schätzungsverfahren oder der im Landerwerbsverfahren ursprünglich vereinbarten Entschädigung geschuldet ist.

3 Anpassung der Praxis beim Landerwerb

3.1 Früherer Einbezug der Grundeigentümerschaften in das Verfahren

Die [Motion M 410](#) 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 im Rahmen der Projektierung schriftlich informiert werden. Je nach Projektgrösse und Bedürfnissen der betroffenen Grundeigentümerschaften sollen auch Infoveranstaltungen oder Gespräche durchgeführt werden.

Anlässlich dieser Vorinformation erläutert die Projektleitung der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, zusammen mit der Projektleitung der Dienststelle Immobilien, 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 von der zuständigen Dienststelle Immobilien ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zugestellt wird. Dieser Vertragsentwurf nennt die voraussichtlich beanspruchte Landerwerbsfläche und die voraussichtliche Entschädigung.

Die Projektleitung nimmt in diesem Zusammenhang auch Hinweise und Anregungen der von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entgegen.

3.2 Gesetzliche Verankerung der Praxisänderung

3.2.1 Ausgangslage

Für das Landerwerbsverfahren gestützt auf das Strassengesetz und das Wasserbaugesetz, das auch die Vorgaben des Enteignungsgesetzes impliziert, hat die Dienststelle Immobilien soweit erforderlich, eine verwaltungsintern verbindliche Praxis festgelegt. 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. Auch in Ihrem Rat wurde vereinzelt votiert, dass das Landerwerbsverfahren generell auf Gesetzesstufe geregelt werden soll.

3.2.2 Ergänzung des Strassengesetzes und des Wasserbaugesetzes

Das Landerwerbsverfahren wird im obenerwähnten Handbuch der Dienststelle Immobilien detailliert geregelt und ist deshalb auf der richtigen Normstufe angesiedelt. Das Landerwerbsverfahren umfasst nebst dem eigentlichen Erwerb von Land durch den Staat auch die Einräumung von Dienstbarkeiten, aber auch die temporäre Bean-

spruchung von Flächen. Eine Regelung auf Gesetzesstufe würde die betroffenen Gesetze überladen und den notwendigen Spielraum bei der Durchführung der Landerwerbsverfahren verunmöglichen. Aus diesen Gründen schlägt unser Rat 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 frühzeitig einen Entwurf des Landerwerbsvertrags mit der provisorischen Höhe der Entschädigung erhalten sollen.

Da die Praxisänderung entsprechend dem Inhalt der Motion nur bei Wasserbau- und kantonalen Strassenbauprojekten eine Rolle spielen soll, ist die entsprechende gesetzliche Verankerung für den Wasserbau in § 17 [WBG](#) und für die Kantonsstrassen in § 69 [StrG](#) vorzunehmen. Die beiden Bestimmungen sollen jeweils mit einem identischen zusätzlichen Absatz erweitert werden, der vorsieht, dass den von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerschaften vor der öffentlichen Auflage frühzeitig ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zu unterbreiten ist. Der Regierungsrat soll jedoch in der Verordnung Ausnahmen vorsehen können für den Erwerb von geringfügigen Flächen oder wenn die frühzeitige Aushändigung des Entwurfes aufgrund besonderer Umstände zu erheblichen Verzögerungen in der weiteren Projektplanung führen würde.

Damit 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 ohne erhebliche, vermeidbare Verzögerungen gewahrt. Die Ausnahmen werden in der Wasserbauverordnung (WBV) vom 15. Oktober 2019 (SRL Nr. [760a](#)) sowie in der Strassenverordnung (StrV) vom 19. Januar 1996 (SRL Nr. [756](#)) festgelegt.

3.2.2.1. Streichung der Passage «in der Regel»

Die vorstehende Fassung des Gesetzeswortlauts entspricht den Anregungen aus der Vernehmlassung. So wurde dort zur Hauptsache bemängelt, dass die ursprünglich vorgeschlagene Passage, wonach den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern lediglich «in der Regel» ein Entwurf des Landerwerbsvertrages zu unterbreiten sei, zu wenig konkret sei, zu viel Interpretationsspielraum überlasse und damit letztlich zu viele Unklarheiten und Unwägbarkeiten für die Betroffenen hinterlasse.

Ebenso wird mit der nun vorgeschlagenen Lösung dem auch in der Vernehmlassung geäusserten Ruf nach mehr Transparenz und Kommunikation im Landerwerbsverfahren die geforderte Nachachtung geschenkt. Nicht zielführend ist jedoch eine Zustellung des Landerwerbsvertrages «von Anbeginn» jedes Projektes. Im Rahmen der Projekterarbeitung können sich noch Änderungen ergeben, aufgrund deren je nach Projektfortschritt gar weniger Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer involviert sind, als in einem früheren Projektstadium noch angenommen wurde. Die Wahl des Terminus «frühzeitig» verpflichtet die zuständigen Behörden zu einer möglichst rechtzeitigen Aushändigung des Entwurfes des Landerwerbsvertrages, belässt jedoch – im Gegensatz zur Verpflichtung, die betroffenen Grundeigentümerschaften von Anfang an miteinzubeziehen – den nötigen Handlungsspielraum. Der Landerwerbsvertrag soll den betroffenen Grundeigentümerschaften deshalb spätestens dann

ausgehändigt werden müssen, wenn das Projekt in dieser Hinsicht hinreichend konkretisiert ist.

3.2.2.2. Einführung von Ausnahmetatbeständen auf dem Verordnungsweg

Es dürfte jedoch Fälle geben – auch hierauf wurde im Rahmen der Vernehmlassung verwiesen –, in denen es aus praktischen Gründen nicht sinnvoll ist, den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern den Entwurf des Landerwerbsvertrages bereits vor der öffentlichen Auflage auszuhändigen. Geltend gemacht wurde etwa, dass die frühzeitige Aushändigung des Entwurfes des Landerwerbsvertrages unter Umständen nicht adäquat sei und das Gegenteil dessen zu bewirken vermöge, was mit der [Motion M 410](#) bezweckt wird. Statt einer Vereinfachung des Verfahrens werde unter Umständen gar eine «Bürokratisierung» bewirkt. Zur Veranschaulichung möge etwa folgendes Beispiel dienen: Für die Verbreiterung eines Kantonsstrassenabschnitts werden von einer Grundeigentümerschaft 4 m² Fläche benötigt. Hierbei handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit 80 Stockwerkeinheiten. Die Zustellung des Entwurfes des Landerwerbsvertrages an diese 80 Stockwerkeinheiten liesse sich noch ohne grosse Aufwendungen bewerkstelligen. Indessen: Nachdem die Eigentümerin einer der Stockwerkeinheiten verstorben ist, ist die Eigentümerschaft derselben eine Erbengemeinschaft, bestehend aus 15 Erben. Von diesen sind mittlerweile drei nachverstorben; eine weitere Erbin befindet sich mit unbekanntem Aufenthalt im Ausland. Der zu betreibende Aufwand, um den betroffenen Grundeigentümerschaften vorab die Vertragsentwürfe und nach Projektauflage die definitiven Verträge für jedes Kantonsbauprojekt zu unterbreiten, wäre in einem solchen Fall weder zielführend noch verhältnismässig. Das Endergebnis wäre vielmehr diametral zu dem, was mit der [Motion M 410](#) beabsichtigt wird: Die Verfahren werden weiter in die Länge gezogen, anstatt sie zu beschleunigen. Entsprechend schlägt unser Rat eine Ergänzung des zur Vernehmlassung gebrachten Gesetzestextes vor, welche es ermöglicht, dass wenige Ausnahmetatbestände auf dem Verordnungsweg von der allgemein geltenden gesetzlichen Pflicht, die betroffenen Grundeigentümerschaften vor der öffentlichen Auflage frühzeitig mit einem Entwurf des Landerwerbsvertrages zu bedienen, vorgesehen werden können. Denkbar ist beispielsweise die Festlegung einer minimalen Enteignungsfläche, für die den betroffenen Grundeigentümerschaften der Entwurf des Landerwerbsvertrages zugestellt werden muss. Ebenso soll auf die vorgängige Zustellung des Landerwerbsvertrages verzichtet werden können, wenn die betroffenen Grundeigentümerschaften mit zumutbarem Aufwand innert nützlicher Frist nicht aufgefunden werden können, etwa wenn sich jemand mit unbekanntem Aufenthalt im Ausland aufhält. Letzteres wäre ein besonderer Umstand, welcher zu erheblichen Verzögerungen in der weiteren Projektplanung führen würde und deshalb von der allgemeinen Pflicht zur frühzeitigen Aushändigung des Entwurfes des Landerwerbsvertrages ausgenommen werden soll.

3.3 Auswirkungen auf Enteignungen durch die Gemeinden

Die oben vorgeschlagenen Änderungen des Wasserbau- und des Strassengesetzes betreffend das *Landerwerbsverfahren* haben auf Infrastrukturprojekte der Gemeinden keine Auswirkungen. Dies im Gegensatz zur Verdreifachung des Landerwerbspreises, welche im Enteignungsgesetz normiert und folglich auch für die Gemeinden Geltung haben wird (vgl. hierzu Kap. 4.6.3):

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: Da die Motion ausdrücklich nur auf kantonale Infrastrukturbauten abzielt, soll die oben vorgeschlagene Ergänzung in § 69 [StrG](#) erfolgen, der nur die Kantonsstrassen und folglich nur den Kanton betrifft. Für den Bau der Gemeindestrassen sind hingegen die Gemeinden zuständig (§ 48 StrG). Eine Ausdehnung dieser Praxisänderung auf Gemeindestrassen ist aus Sicht unseres Rates nicht notwendig.

Im Rahmen der Vernehmlassung wurde vereinzelt vorgeschlagen, dass die gleichen Regeln, wie sie für den Kanton fortan gelten sollen, auch für die Gemeinden eingeführt werden sollen. Unser Rat ist weiterhin der Auffassung, dass die Umsetzung der Landerwerbsverfahren bei Gemeindestrassen den Gemeinden überlassen bleiben soll, können doch die Gemeinden besser auf die örtlichen und sachlichen Gegebenheiten eingehen. Die Regelungen für den Kanton können den Gemeinden diesbezüglich jedoch als Richtlinie für eine einheitliche Praxis dienen.

4 Erhöhung der Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland

4.1 Heutige Regelung zur Entschädigung für den Erwerb von Landwirtschaftsland

Wenn der Staat Grundstücke von Privaten enteignet, muss er sie nach Artikel 26 Absatz 2 der Bundesverfassung (BV; SR [101](#)) voll entschädigen. Dieser Grundsatz wird für den Kanton Luzern in § 16 des Enteignungsgesetzes (EntG) vom 29. Juni 1970 (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 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (SR [211.412.11](#)) unterstehen. In Artikel 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 zur Selbstbewirtschaftung 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 landwirtschaftlichem Kulturland nur den Höchstpreis nach Artikel 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.

4.2 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 haushälterischen Umgang mit 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 BGG), 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 BGG-Höchstpreises vorgesehen hat, hat der Ständerat als Kompromiss das Dreifache vorgeschlagen, was dann auch so beschlossen und in Artikel 19 Unterabsatz a^{bis} des [Bundesgesetzes](#) über die Enteignung vom 20. Juni 1930 ([EntG](#), SR 711) verankert wurde. Diese Gesetzesänderung gilt seit 2021.

Das [Bundesgesetz](#) über die Enteignung gilt nur für Enteignungen des Bundes und somit nicht für Enteignungen, die vom Kanton Luzern vorgenommen werden. Mit der Gesetzesänderung hat die Bundesversammlung somit die Situation geschaffen, dass der Bund bei einer Enteignung von landwirtschaftlichem Kulturland das Dreifache des BGG-Höchstpreises entschädigt, während Kanton und Gemeinden an den BGG-Höchstpreis gebunden sind.

4.3 Inhalt der Postulate

Die beiden [Postulate P 357](#) und [P 358](#) beantragen sinngemäss die Übernahme der bundesrechtlichen Regelung von Artikel 19 Unterabsatz a^{bis} [EntG](#) und damit eine Erhöhung der Entschädigung auf den dreifachen Höchstpreis nach Artikel 66 [BGG](#). Die Postulate werden damit begründet, dass der Unterschied zwischen den Preisen für Bau- und Nichtbauland zu gross sei, und dass der Preis für Kulturland aufgrund von Artikel 66 BGG 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.

4.4 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 Artikel 19 Unterabsatz a^{bis} [EntG](#) in das kantonale Enteignungsgesetz vorgeschlagen. Dazu bietet sich eine Ergänzung von § 18 EntG mit ei-

nem neuen Absatz 1a^{bis} an, wonach für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 Absatz 1 BGBB zu vergütet ist.

4.5 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. Diese Diskussion soll Ihrem Rat nicht vorenthalten werden. So oder anders ist für unseren Rat im Hinblick auf die Gleichbehandlung evident, dass sich der Kanton Luzern hinsichtlich der Entschädigung für den Entzug von landwirtschaftlichem Kulturland an derjenigen orientiert, welche der Bund eingeführt hat. Es wäre schwer nachvollziehbar, wenn ein Landwirt bei einer Enteignung durch den Bund für eine Fläche das Dreifache dessen erhielte, was der Kanton Luzern für dieselbe Fläche entschädigen würde. Diesen Gleichbehandlungsüberlegungen – darauf sei an dieser Stelle explizit hingewiesen – stehen jedoch auch eine noch höhere Entschädigung durch den Kanton im Vergleich zu derjenigen des Bundes entgegen. Der Kanton soll mit dem Bund Gleichschritt halten – nicht weniger, aber auch nicht mehr.

4.5.1 Argumente für die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung

Für die Rechtmässigkeit der Entschädigungserhöhung werden folgende Argumente genannt:

– Die Bemessung der Entschädigung wird in Artikel 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/Schefer, Grundrechte

in der Schweiz, 2008, S. 1036 ff.; Hofstetter/Rey, Einordnung von Art. 19 lit. a^{bis} 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^{bis} 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 würde diese Ungleichbehandlung beheben.

4.5.2 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 gleichzustellen 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).

4.6 Weitere Hinweise zu einer Erhöhung der Entschädigung

4.6.1 Beschränkung auf den Geltungsbereich des BGGB

Wie oben bereits dargelegt wurde, soll sich die Erhöhung der Entschädigung auf die Grundstücke im Geltungsbereich des [BGGB](#) 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 BGGB gilt und die Erwerbspreise ausserhalb dieses Geltungsbereichs gesetzlich nicht beschränkt werden. Auch die Einräumung von Dienstbarkeiten auf einer Landfläche, welche dem BGGB untersteht, ist von dieser Erhöhung der Entschädigung erfasst. Eine andere Handhabung riefte eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung hervor. Statt der Einräumung einer Dienstbarkeit können von einer Enteignung Betroffene weiterhin die Enteignung verlangen (vgl. § 12 Abs. 2 [EntG](#)).

Nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallen nach Artikel 2 [BGGB](#) 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 BGGB fällt, kann bei der Dienststelle Landwirtschaft und Land eine Feststellungsverfügung (Art. 84 [BGGB](#)) beantragt werden.

4.6.2 Inkonvenienzen

Inkonvenienzen sind weitere Nachteile, die dem oder der Enteigneten verursacht werden. Sie müssen nach § 18 Absatz 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.

4.6.3 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 Enteignerinnen und Enteigner, das heisst auch die Gemeinden, den dreifachen Höchstpreis entschädigen müssen, wenn sie eine Enteignung durchführen.

4.6.4 Preisgrenze nach Artikel 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, Ertragswerten, Bonitätspunkten usw. festgelegt. Falls ein Bedarf entstehen sollte, kann der Vollzug mit Richtlinien für die Praxis erleichtert werden.

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald hat in diesem Zusammenhang verneint, dass die Verdreifachung der Entschädigung automatisch zur Folge hat, dass die Vergleichswerte nach Artikel 66 [BGG](#) steigen. Diese Auswirkung wäre nicht im Sinne des BGG und auch aus Sicht unseres Rates abzulehnen.

4.6.5 Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt im Geltungsbereich des BGG

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung hat zur Folge, dass der Kanton als Landerwerber nicht mehr an den Höchstpreis nach Artikel 66 [BGG](#) gebunden ist und höhere Entschädigungen bezahlen muss. Er muss 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 landwirtschaftlichem Kulturland an Private haben. Das kann zum Beispiel 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. Kapitel 4.5.9 der [Immobilienstrategie](#) des Kantons Luzern). Grundsätzlich wird der Markt mit landwirtschaftlichen Grundstücken durch das BGG aber stark reglementiert, weshalb keine negativen Auswirkungen auf diesen Markt zu erwarten sind.

Da es sich bei Waldflächen, die dem BGG unterstellt sind, nicht um landwirtschaftliches *Kulturland* im Sinne des in Kapitel 4.4. dargelegten Gesetzesentwurfes für das EntG handelt, ist für Waldflächen keine Verdreifachung des Entschädigungspreises vorgesehen.

4.6.6 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).

4.6.7 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 geschaffen werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung lehnt unser Rat dies ab. So soll die in den Landerwerbsverhandlungen angebotene Entschädigung nicht höher ausfallen als im Schätzungsverfahren. Das entspricht bereits der heutigen Praxis, wonach die Dienststelle Immobilien die Entschädigung nach den gleichen Kriterien berechnet wie die Schätzungskommission.

4.6.8 Verhältnis zwischen der Erhöhung der Entschädigung und der Zuteilung von Realersatz

Unter den Voraussetzungen von § 17 Absatz 2 [EntG](#) kann der Kanton den Enteigneten Realersatz zuteilen anstatt eine Entschädigung zu bezahlen. Dabei soll Realersatz nicht im Wert des dreifachen Höchstpreises des enteigneten Lands zugeteilt werden, sondern der Umfang des Realersatzes soll wie bisher anhand des Verkehrswertes des enteigneten Landes berechnet werden. Das entspricht auch dem Votum der Postulantin des [Postulats P 357](#), wonach die höhere Entschädigung nur für jene Flächen gelten soll, für welche den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern kein gleichwertiger Realersatz angeboten werden kann.

4.7 Kosten der Verdreifachung der Entschädigung

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

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch die Gemeinden die dreifache Entschädigung bezahlen müssen, wenn sie (z .B. für eine Gemeindestrasse) Kulturland enteignen (vgl. Kap. 4.6.3, S. 16). Die Kosten, die den Gemeinden dadurch entstehen, können nicht beziffert werden.

4.7.1 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 m² Land im Geltungsbereich des [BGBB](#) erworben werden müssen. Mit einem Quadratmeterpreis von Fr. 9.50 ergibt dies für vier Jahre einen Aufwand von 1,3 Millionen Franken; mit der Verdreifachung beträgt der Aufwand 3,9 Millionen Franken. Damit resultiert bei dieser Schätzung ein jährlicher Mehraufwand von 650'000 Franken. Bei den Gesamtkosten der Strassenbauprojekte ist mit Mehrkosten von 2 bis 6 Prozent zu rechnen.

4.7.2 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 resultieren mit der Verdreifachung der Entschädigung rund 2,9 Millionen Franken jährliche Mehrkosten. Bei den Gesamtkosten der Naturgefahrenprojekte ist mit Mehrkosten von 3 bis 9 Prozent zu rechnen.

4.8 Finanzierung

Die Verdreifachung der Landerwerbspreise für Land, das dem [BGBB](#) untersteht, führt zwar zu einer Erhöhung der jeweiligen Gesamtprojektkosten, insgesamt bewirkt die Gesetzesänderung aber keinen Mehrbedarf an Projektmitteln. Die anfallenden Mehrkosten werden innerhalb der bestehenden Globalbudgets zu tragen und die Planung der betreffenden Projekte wird dem Bedarf entsprechend anzupassen sein.

4.9 Zusammenfassung

Zusammenfassend schlägt unser Rat vor, die Entschädigung für den Erwerb von landwirtschaftlichem Kulturland im Sinne der Postulate und entsprechend dem Enteignungsgesetz des Bundes zu verdreifachen. Im Rahmen der Vernehmlassung wurde dieses Vorhaben breit gestützt. Vereinzelt wurde festgehalten, dass eine Preisfestsetzung wie etwa im Kanton Zug (80 Franken/m² landwirtschaftlichem Kulturland) bevorzugt würde (Landwirtschaftskommission Die Mitte) beziehungsweise die Verdreifachung des Landerwerbspreises als absolutes Minimum erachtet werde und dass aus Sicht der Votanten eher ein fixer Betrag in der Grössenordnung von 50 Franken/m² eingesetzt werden müsse (Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband). Es besteht aus Sicht unseres Rates aktuell – abgesehen von der mit der vorliegenden Vorlage vorgenommenen Anpassung des Landerwerbspreises an die Regelung des Bundes – kein Grund für eine weitere Erhöhung des Landerwerbspreises.

5 Regelung der Übergangsphase seit Erheblicherklärung

In seiner Stellungnahme zu den [Postulaten P 357](#) und [P 358](#) hat unser Rat 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 Landerwerbsverträge 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.»

Unser Rat verfolgte mit dieser Klausel die Absicht, dass auch Betroffene laufender Landerwerbsverhandlungen von einer allfälligen künftigen Erhöhung der Ansätze profitieren. Damit soll der Anreiz beseitigt werden, die Verfahren (und damit die Rea-

lisierung der Strassen- und Wasserbauprojekte) zu verzögern und gütliche Einigungen zu hinzuhalten oder gänzlich zu verweigern, um in den zeitlichen Geltungsbereich des neuen Rechts zu gelangen.

Auf die hängigen (Schätzungs-)Verfahren ist ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung die neue Bestimmung von § 18 [EntG](#) betreffend die Verdreifachung der Entschädigung für den Erwerb von landwirtschaftlichem Kulturland diese neue Bestimmung anwendbar. Dies soll in der Übergangsbestimmungen im neuen § 89c EntG klarstellend festgehalten werden.

6 Weitere Gesetzesänderungen

6.1 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 Schätzungskommissionen 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 EntG des Bundes. Momentan liegt dieser bei 1,5 Prozent¹ (Stand 2. Juni 2023).

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 dahingehend geändert werden, dass restanzliche Geldentschädigungen bei Enteignungen nicht mehr wie bislang zu einem fixen Zinssatz von 5 Prozent, sondern zu dem Zinsfuss zu verzinsen sind, den das Bundesverwaltungsgericht für die Entschädigung bei Enteignungen nach eidgenössischem Recht festlegt.

6.2 Aufhebung von Bestimmungen

Die §§ 89a und 89b EntG sind Übergangsbestimmungen zu früheren Änderungen des Enteignungsgesetzes, welche die Amtsdauer bei den Erneuerungswahlen 2013 sowie die Erneuerungswahl 2015 der Schätzungskommission regelten. Diese Bestimmungen sind überholt und deshalb im Sinne einer Bereinigung mit der vorliegenden Gesetzesrevision aufzuheben.

7 Die Änderungen im Einzelnen

7.1 Enteignungsgesetz

§ 18 Absatz 1a^{bis}

Dieser neue Absatz ist die zentrale Bestimmung zur Umsetzung der Postulate, welche eine Erhöhung der Entschädigung für den Landerwerb auf den dreifachen

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

Höchstpreis nach Artikel 66 [BGBB](#) beantragen. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 4 verwiesen.

§ 60 Absätze 1 und 2

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 für die Entschädigungen bei Enteignungen nach eidgenössischem Recht festlegt. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

§ 89c

Dieser neue Paragraph regelt die Anwendbarkeit des neuen Rechts auf hängige Verfahren vor der Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 5 verwiesen.

7.2 Strassengesetz

§ 69 Absatz 1^{bis}

Die geänderte Landerwerbspraxis, wonach die von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerschaften vor der öffentlichen Auflage frühzeitig einen Entwurf des Landerwerbsvertrags erhalten sollen, wird in das Strassengesetz aufgenommen. Da es Einzelfälle geben kann, wo dies nicht möglich oder zweckmässig ist, soll die zuständige Behörde – nur, aber immerhin – in Einzelfällen davon absehen können. Dem dient die Formulierung, wonach der Regierungsrat in der Verordnung in bestimmten Fällen Ausnahmen festlegen kann. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 3.2 verwiesen.

7.3 Wasserbaugesetz

§ 17 Absatz 1^{bis}

Die geänderte Landerwerbspraxis, wonach die von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümerschaften vor der öffentlichen Auflage frühzeitig einen Entwurf des Landerwerbsvertrags erhalten sollen, wird in das Wasserbaugesetz aufgenommen. Da es Einzelfälle geben kann, wo dies nicht möglich oder zweckmässig ist, soll die zuständige Behörde – nur, aber immerhin – in Einzelfällen davon absehen können. Dem dient die Formulierung, wonach der Regierungsrat in der Verordnung in bestimmten Fällen Ausnahmen festlegen kann. Für Einzelheiten wird auf das Kapitel 3.2 verwiesen.

7.4 Inkrafttreten und Befristung

Die vorstehend dargelegten Gesetzesänderungen sollen per 1. Januar 2024 in Kraft treten. Angesichts des Regelungsinhaltes, der auf Dauer ausgelegt ist, ist keine Befristung der Bestimmungen vorgesehen.

7.5 Formelle Änderungen zur geschlechtergerechten Formulierung

Die übrigen Bestimmungen des Änderungsentwurfs sind einzig formeller Natur und dienen der geschlechtergerechten Formulierung des Enteignungsgesetzes. Damit wird der Umsetzung des [Postulates P 735](#) von Urban Sager namens der Redaktionskommission Rechnung getragen, welches Ihr Rat am 31. Oktober 2022 erheblich erklärt hat und mit welchem eine schnellere Umsetzung der geschlechtergerechten Sprache in allen Luzerner Erlassen gefordert wird. Diese Bestimmungen werden nicht

näher erläutert. Zur besseren Erkennbarkeit sind diejenigen Absätze, welche einzig eine solche formelle Änderungen beinhalten, mit einem Geviertstrich (–) gekennzeichnet.

8 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf der Änderung des Enteignungsgesetzes sowie von Änderungen des Strassen- und des Wasserbaugesetzes zuzustimmen.

Luzern, 27. Juni 2023

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Guido Graf
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

Enteignungsgesetz (EntG)

Änderung vom [Datum]

Betroffene SRL-Nummern:

Neu: —
Geändert: 730 | 755 | 760
Aufgehoben: —

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 27. Juni 2023,
beschliesst:

I.

Enteignungsgesetz (EntG) vom 29. Juni 1970¹ (Stand 1. Januar 2019) wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 1 (geändert)

¹ — Ist eine Enteignung nach eidgenössischem und kantonalem Recht möglich, so kann der Enteigner oder die Enteignerin bestimmen, nach welchem Recht sie durchzuführen ist. Nach Erteilen des Enteignungsrechtes besteht diese Wahlmöglichkeit nicht mehr.

§ 6 Abs. 1 (geändert)

¹ — Gegenstand der Enteignung können sein:

- c. (geändert) persönliche Rechte von Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern des von der Enteignung betroffenen Grundstückes.

§ 8 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² — Werden bestehende öffentliche Einrichtungen durch die Ausführung oder den Betrieb des Werkes des Enteigners oder der Enteignerin beeinträchtigt, so hat dieser oder diese alle Vorkehren zu treffen, um deren weitere Benützung sicherzustellen, sofern es das öffentliche Interesse erfordert.

³ — Der Enteigner oder die Enteignerin hat durch geeignete Massnahmen die Öffentlichkeit und die benachbarten Grundstücke gegen Gefahren und Nachteile zu schützen, die mit der Erstellung und dem Betrieb ihres Werkes notwendig verbunden und nicht nach Nachbarrecht zu dulden sind.

§ 10 Abs. 1 (geändert)

¹ — Rechte an Brunnen, Quellen und andern Wasservorkommen, die für ein Grundstück oder eine Wasserversorgung unentbehrlich sind, können nur enteignet werden, wenn der Enteigner oder die Enteignerin genügenden Realersatz leistet.

§ 11 Abs. 1 (geändert)

¹ — Bestandteile und Zugehör eines enteigneten Grundstückes, die ohne unverhältnismässige Kosten abgetrennt werden können, sind von der Enteignung auszunehmen:

- a. (geändert) auf Verlangen des oder der Enteigneten, wenn sie für das Werk des Enteigners oder der Enteignerin nicht notwendig sind;
b. (geändert) auf Verlangen des Enteigners oder der Enteignerin, wenn sie der oder die Enteignete auch ohne die Hauptsache nutzbringend verwenden kann.

¹ SRL Nr. [730](#)

§ 12 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 5 (geändert)

VI. Ausdehnung

1. Auf Begehren des oder der Enteigneten (*Überschrift geändert*)

¹ — Wird von einem Grundstück oder mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen und dadurch die bestimmungsgemässe Verwendung des verbleibenden Teiles verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert, so kann der oder die Enteignete die Enteignung des Ganzen verlangen.

² — Wird dem oder der Enteigneten durch die Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechtes die bestimmungsgemässe Verwendung des Grundstückes verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert, so kann er oder sie die Enteignung des Grundstückes verlangen.

³ — Verliert bei vorübergehender Enteignung das Recht für die Enteigneten seinen hauptsächlichsten Wert, so können sie die dauernde Enteignung verlangen.

⁵ — Auf die Ausdehnung kann der oder die Enteignete innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Festsetzung der Entschädigung verzichten.

§ 13 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

2. Auf Begehren des Enteigners oder der Enteignerin (*Überschrift geändert*)

¹ — Der Enteigner oder die Enteignerin kann die Enteignung des Ganzen verlangen, wenn bei Teilenteignungen die Entschädigung mindestens vier Fünftel des Grundstückswertes ausmacht und der Enteignung keine wesentlichen Gründe entgegenstehen.

³ — Der Enteigner oder die Enteignerin hat innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Festsetzung der Entschädigung dem oder der Enteigneten mit eingeschriebenem Brief die Wahl der Teilenteignung oder der Enteignung des Ganzen mitzuteilen.

§ 14 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ — Grundstückabschnitte, die bei einer Enteignung übrigbleiben, können enteigneten Eigentümerinnen und Eigentümern angrenzender Grundstücke auf Antrag des Enteigners oder der Enteignerin an Zahlungsstatt zugeteilt werden.

² — Über die Zueignung, die von den Enteigneten allenfalls zu bezahlende Vergütung und die vom Enteigner oder von der Enteignerin wenn nötig vorzunehmenden Anpassungsarbeiten entscheidet die Schätzungskommission.

§ 15 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ — Der Enteigner oder die Enteignerin kann innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Festsetzung der Entschädigung mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem oder der Enteigneten auf den Vollzug der Enteignung verzichten, sofern keine vorzeitige Besitzeseinweisung erfolgt ist. Auf Begehren des Enteigners oder der Enteignerin kann der Präsident oder die Präsidentin der Schätzungskommission die Frist unter Anzeige an die Enteigneten erstrecken.

² — Der Enteigner oder die Enteignerin hat dem oder der Enteigneten den aus dem Verzicht entstandenen Schaden zu ersetzen. Die Entschädigungsklage ist bei der Schätzungskommission anzubringen; sie verjährt nach Ablauf eines Jahres seit der Verzichtserklärung.

³ — Der oder die Enteignete kann die im Grundbuch vorgemerkte Verfügungsbeschränkung gegen Vorweisung der Verzichtserklärung löschen lassen.

§ 17 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² — Ohne Zustimmung des oder der Enteigneten ist Realersatz nur zulässig, wenn seine oder ihre Interessen ausreichend gewahrt sind; vorbehalten bleibt § 14.

³ — Ein Ersatzgrundstück darf nur zugewiesen werden, wenn der oder die Enteignete zustimmt und die Pfandgläubigerinnen und Pfandgläubiger des enteigneten Grundstückes, deren Rechte nicht abgelöst werden, das Ersatzgrundstück als Pfand annehmen. In diesem Falle werden die Pfandrechte gemäss Artikel 802 ZGB² verlegt. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über Güterzusammenlegungen und Bodenverbesserungen³.

² SR [210](#)

§ 18 Abs. 1 (geändert)

¹ Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem oder der Enteigneten ohne sein oder ihr Verschulden aus der Entziehung oder Beschränkung seiner oder ihrer Rechte erwachsen. Demnach sind zu vergüten:

- a^{bis}. (neu) für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB)⁴ das 3-fache des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 Absatz 1 BGBB;
- c. (geändert) — alle weiteren dem oder der Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen.

§ 19 Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

³ — Soweit der oder die Enteignete durch die Enteignung von besonderen Lasten befreit wird, ist deren Wert in Abzug zu bringen.

⁴ — Ausser Betracht fallen die durch das Werk des Enteigners oder der Enteignerin entstehenden Werterhöhungen oder Wertverminderungen.

§ 21 Abs. 1 (geändert)

¹ — Bei einer Teilenteignung ist für den Minderwert des verbleibenden Teiles und die weiteren Nachteile insoweit kein Ersatz zu leisten, als er durch besondere Vorteile aufgewogen wird, die dem oder der Enteigneten aus dem Werk des Enteigners oder der Enteignerin entstehen. Die Anrechnung besonderer Vorteile hat zu unterbleiben, soweit diese durch Grundeigentümerbeiträge abgegolten werden.

§ 22 Abs. 3 (geändert)

³ — Mieterinnen und Mieter und Pächterinnen und Pächter können, auch wenn ihre Rechte im Grundbuch nicht vorgemerkt sind, vom Enteigner oder von der Enteignerin Ersatz für allen Schaden verlangen, der ihnen aus der vorzeitigen Aufhebung ihrer Miet- und Pachtverträge nachweisbar entsteht.

§ 25 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ — Handlungen, die zur Vorbereitung eines Werkes, für das die Enteignung verlangt werden kann, unumgänglich notwendig sind (Begehungen, Planaufnahmen, Bodenproben, Aussteckungen, Vermessungen usw.), müssen mindestens 10 Tage vor der Vornahme dem Eigentümer oder der Eigentümerin mit eingeschriebenem Brief angezeigt werden.

² — Soweit nicht der Kanton Enteigner ist, dürfen solche Handlungen wider den Willen des Eigentümers oder der Eigentümerin nur mit Bewilligung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes⁵ vorgenommen werden, das eine angemessene Sicherheitsleistung verlangen kann.

§ 26 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² — Dem Gesuch sind beizulegen:

- b. (geändert) der Enteignungsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan beziehungsweise vom Grundbuchgeometer oder von der Grundbuchgeometerin ausgefertigter Situationsplan), aus dem hervorgeht, welche Grundstücke und in welcher Weise sie vom Enteigner oder von der Enteignerin beansprucht werden;
- c. (geändert) das Enteignungsverzeichnis, in dem alle aus dem Grundbuch ersichtlichen oder dem Enteigner oder der Enteignerin sonst wie bekannten betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, Dienstbarkeitsberechtigten, Inhaberinnen oder Inhaber vorgemerkter persönlicher Rechte sowie Mieterinnen und Mieter und Pächterinnen und Pächter enthalten sind und für alle angegeben ist, welche Rechte und in welchem Ausmass sie durch die Enteignung beansprucht werden.

³ Massgebend sind vor allem das Gesetz über die Unterstützung der Bodenverbesserungen vom 14. Mai 1957 (SRL Nr. 920) sowie das Gesetz betreffend Güterzusammenlegungen und Siedlungen vom 14. Juli 1930 (SRL Nr. 922).

⁴ SR 211.412.11

⁵ Gemäss Änderung des Organisationsgesetzes vom 17. Februar 2003, in Kraft seit dem 1. Juli 2003 (G 2003 89), wurde in den §§ 25–28, 32, 34 und 35 die Bezeichnung «Baudepartement» durch «Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement» ersetzt.

³ — Wenn gleichzeitig die von den interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die Erstellung des öffentlichen Werkes zu leistenden Beiträge festgesetzt werden sollen, so ist auch ein Verzeichnis der Grundstücke beizulegen, die für die Leistung von Beiträgen in Aussicht genommen sind.

§ 27 Abs. 1 (geändert)

¹ — Der Enteigner oder die Enteignerin hat gleichzeitig mit der Einreichung des Enteignungsgesuches den Umfang des Werkes durch Aussteckungen, Profile, Modelle usw. so darzustellen, dass für die zu Enteignenden ersichtlich ist, ob und inwiefern sie in ihren Rechten betroffen werden.

§ 30 Abs. 1 (geändert)

¹ — Die Gemeinde hat gleichzeitig allen im Enteignungsverzeichnis aufgeführten Inhaberinnen und Inhabern von zu enteignenden Rechten mit eingeschriebenem Brief ein Doppel der öffentlichen Bekanntmachung und den sie betreffenden Auszug aus dem Enteignungsverzeichnis zuzustellen.

§ 31 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

3. An Mieterinnen und Mieter und Pächterinnen und Pächter (*Überschrift geändert*)

¹ — Wird durch die Enteignung in Miet- und Pachtverträge eingegriffen, die nicht im Grundbuch vorgemerkt sind, so haben die Vermieterinnen und Vermieter und Verpächterinnen und Verpächter dies ihren Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern sofort nach Empfang der Anzeige mitzuteilen.

² — Vermieterinnen und Vermieter und Verpächterinnen und Verpächter haften ihren Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern für den Schaden, der ihnen aus der Unterlassung der Mitteilung entsteht, nach den Vorschriften des Obligationenrechtes (Art. 41 ff.)⁶.

§ 33 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert)

¹ — Sobald die Planaufgabe öffentlich bekanntgemacht oder, im abgekürzten Verfahren, die Mitteilung an die zu Enteignenden zugestellt ist, dürfen ohne Zustimmung des Enteigners oder der Enteignerin keine die Enteignung erschwerenden rechtlichen und tatsächlichen Verfügungen mehr getroffen werden.

² — Gegen Vorweisung einer Bescheinigung der Gemeinde über die Planaufgabe kann der Enteigner oder die Enteignerin im Grundbuch eine Verfügungsbeschränkung im Sinn von Artikel 960 Ziffer 1 ZGB⁷ vormerken lassen.

³ — Für den aus dem Enteignungsbann entstehenden Schaden hat der Enteigner oder die Enteignerin vollen Ersatz zu leisten. Der Schadenersatz wird gleichzeitig mit der Entschädigung für die Enteignung festgesetzt. Ist jedoch seit dem Beginn des Enteignungsbannes mehr als ein Jahr verflossen, so kann der oder die zu Enteignende jederzeit die Festsetzung des Schadenersatzes durch die Schätzungskommission in einem besonderen Verfahren verlangen.

§ 34 Abs. 2 (geändert)

² — Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement stellt die Eingaben dem Enteigner oder der Enteignerin zur Vernehmlassung zu, soweit sich dies zur Abklärung des Tatbestandes als notwendig erweist. Bei Begehren um Ausdehnung des Verzeichnisses der beitragspflichtigen Grundstücke ist in jedem Falle die Stellungnahme der Betroffenen einzuholen.

§ 35 Abs. 1 (geändert)

¹ — Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kann den Enteigner oder die Enteignerin und die zu Enteignenden wie auch weitere Einsprecherinnen oder Einsprecher zu einer Einigungsverhandlung einladen.

⁶ SR [220](#)

⁷ SR [210](#)

§ 37 Abs. 1 (geändert)

¹ — Auf Verlangen des Enteigners oder der Enteignerin kann das Enteignungsverfahren so aufgeteilt werden, dass in einem ersten Verfahren über die Erteilung und in einem zweiten Verfahren über den Umfang des Enteignungsrechtes entschieden wird. Die Vorschriften dieses Abschnittes sind sinngemäss anwendbar.

§ 38 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ — Der Kantonsrat wählt eine Schätzungskommission, bestehend aus einem Präsidenten oder einer Präsidentin, einem Vizepräsidenten oder einer Vizepräsidentin, sieben Mitgliedern und sieben Ersatzmitgliedern. Die Neuwahl findet jeweils im dritten Jahr nach der Neuwahl des Kantonsrates mit Amtsantritt auf den 1. Januar statt.

² — Der Kantonsrat wählt den Präsidenten oder die Präsidentin und den Vizepräsidenten oder die Vizepräsidentin aus den Richterinnen und Richtern des Bezirksgerichtes Luzern.

³ — Die übrigen Mitglieder und die Ersatzmitglieder müssen aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung oder Erfahrung fähig sein, in den Streitsachen des Enteignungsrechtes mitzuwirken. Sie legen vor Amtsantritt den Amtseid oder das Amtsgelübde vor dem Präsidenten oder der Präsidentin der Schätzungskommission ab.

§ 39 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ — Die Schätzungskommission verhandelt grundsätzlich in Dreierbesetzung. Dazu gehören der Präsident oder die Präsidentin und zwei von ihm oder ihr für den einzelnen Fall bezeichnete Mitglieder. Der Präsident oder die Präsidentin kann zwei weitere Mitglieder beiziehen, sofern der zu beurteilende Sachverhalt dies erfordert.

² — Für den Ausstand gelten die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes mit folgenden Abweichungen:

- a. (geändert) Der Präsident oder die Präsidentin gibt den Parteien die Zusammensetzung der Schätzungskommission bekannt und weist darauf hin, dass sie Ausstandsgründe bei ihm oder ihr innert 10 Tagen geltend machen können.
- b. (geändert) Über Ausstandsbegehren entscheidet der Präsident oder die Präsidentin. Liegen gegen ihn oder sie selber Ausstandsbegehren vor, so entscheidet der Vizepräsident oder die Vizepräsidentin oder bei dessen oder deren Verhinderung das amtsälteste Mitglied der Schätzungskommission.

³ — Sind sowohl der Präsident oder die Präsidentin wie der Vizepräsident oder die Vizepräsidentin an der Ausübung ihres Amtes verhindert, so ernennt das Kantonsgericht eine Stellvertretung.

⁴ — Im Einverständnis der Parteien entscheidet der Präsident oder die Präsidentin der Schätzungskommission allein. Für die Weiterziehung gelten die §§ 41, 58 und 59.

§ 40 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (geändert)

¹ — Die Schätzungskommission entscheidet über:

- h. (geändert) Rückforderungsrecht des oder der Enteigneten und die damit zusammenhängenden Begehren (§ 75);

^{1bis} — Der Präsident oder die Präsidentin der Schätzungskommission entscheidet in sämtlichen Verfahren, die ohne Entscheid in der Sache beendet werden können.

§ 44 Abs. 1 (geändert)

¹ — Wird der Bestand eines Rechtes, für das eine Entschädigung verlangt wird, bestritten, so wird das Verfahren ausgesetzt und dem Enteigner oder der Enteignerin eine Frist zur Klageerhebung beim ordentlichen Gericht angesetzt mit der Androhung, dass bei Nichtbeachten der Frist das Recht als bestehend betrachtet wird. Auf Begehren einer Partei kann eine vorsorgliche Schätzung stattfinden.

§ 48 Abs. 3 (geändert)

³ — Die Ausfertigung soll enthalten:

- a. (geändert) die Namen der mitwirkenden Richterinnen und Richter und Parteien;
- g. (geändert) das Datum sowie die Unterschrift des Präsidenten oder der Präsidentin und des Sekretärs oder der Sekretärin;

§ 49 Abs. 1 (geändert)

¹ — Vereinbarungen, die nach der Erteilung des Enteignungsrechtes, aber ausserhalb des Schätzungsverfahrens über die Entschädigung abgeschlossen werden, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Sie sind dem Präsidenten oder der Präsidentin der Schätzungskommission mitzuteilen.

§ 51 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ — Das Schätzungsverfahren wird durch ein schriftliches Gesuch an den Präsidenten oder die Präsidentin der Schätzungskommission eingeleitet.

² — Sowohl der Enteigner oder die Enteignerin als auch der oder die Enteignete sind berechtigt, dieses Gesuch zu stellen.

§ 52 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

¹ — Der Enteigner oder die Enteignerin kann nach Einleitung des Schätzungsverfahrens verlangen, dass die Schätzungskommission ihn oder sie nach Vornahme eines Augenscheines und nach Anhören des oder der Enteigneten zur Besitzergreifung oder zur Ausübung eines Rechtes schon vor Bezahlung der Entschädigung ermächtigt, wenn er oder sie nachweist, dass sonst für den Enteigner oder die Enteignerin bedeutende Nachteile entstehen würden oder dass die baldige Erfüllung des Enteignungszweckes dringend geboten erscheint.

² — Dem Gesuch ist zu entsprechen, wenn die Beurteilung der Ansprüche des oder der Enteigneten trotz der Besitzergreifung noch möglich ist. Die Schätzungskommission hat die zu diesem Zweck erforderlichen Massnahmen (Fotographien, Skizzen usw.) anzuordnen.

³ — Der Enteigner oder die Enteignerin kann auf Verlangen des oder der Enteigneten zu Abschlagszahlungen oder, falls es sich um eine Person privaten Rechts handelt, zur vorläufigen Sicherstellung einer angemessenen Summe oder zu beidem verhalten werden. Die Abschlagszahlungen sind gemäss den §§ 65–67 zu verteilen.

⁴ — Der Enteigner oder die Enteignerin hat für den aus der vorzeitigen Besitzeseinweisung entstehenden Schaden vollen Ersatz zu leisten.

§ 53 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ — Sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Schätzungsverfahrens gegeben, so setzt der Präsident oder die Präsidentin der Schätzungskommission den von der Enteignung Betroffenen mit eingeschriebenem Brief eine Frist von 30 Tagen, innert der bei ihm oder ihr anzumelden sind:

Aufzählung unverändert.

³ — Vermieterinnen und Vermieter und Verpächterinnen und Verpächter sind in der Aufforderung unter Hinweis auf ihre Schadenersatzpflicht anzuweisen, ihren Mieterinnen und Mietern und Pächterinnen und Pächtern von der Fristansetzung unverzüglich Mitteilung zu machen, sofern durch die Enteignung in Miet- und Pachtverhältnisse eingegriffen wird, die nicht im Grundbuch vorgemerkt sind (§ 31).

§ 54 Abs. 1 (geändert)

¹ — Die Aufforderung ist vom Präsidenten oder von der Präsidentin der Schätzungskommission zudem öffentlich bekanntzumachen, sofern die von der Enteignung Betroffenen nicht genau bestimmbar sind.

§ 55 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ — Entschädigungsansprüche sowie Begehren auf Ausdehnung der Enteignung und um Sachleistung können auch nach Ablauf der Eingabefrist und nach Durchführung des Schätzungsverfahrens noch angemeldet werden:

- a. *(geändert)* wenn ein Berechtigter oder eine Berechtigte den Nachweis leistet, dass ihm oder ihr oder seinem oder ihrem Vertreter oder seiner oder ihrer Vertreterin die Anmeldung seiner oder ihrer Ansprüche wegen unverschuldeter Hindernisse nicht möglich war;
- b. *(geändert)* wenn der Bestand eines Rechtes dem oder der Berechtigten nachweislich erst später zur Kenntnis gelangt;

- c. *(geändert)* wenn vom Enteigner oder von der Enteignerin entgegen dem Enteignungsgesuch und den Unterlagen ein Recht in Anspruch genommen oder geschmälert wird;
- d. *(geändert)* wenn eine im Zeitpunkt der Planaufgabe nicht oder noch nicht nach ihrem Umfang vorauszuhende Schädigung des oder der Enteigneten sich erst beim Bau oder nach Erstellung des Werkes oder als Folge seines Gebrauches einstellt.

³ — Entschädigungsansprüche aus übermässigen Einwirkungen sind spätestens binnen einem Jahre, seitdem die Betroffenen von der Beeinträchtigung ihrer Rechte sichere Kenntnis hatten, anzumelden.

⁴ — Nachträgliche Entschädigungsansprüche und weitere Begehren können auch angemeldet werden, wenn ein Enteignungsverfahren nicht oder nicht gegen den Geschädigten oder die Geschädigte durchgeführt worden ist.

⁵ — Die nachträglichen Entschädigungsansprüche und weiteren Begehren sind mit eingeschriebenem Brief beim Präsidenten oder der Präsidentin der Schätzungskommission anzumelden.

§ 56 Abs. 1 *(geändert)*, **Abs. 3** *(geändert)*

¹ — Der Präsident oder die Präsidentin der Schätzungskommission lädt die Parteien mit eingeschriebenem Brief mindestens 20 Tage vorher zur Schätzungsverhandlung vor. Die Parteien sind in der Vorladung darauf aufmerksam zu machen, dass die Verhandlung auch in ihrer Abwesenheit stattfindet.

³ — Den Grundpfand-, Grundlast- und Nutzniessungsberechtigten wird das Erscheinen freigestellt; sie sind aber darauf aufmerksam zu machen, dass, wenn sie nicht erscheinen, der Eigentümer oder die Eigentümerin berechtigt ist, über die Entschädigung eine auch für sie verbindliche Vereinbarung abzuschliessen.

§ 57 Abs. 4 *(geändert)*

⁴ — Der Präsident oder die Präsidentin kann über alle oder einzelne Streitpunkte einen Schriftenwechsel anordnen, wobei der oder die Enteignete als Kläger oder Klägerin aufzutreten hat. Der Präsident oder die Präsidentin bestimmt den Umfang des Schriftenwechsels und die Fristen.

§ 59 Abs. 1 *(geändert)*, **Abs. 2** *(geändert)*

¹ — Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Endentscheide und selbständig anfechtbare Zwischenentscheide der Schätzungskommission und ihres Präsidenten oder ihrer Präsidentin.

² — Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind neben den Hauptparteien auch die Grundpfandgläubigerinnen und -gläubiger, Grundlastberechtigten und Nutzniesserinnen und Nutzniesser als Nebenparteien berechtigt, soweit sie sich am Verfahren beteiligt haben.

§ 60 Abs. 1 *(geändert)*, **Abs. 2** *(geändert)*, **Abs. 3** *(geändert)*

¹ 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 dem Zinsfuss zu verzinsen, den das Bundesverwaltungsgericht für die Entschädigung bei Enteignungen nach eidgenössischem Recht festlegt, sofern der oder die Enteignete nicht in seinem oder ihrem Einverständnis über diesen Zeitpunkt hinaus im Genusse des enteigneten Rechtes verbleibt.

² 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 zum Zinsfuss gemäss Absatz 1 zu verzinsen und, wenn der Enteigner oder die Enteignerin eine Person privaten Rechtes ist, auf Begehren des oder der Enteigneten sicherzustellen.

³ — Bei Sachleistung sind im Entscheid oder in der Vereinbarung den Verhältnissen angepasste Fristen festzulegen. Bei Säumnis setzt der Präsident oder die Präsidentin der Schätzungskommission dem Enteigner oder der Enteignerin auf Begehren des oder der Berechtigten unter Androhung der Ersatzvornahme eine angemessene Nachfrist an. Der Präsident oder die Präsidentin entscheidet endgültig.

§ 61 Abs. 2 (geändert)

² — Die Entschädigung für die weitem dem oder der Enteigneten verursachten Nachteile sowie die Entschädigung an Mieterinnen und Mieter und Pächterinnen und Pächter sind unmittelbar an die Berechtigten zu leisten.

§ 62 Abs. 1 (geändert)

¹ — Mit der Bezahlung der Entschädigungen oder mit der Sachleistung erwirbt der Enteigner oder die Enteignerin das Eigentum an dem enteigneten Grundstück oder das auf dem Enteignungsweg eingeräumte Recht an einem Grundstück.

§ 64 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ — Der Enteigner oder die Enteignerin ist sofort nach der Zahlung der Entschädigung (§ 61) und der allfällig nötigen Vermessung zur Anmeldung des Rechtserwerbes beim Grundbuchamt ermächtigt.

² — Der oder die Enteignete kann verlangen, dass das Rückforderungsrecht im Sinne der §§ 69 ff. als Verfügungsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird.

§ 65 Abs. 1 (geändert)

VI. Verteilung

1. Auszahlung an die Enteigneten (*Überschrift geändert*)

¹ — Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin darf dem Eigentümer oder der Eigentümerin die für das enteignete Grundstück, für beschränkte dingliche Rechte sowie für den Minderwert eines nicht enteigneten Grundstückes bezahlte Entschädigung nur mit Zustimmung allfälliger Berechtigter aus beschränkten dinglichen und vorgeordneten persönlichen Rechten auszahlen.

§ 66 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ — Können sich die Beteiligten innert einer vom Grundbuchverwalter oder von der Grundbuchverwalterin anzusetzenden Frist über die Auszahlung der Entschädigung nicht einigen, so verteilt der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin die Entschädigung nach den folgenden Vorschriften.

² — Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin fordert alle Grundpfand-, Grundlast- und Nutznießungsberechtigten durch öffentliche Bekanntmachung auf, innert 30 Tagen ihre Ansprüche, auch für Zinsen und Kosten, unter Beilage der Urkunden anzumelden. Die Aufforderung ist mit der Androhung zu verbinden, dass die Nichtangemeldeten von der Verteilung insoweit ausgeschlossen werden, als ihre Rechte nicht aus den öffentlichen Büchern ersichtlich sind, und dass die Betreffnisse bis zur Einreichung der Urkunden hinterlegt werden.

³ — Den aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten werden, wenn sie einen bekannten Wohnsitz oder in der Schweiz einen Vertreter oder eine Vertreterin haben, mit eingeschriebenem Brief Abzüge der Bekanntmachung zugestellt.

§ 67 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ — Nach Ablauf der Eingabefrist entwirft der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin einen Verteilungsplan unter Berücksichtigung der Eintragungen im Grundbuch und der Akten des Schätzungsverfahrens, mit Angabe von Rang und Betrag der Forderungen und der auf sie entfallenden Betreffnisse.

² — Der Verteilungsplan ist zur Einsicht aufzulegen. Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin gibt den Beteiligten von der Auflage Kenntnis und setzt ihnen eine Frist von 30 Tagen, innert der sie gegen den Verteilungsplan begründete Einsprachen erheben können.

³ — Der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin versucht, die eingegangenen Einsprachen zu bereinigen, und veranlasst die Auszahlungen, soweit der Verteilungsplan in Rechtskraft erwachsen ist.

⁴ — Für unerledigt gebliebene Einsprachen setzt der Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin eine Frist zur gerichtlichen Geltendmachung des Anspruches mit der Wirkung, dass bei Unterbleiben der Klage die Auszahlung nach dem Verteilungsplan vorgenommen wird.

⁵ — Kommt ein Pfandgläubiger oder eine Pfandgläubigerin für eine Grundpfandverschreibung oder einen Schuldbrief zu Verlust, so wird ihm oder ihr eine diese Tatsache beurkundende Bescheinigung zugestellt. Sie hat die Wirkung einer gerichtlichen Schuldanerkennung.

§ 69 Abs. 1 (*geändert*)

¹ — Der oder die Enteignete kann, sofern er oder sie nicht durch schriftliche Erklärung darauf verzichtet hat, die Rückübertragung des enteigneten Rechtes gegen Rückerstattung der im Enteignungsverfahren festgesetzten oder von den Parteien vereinbarten Entschädigung für das Recht und, wo es die Umstände rechtfertigen, für den Minderwert und weitere Nachteile verlangen:

- a. (*geändert*) wenn das Recht innert 5 Jahren seit dem Erwerb durch den Enteigner oder die Enteignerin weder zu dem Zwecke, für den es enteignet wurde, noch zu einem andern eine Enteignung rechtfertigenden Zweck benützt wird;

§ 70 Abs. 1 (*geändert*)

¹ — Das Rückforderungsrecht kann vom früheren Inhaber oder von der früheren Inhaberin des enteigneten Rechtes oder seinen oder ihren Erbinnen und Erben ausgeübt werden, bei Teilenteignungen oder bei Enteignung bloss einzelner Rechte jedoch nur, wenn sie noch Eigentümerinnen oder Eigentümer des Restgrundstückes, des teilweise enteigneten Grundeigentums oder des früheren berechtigten Grundstückes sind.

§ 71 Abs. 1 (*geändert*)

¹ — Der Enteigner oder die Enteignerin hat dem oder der Rückforderungsberechtigten unter Schadenersatzfolge mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen, wenn er oder sie das enteignete Recht veräussern oder zu einem Zwecke verwenden will, für den das Enteignungsrecht nicht gegeben ist.

§ 72 Abs. 2 (*geändert*)

² — Im Falle des § 69 Absatz 1c erlischt das Rückforderungsrecht 30 Tage, nachdem der oder die Berechtigte die Anzeige erhalten hat, oder, wenn sie unterblieb, nachdem die Veräusserung oder andere Verwendung ihm oder ihr bekannt geworden ist, jedenfalls aber nach Ablauf von 5 Jahren seit der Veräusserung oder anderweitigen Verwendung.

§ 73 Abs. 2 (*geändert*)

² — Sind vom Enteigner oder von der Enteignerin Veränderungen vorgenommen worden und kann der frühere Zustand nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigen Kosten wiederhergestellt werden, so ist der oder die Rückfordernde verpflichtet, einen Mehrwert angemessen zu vergüten; andererseits hat er oder sie Anspruch auf Abzug eines Minderwertes. Verwendungen auf die Sache kann der Enteigner oder die Enteignerin wegnehmen, soweit es ohne Nachteil für das zurückzugebende Recht möglich ist.

§ 74 Abs. 1 (*geändert*)

¹ — Wer die Rückübertragung verlangt, hat dem Enteigner oder der Enteignerin die Entschädigung innert dreier Monate seit Anerkennung oder rechtskräftiger Feststellung der Pflicht zur Rückübertragung zu bezahlen, ansonst er oder sie den Anspruch auf Rückgabe verliert.

§ 79 Abs. 1 (*geändert*)

¹ — Entschädigungsforderungen sind innert 10 Jahren seit Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung beim Präsidenten oder bei der Präsidentin der Schätzungskommission mit eingeschriebenem Brief anzumelden und zu begründen; das Gemeinwesen kann diese Frist auf Gesuch des betroffenen Grundeigentümers oder der betroffenen Grundeigentümerin verlängern.

§ 81 Abs. 1 (*geändert*), **Abs. 2** (*geändert*)

¹ — Wird dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin durch eine enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung die bestimmungsgemässe Verwendung des Grundstückes verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert, so kann er oder sie die Übernahme des Grundstückes durch das Gemeinwesen verlangen.

² — Das Gemeinwesen kann die Übergabe des Grundstückes zu Eigentum verlangen, wenn die Entschädigung für die enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung mindestens vier Fünftel des Grundstückwertes ausmacht und der oder die Betroffene keine wesentlichen Gründe dagegen geltend machen kann.

§ 83 Abs. 1 (*geändert*)

¹ — Entschädigungen können vom Gemeinwesen innert 10 Jahren seit ihrer Bezahlung ganz oder teilweise zurückverlangt werden, wenn die Eigentumsbeschränkung nachträglich aufgehoben oder erheblich gemildert wird. Bei Handänderungen geht die Rückerstattungspflicht auf den neuen Eigentümer oder die neue Eigentümerin über, sofern sie im Grundbuch angemerkt ist.

§ 85 Abs. 2 (*geändert*)

² — Wohnt der Empfänger oder die Empfängerin nicht in der Schweiz und hat er oder sie daselbst trotz Aufforderung keinen Vertreter oder keine Vertreterin bestellt, oder ist sein oder ihr Aufenthaltsort unbekannt, so wird die zuzustellende Urkunde bei der Gemeinde, in deren Gebiet der Gegenstand der Enteignung liegt, hinterlegt und dies öffentlich bekanntgemacht; die Fristen beginnen mit der Bekanntmachung zu laufen.

§ 87 Abs. 2 (*geändert*), **Abs. 3** (*geändert*)

² — Wer enteignet werden soll, kann mit den Verfahrenskosten ganz oder teilweise belastet werden, wenn er oder sie mutwillig prozessiert, insbesondere, wenn er oder sie unverhältnismässig mehr verlangt, als ihm oder ihr für den Fall einer gütlichen Einigung angeboten oder von der Schätzungskommission zugesprochen worden ist.

³ — Wird Entschädigung wegen enteignungsähnlicher Eigentumsbeschränkung geltend gemacht, so trägt die Verfahrenskosten

a. (*geändert*) im Schätzungsverfahren das beteiligte Gemeinwesen, es sei denn, der Ansprecher oder die Ansprecherin prozessiere mutwillig;

§ 89a

aufgehoben

§ 89b

aufgehoben

§ 89c (*neu*)

IIIb. Übergangsbestimmung der Änderung vom ...

¹ Der ermittelte Höchstpreis für Kulturland im Geltungsbereich des BGGB gemäss § 18 Absatz 1a^{bis} ist auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom hängigen Verfahren vor der kantonalen Schätzungskommission anwendbar.

II.

1.

Strassengesetz (StrG) vom 21. März 1995⁸ (Stand 1. Januar 2020) wird wie folgt geändert:

§ 69 Abs. 1^{bis} (*neu*)

^{1bis} Vor der öffentlichen Auflage ist den von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümern frühzeitig ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zu unterbreiten. Der Regierungsrat kann in der Verordnung Ausnahmen vorsehen für den Erwerb von geringfügigen Flächen oder wenn die frühzeitige Aushändigung des Entwurfes aufgrund besonderer Umstände zu erheblichen Verzögerungen in der weiteren Projektplanung führen würde.

⁸ SRL Nr. [755](#)

2.

Wasserbaugesetz (WBG) vom 17. Juni 2019⁹ (Stand 1. Januar 2020) wird wie folgt geändert:

§ 17 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} Vor der öffentlichen Auflage ist den von einem Landerwerb betroffenen Grundeigentümern frühzeitig ein Entwurf des Landerwerbsvertrags zu unterbreiten. Der Regierungsrat kann in der Verordnung Ausnahmen vorsehen für den Erwerb von geringfügigen Flächen oder wenn die frühzeitige Aushändigung des Entwurfes aufgrund besonderer Umstände zu erheblichen Verzögerungen in der weiteren Projektplanung führen würde.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderung tritt am ... in Kraft. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

⁹ SRL Nr. [760](#)

Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch