

Schätzungskommission

Urteil vom 23. März 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2017.1**

Staat Solothurn

v.d. Bau- und Justizdepartement, Werkhofstrasse 65, Rötihof, 4509 Solothurn

gegen

A+B

betreffend **Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 3. Februar 2017 meldete das Bau- und Justizdepartment des Kantons Solothurn betreffend den Erschliessungsplan C, Cstrasse bei der Kantonalen Schätzungskommission einen Landerwerb zur Enteignung an. Betroffen ist die Liegenschaft GB Nr. 001 von A+B, einfache Gesellschaft A+B. Am 23. März 2016 habe mit A eine Verhandlung vor Ort stattgefunden. Für den Ausbau der Cstrasse benötige der Kanton eine Fläche von ca. 24 m² aber der Landwirtschaftsparzelle Nr. 001. Am 31. März 2016 habe das zuständige Amt für Verkehr und Tiefbau den Entschädigungsvertrag an die Grundeigentümer zur Unterzeichnung geschickt. Bereits bei der Landerwerbsverhandlung vor Ort habe sich A dahingehend geäußert, dass freihändig kein Land an den Staat abgetreten werde. Das Departement ersuchte zudem um vorzeitige Inbesitznahme mit der Begründung, dass der Ausbau bereits begonnen habe. Damit das ganze Projekt Sinn mache, müsse es in einem Zug erstellt werden. In einem ähnlichen Fall sei via Medien auf die Gefährlichkeit des unfertigen Strassenbaus hingewiesen worden. Ferner sei der Eingriff in das Eigentum marginal.

2. Die Schätzungskommission setzte mit Verfügung vom 8. Februar 2017 den Grundeigentümern Frist bis 22. Februar 2017 zur Stellungnahme zur vorzeitigen Inbesitznahme und bis 2. März 2017 zur Begründung ihrer Forderungen. Innert dieser Fristen sind bei der Schätzungskommission keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Mit Beschluss vom 1. März 2017 wurde dem Antrag auf vorzeitige Inbesitznahme entsprochen. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, die verschiedenen Strassenabschnitte seien zeitlich und arbeitstechnisch aufeinander abzustimmen. Den Grundeigentümern sei es zumutbar, die beanspruchte Landfläche freizugeben. Es sei davon auszugehen, dass hier überwiegende und dringliche Interessen des Kantons berührt seien.

4. Am 15. März 2017 teilte B der Schätzungskommission telefonisch mit, dass sie bzw. A am Augenschein nicht teilnehmen würden (Telefonnotiz vom 15.3.2017).

5. Am 23. März 2017 fand in C ein Augenschein statt, wo A und der Vertreter des Kantons sich noch mündlich zur Sache äussern konnten (Protokoll vom 23.3.2017).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen zuständig, namentlich auch inkl. der Höhe allfälliger Landentschädigungen (§ 59 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das Gesuch um Enteignung ist somit einzutreten.

2. Das Enteignungsrecht für dingliche Rechte im Zusammenhang mit der Erstellung von Erschliessungsanlagen wird im Plangenehmigungsverfahren erteilt. Das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen bestimmte Land haben die Grundeigentümer an das Gemeinwesen abzutreten (§ 42 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Im vorliegenden Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 9423 vom 1.12.2015). Soweit das PBG nichts anderes bestimmt, gelten für die formelle Enteignung die Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB, BGS 211.1) und die Grundsätze der Bundesverfassung (BV, SR 101). Es ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV, § 231 EG ZGB).

3.1 Für den im Erschliessungsplan vorgesehenen Ausbau der Cstrasse in C benötigt der Kanton von den Grundeigentümern Land. Die vom Kanton angebotene Entschädigung von total Fr. 444.00 (Fr. 6.00/m², ausmachend Fr. 144.00 für die Abtretung von ca. 24 m² ab GB Nr. 001 und Fr. 300.00 als Entschädigung für Ertragsausfall) haben die Grundeigentümer nicht akzeptiert. Sie haben indessen keine konkreten Forderungen geltend gemacht, auch nicht anlässlich des Augenscheins (Protokoll vom 23.3.2017). Soweit A dort eingewendet hat, die Strasse hätte auch anders verlegt werden können, kann auf diesen Einwand im vorliegenden Enteignungsverfahren nicht mehr eingegangen werden. Der Grundeigentümer hatte gegen die ursprüngliche Planaufgabe nach seinen eigenen Angaben keine Einsprache erhoben. Sein vorliegend geltend gemachter Einwand betreffend Strassenführung ist denn, wie er an sich selber eingeräumt hat, verspätet. Dass der vom Kanton offerierte Entschädigungsbetrag nicht angemessen wäre, ist aufgrund der kantonalen Praxis in Fällen wie dem vorliegenden nicht ersichtlich. Der Umfang der abzutretenden Fläche von ca. 24 m² ist im Übrigen unbestritten.

3.2 Die Enteigneten sollen durch die Enteignung wirtschaftlich nicht anders gestellt sein, als sie es ohne sie wären. Die Enteignungsentschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert. Den Enteigneten wird die Summe zugesprochen, die sie beim Verkauf der Liegenschaft erhalten hätten (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 1999 Nr. 43). Um den Wert zu ermitteln, hat die Praxis verschiedene Berechnungsmethoden erarbeitet. Grundsätzlich sind alle Methoden in Betracht zu ziehen und es ist jene zu wählen, die das Prinzip der vollen Entschädigung am besten wahrt (SOG 2003 Nr. 30). Der zu entschädigende Verkehrswert ist primär anhand von Vergleichspreisen auf dem Markt festzulegen (Bundesgerichtsentscheid BGE 122 I 168 und Urteil vom 20.10.2011, 1C.266/2011; Verwaltungsgerichtsentscheid vom 4.3.2015, VWBES.2014.356). Vergleichsgrundstücke müssen nicht im selben Quartier liegen. Unterschiede können durch Preiszuschläge oder -abzüge berücksichtigt werden.

3.3 Im konkreten Fall geht es unbestrittenermassen um eine Fläche in der Landwirtschaftszone. Die gesamte zu übernehmende Fläche gilt damit als zu entschädigendes Kulturland. Gemäss den oben dargelegten Grundsätzen (E. 3.2) sind die Enteigneten prinzipiell so zu entschädigen, wie wenn sie die beanspruchte Fläche auf dem freien Markt verkauft hätten. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen erfährt der an sich freie Markt durch das bäuerliche Bodenrecht indes eine erhebliche Einschränkung. So können landwirtschaftliche Grundstücke nicht frei gehandelt werden; auch wird der maximal mögliche Kaufpreis durch die gesetzlichen Vorschriften mitbestimmt. Unter diesen Prämissen ist im vorliegenden Fall die angemessene Entschädigung zu bestimmen. Nach den Erfahrungen im Kanton Solothurn erzielt flaches Landwirtschaftsland Bodenpreise zwischen Fr. 5.00/m² und Fr. 7.00/m². Vom Kanton wird denn ein Preis von Fr. 6.00/m² angebo-

ten. In Würdigung der konkreten Gegebenheiten erscheint dieser Betrag von Fr. 6.00/m² als angemessen und ist damit den Grundeigentümern pro m² der beanspruchten Landfläche (ca. 24 m²) als Entschädigung zuzusprechen. Die offerierte Entschädigung von Fr. 6.00/m² ist demnach nicht zu beanstanden. Dies gilt auch für die angebotene Entschädigung für den Ertragsausfall. Dass der Betrag von Fr. 300.00 im vorliegenden Fall nicht angemessen wäre, wurde nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Der Betrag stützt sich im Übrigen offenbar auf die einschlägigen Richtlinien des Schweizer Bauernverbands (vgl. www.agriexpert.ch). Dagegen ist hier auch nichts einzuwenden.

4. Es sind vorliegend keine Verfahrenskosten zu erheben. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Höhe der durch den Staat Solothurn zu entrichtenden Entschädigung der Landfläche ab GB C Nr. 001 wird auf Fr. 6.00/m² und die Entschädigung für den Ertragsausfall auf Fr. 300.00 festgesetzt.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Bau- und Justizdepartement (eingeschrieben)
- A+B (eingeschrieben)

Expediert am: