

Schätzungskommission

Urteil vom 21. September 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2017.2**

Einwohnergemeinde X

gegen

Erbengemeinschaft Y:

1. **A Y**
2. **B Y**
3. **C Z-Y**

v.d.

betreffend **Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 5. Juli 2017 meldete die Einwohnergemeinde (EG) X bei der Kantonalen Schätzungskommission einen Landerwerb zur Enteignung an betreffend das Detailprojekt Strassenbau W bzw. den entsprechenden Grundeigentümerbeitragsplan mit provisorischer Zusammenstellung der Beitrags- und Landerwerbskosten. Betroffen ist u.a. die Liegenschaft GB X Nr. 001 der Erbgemeinschaft Y. Die Gemeinde habe der Erbgemeinschaft bereits ein Angebot unterbreitet, das sich auf Fr. 33'650.- belaufe und dem üblichen Marktpreis entspreche für Strassen bzw. Gewerbeflächen in X. In der Anhörung vom 9. Juni 2017 hätten die Vertreter der Erbgemeinschaft erklärt, dass gegen das Projekt selbst keine Einwände bestehen würden. Es werde nur bestritten, dass es um einen Strassenausbau gehe. Am 26. Juni 2017 habe die Erbgemeinschaft um einen Baustopp ersucht. In der Folge seien die Bauarbeiten denn bis auf weiteres eingestellt worden. Die W sei eine Sammelstrasse, weshalb ein erhöhtes Interesse bestehe, dass die Strasse zeitnah gebaut und das Dorfzentrum von Verkehr entlastet werde. Die Anrainer würden finanziell entschädigt. Das Ziel der Gemeinde sei es, die Kosten für den Bau der Strasse möglichst gering zu halten. Damit würden die Anrainer bei der Festsetzung der Perimeterbeiträge entsprechend profitieren. Die Gemeinde ersuchte zudem um vorzeitige Inbesitznahme, v.a. auch mit der Begründung, dass die Bauarbeiten umgehend beendet werden könnten.
2. Die Schätzungskommission setzte mit Verfügung vom 7. Juli 2017 der Erbgemeinschaft Y Frist bis 17. Juli 2017 zur Stellungnahme zur vorzeitigen Inbesitznahme und bis 16. August 2017 zur Begründung ihrer Forderungen. Mit Stellungnahme vom 17. Juli 2017 liess die Erbgemeinschaft v.a. beantragen, das Gesuch der Gemeinde um vorzeitige Besitzübertragung sei abzuweisen, unter o/e-Kostenfolge zulasten der Gemeinde.
3. Mit Beschluss der Schätzungskommission vom 24. Juli 2017 wurde der Antrag auf vorzeitige Inbesitznahme abgewiesen. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, die Gemeinde mache nicht näher geltend, dass bedeutende öffentliche Interessen berührt seien ohne vorzeitige Inbesitznahme. Dass dem Bauherrn keine Verzögerung zugemutet werden solle, sei nicht ausreichend. Die zusätzlichen Kosten einer Wiederaufnahme der eingestellten Bauarbeiten könnten nicht entscheidend sein. Von der Erbgemeinschaft sei nicht zu verlangen, die beanspruchte Landfläche freizugeben. Es sei davon auszugehen, dass die Interessen der Gemeinde nicht vorgehen würden.
4. Am 11. September 2017 machte die Erbgemeinschaft Y innert erstreckter Frist geltend, ihr sei für das abzutretende Bauland mindestens ein Preis von Fr. 400.-/m² zu entschädigen und für das abzutretende Gewerbeland ein Wert von Fr. 350.-/m². Dieser Landstreifen sei Bestandteil einer grösseren zusammenhängenden Gewerbelandfläche, die direkt von der Hauptstrasse aus optimal erschlossen sei.
5. Am 21. September 2017 fand in X ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, wo der anwesende Grundeigentümer und sein Vertreter sowie die Vertreter der Gemeinde sich noch mündlich zur Sache äussern konnten (Protokoll vom 21.9.2017).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

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

Im vorliegenden Fall geht es um die Enteignung von ca. 101 m² Land in der Wohnzone und der Gewerbezone. Bestritten ist v.a. der Landpreis. Die mit Beschwerde angefochtenen Perimeterbeiträge (Verfahren SKBEI.2017.7) sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

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 konkreten Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2008/000 vom 28.1.2008). 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. Für den im Erschliessungsplan vorgesehenen Ausbau der W benötigt die EG X von den Grundeigentümern der Erbengemeinschaft Y Land. Die von der Gemeinde bisher angebotenen Entschädigungen von Fr. 367.-/m² (Zone W2b) und Fr. 300.-/m² (Zone G) haben die Grundeigentümer nicht akzeptiert. Sie machen v.a. geltend, diese Entschädigungen seien nicht ortsüblich.

3.1 Der Enteignete soll durch die Enteignung wirtschaftlich nicht anders gestellt sein, als er es ohne sie wäre. Die Enteignungsentschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert. Dem Enteigneten wird demnach die Summe zugesprochen, die er beim Verkauf der Liegenschaft erhalten hätte (Solithurnische 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 (Bundesgerichtsentscheide BGE 122 I 168 und 1C.266/2011 vom 20.10.2011; Verwaltungsgerichtsentscheid VGE vom 4.3.2015, VWBES.2014.356). Vergleichsgrundstücke müssen nicht im selben Quartier liegen. Unterschieden kann durch Preiszuschläge oder Preisabzüge Rechnung getragen werden.

3.2.1 Im vorliegenden Fall geht es um die Abtretung eines Streifens von ca. 101 x 1 m ab einem überbauten Grundstück, mithin um eine sog. Streifenabtretung. Die Praxis vergleicht zur Bestimmung der Entschädigung den Verkehrswert des Restgrundstücks vor und nach der Enteignung. Obschon ein schmaler Landstreifen für sich allein keinen Verkehrswert hat, ist der in der Gegend geltende Quadratmeterpreis ein brauchbarer Ausgangspunkt zur Bestimmung des Minderwerts des Restgrundstücks. Es ist aber auch die Funktion des abzutretenden Streifens bei der Benützung des Grundstücks zu untersuchen. Je nach dem ist der Schaden höher oder tiefer. Landstreifen werden üblicherweise tiefer bewertet als das übrige

Bauland (BGE 122 I 168, 131 II 458). Gelten relativ hohe Baulandpreise, richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach dem Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks. Die Solothurner Praxis bezahlt in Fällen, in denen keine Nutzung entfällt, 50 % des ermittelten Baulandpreises (VGE vom 4.3.2015, E. 2.5 mit Hinweisen).

3.2.2 Bei der hier streitigen notwendigen Landabtretung handelt es sich um eine Fläche in der Wohnzone und der Gewerbezone. Die Schätzungskommission hat daher beim Kantonalen Steueramt die entsprechenden Verkaufspreise für Baulandflächen in der Gemeinde X erhoben. In den Jahren 2013, 2014, 2016 und 2017 wurde für solches Land in den aufgrund der Angaben der Gemeinde anlässlich der Parteiverhandlung mit Augenschein vom 21. September 2017 mit der W vergleichbaren Quartieren Fr. 660.- (U), Fr. 650.- (V), Fr. 464.- (S) sowie Fr. 560.-, Fr. 654.- und Fr. 630.- (T) pro m² bezahlt. Die von der Gemeinde beantragte Entschädigung von Fr. 367.-/m² und Fr. 300.-/m² liegt damit unter den gehandelten Preisen. Hier handelt es sich indes um eine Streifenabtretung für den vorgesehenen Strassenausbau. Solche Flächen sind auf dem Liegenschaftsmarkt weniger interessant und können nicht ohne weiteres mit den Baulandpreisen verglichen werden. Die Entschädigung solcher Landstreifen beläuft sich gemäss Verwaltungsgericht, vorbehaltlich eines Nutzungsausfalls, praxisgemäss auf 50 % des Baulandpreises (vgl. oben, E. 3.2.1). Aufgrund der Unterlagen und Angaben an der Parteiverhandlung ist von einem mittleren Marktwert von Fr. 603.- auszugehen (vgl. dazu auch BGE 1C_339/2013 vom 27.8.2013, E. 2.2); dies ergibt einen grundsätzlich massgeblichen Betrag von rund Fr. 300.- (50 % des ermittelten Baulandpreises).

3.2.3 Es fragt sich nach dem Gesagten, ob hier mit Bezug auf die Wohnzone nicht eine zu hohe Entschädigung festgelegt worden ist. So hat die Gemeinde diesbezüglich wie gesehen bereits eine Entschädigung von Fr. 367.-/m² (Zone W2b) festgesetzt und bezüglich der Gewerbezone eine solche von Fr. 300.-/m² (Zone G). Dabei ist auch sie von Werten gemäss Auskunft des Steueramts ausgegangen und hat davon 1/3 abgezogen. Die Gemeinde hat offenbar ebenfalls eine Streifenabtretung angenommen. Das Verbot der Schlechterstellung, der sog. reformatio in peius, hindert indessen eine Herabsetzung der Entschädigung betreffend die Wohnzone. An den Entschädigungen ist demnach festzuhalten.

Dass die Preise nicht angemessen wären, ist im Übrigen auch deshalb nicht ersichtlich, weil sie anhand der Unterlagen und Angaben 50 % des ortsüblichen Wertes entsprechen. Daran ändert der Einwand der Grundeigentümer nichts, an der Q habe die Gemeinde im Jahr 2011 Fr. 400.-/m² bezahlt. Jener Baulandverkauf kann mit der vorliegenden Situation nicht verglichen werden, ging es dort doch um eine grosse Landfläche von 3'943 m² an einer Kantonsstrasse. Dabei handelt es sich nach Angaben der Gemeinde zwar um eine begehrte Wohnlage; diese ist aber bautechnisch ungünstig gelegen, so dass sich der dortige, relativ niedrige Landpreis von Fr. 400.-/m² ergeben hat. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Parzelle Nr. 001 laut Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten belastet ist, namentlich mit einer Niederspannungskabelleitung. Ausserdem musste den Grundeigentümern im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs der Parzelle Nr. 001 infolge Erbschaft (2014) klar gewesen sein, dass die W ausgebaut wird (rechtskräftiger Erschliessungsplan von 2008). Weiter ist unbestritten geblieben, dass die umstrittenen Entschädigungen aufgrund der unterschiedlichen Zonenzugehörigkeit zu Recht verschieden sind, mithin die Entschädigung in der Gewerbezone zutreffend tiefer festgelegt worden ist. Daran ändert auch nichts, dass die Gewerbefläche nach Angaben des Vertreters der Grundeigentümer ein gesuchtes Objekt sein mag und von der Hauptstrasse her erschlossen ist. Weitere Forderungen, die

über den geforderten Preis von Fr. 350.-/m² für den umstrittenen Landstreifen in der Gewerbezone hinausgehen, sind nicht gestellt worden. Dies gilt im Übrigen auch für die Randabschlüsse, welche die Grundeigentümer in den 70er Jahren unbestrittenermassen selber erstellt haben. Schliesslich hat die BLT nach den Angaben am Augenschein mit Parteiverhandlung einen Betrag von Fr. 16'000.- bezahlt für Schäden an der W im Zusammenhang mit der Trasse-Sanierung.

Die Entschädigungen sind nach dem Gesagten festzusetzen auf Fr. 367.-/m² (Zone W2b) und Fr. 300.-/m² (Zone G).

4. Nach § 11 der Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3) trägt der Enteigner die Kosten, hier die EG X. Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 900.- festzulegen. Dabei ist kostenmindernd zu berücksichtigen, dass ein gemeinsamer Augenschein mit dem Verfahren SKENT.2017.3 (Erbengemeinschaft R Y) erfolgt ist. Zudem hat der Enteigner gemäss § 12 der genannten Verordnung dem Enteigneten nach Ermessen der Schätzungsorgane eine Parteientschädigung zuzusprechen. Der Rechtsvertreter der Erbengemeinschaft Y hat an der Parteiverhandlung mit Augenschein eine Kostennote über total Fr. 3'811.30 (inkl. Auslagen und MWST) eingereicht. Der Erbengemeinschaft ist zwar eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die eingereichte Kostennote erscheint aber v.a. hinsichtlich des Zeitaufwands und auch der Auslagen (Kopiaturen) als zu hoch (vgl. dazu § 160 f. des Gebührentarifs). Die Parteientschädigung ist daher ermessensweise auf Fr. 1'700.- festzusetzen (inkl. Auslagen und MWST).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Entschädigungen für die Abtretung ab dem Grundstück GB X Nr. 001 werden festgesetzt auf Fr. 367.-/m² (Zone W2b) und Fr. 300.-/m² (Zone G).
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 900.- werden der Einwohnergemeinde X zur Bezahlung auferlegt.
3. Der Erbengemeinschaft Y, bestehend aus AY, BY und C Z-Y, wird zulasten der Einwohnergemeinde X eine Parteientschädigung von Fr. 1'700.- (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen.

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:

- Einwohnergemeinde X (eingeschrieben)
- Vertreter (eingeschrieben)

Expediert am: