

Schätzungskommission

Urteil vom 17. November 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2021.6**

Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

gegen

1. **A. Y.**
2. **B. Z.**
beide v.d.

betreffend Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Eingabe vom 24. September 2021 betreffend Landerwerb W. Strasse, GB X. Nr. 001, A. Y. und B. Z. (Gesuchgegnerinnen) beantragte das kantonale Bau- und Justizdepartement (Gesuchsteller) bei der Kantonalen Schätzungskommission v.a. auch die Enteignung bzw. die Festlegung der Entschädigung für die erforderliche Fläche der Anpassung der Bushaltestelle im Umfang von 46 m² und für die vorhandene Bepflanzung der Rabatte der Gesuchgegnerinnen. Der Gesuchsteller macht geltend, aufgrund der bisherigen Korrespondenz (vom 14.4.2021 bis 7.9.2021) und der Gespräche (8.4.2021) sei nicht anzunehmen, dass eine Einigung möglich sei. Auch ein überarbeiteter Entschädigungsvertrag werde nicht akzeptiert, da der angebotene Landpreis von Fr. 200.-/ m² für die 46 m² (Fr. 9'200.-) laut Gesuchgegnerinnen zu tief sei. Der überarbeitete Entschädigungsvertrag vom 30. August 2021 enthielt zudem folgendes Angebot: Entschädigung Ausnützungsziffer: 46 m² à Fr. 50.-/m² (Fr. 2'300.-) und Inkonvenienz für Entschädigung der Bepflanzung in Rabatte: Fr. 1'000.-, ausmachend ein Total der Entschädigung von ca. Fr. 12'500.-. Wie vom Rechtsvertreter richtig erwähnt, sei das Grundstück GB Nr. 001 eine weitgehend unbebaute Landfläche. Dies habe der Gesuchsteller zu wenig beachtet. Da der beanspruchte Landstreifen bei der Bemessung der möglichen Ausnützung wegfalle, sei dieser zu entschädigen (Fr. 50.-/m²). Zudem werde die Entschädigung für die Rabatte-Bepflanzung erhöht (Fr. 1'000.- anstatt Fr. 500.-). Indessen sei eine Reduktion des Landpreises unabhängig von der Bebauung des Grundstücks gerechtfertigt infolge Entschädigung von Streifenwerb.

2. Die Schätzungskommission setzte den Gesuchgegnerinnen Frist bis 25. Oktober 2021 zur Stellungnahme zur schriftlichen Darlegung und Begründung ihrer Forderungen.

Mit Brief vom 15. Oktober 2021 (Posteingang: 18.10.2021) nahmen die Gesuchgegnerinnen v.a. auch Stellung zum Umfang der Entschädigung. Diese sei für die Landabtretung ab ihrem Grundstück auf Fr. 460.-/m² festzusetzen. Ihnen sei zudem eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 1'000.- zuzusprechen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Enteigneten hätten Anspruch auf volle Entschädigung nach dem Verkehrswert. Bei Streifenentschädigungen ab noch unüberbauter Baulandparzellen werde nach ständiger Praxis die Entschädigung pro Quadratmeter Abtretungsareal in Berücksichtigung des durchschnittlichen Baulandpreises bemessen. Das Grundstück Nr. 001 liege in der Bauzone und sei weitgehend unbebaut; lediglich 5.9 % seien überbaut. Der hier betroffene Bereich liege im unüberbauten Teil des Grundstücks. Die Grundeigentümerinnen hätten sich verpflichtet, das Land in 10 Jahren nach Rechtskraft der revidierten Ortsplanung zu überbauen. Das Bauland sei mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dass es um ein weitgehend unbebautes Grundstück gehe, sei unbestritten. Deshalb sei der durchschnittliche Baulandpreis massgebend. Dagegen sei das Vorgehen des Gesuchstellers im vorliegenden Fall unzulässig. Weiter sei ein m²-Preis von Fr. 460.- hier ortsüblich und angemessen. Allenfalls sei bei Annahme einer Streifenenteignung ab einer überbauten Baulandparzelle eine Entschädigung von Fr. 250.-/m² ungerechtfertigt, da bereits im Jahr 1998 ein m²-Preis von Fr. 330.- bezahlt worden sei. So dann sei die Inkonvenienzentschädigung auf Fr. 1'000.- festzusetzen. Ferner sei dem Vertreter Gelegenheit zu geben, eine Kostennote einzureichen.

3. Die Parteien wurden zu einem Augenschein mit Parteiverhandlung auf den 17. November 2021 in X. vorgeladen. Anlässlich des Augenscheins konnten sich die Parteien noch mündlich zum Gegenstand des Verfahrens äussern; es wird auf das entsprechende, separate Protokoll verwiesen. Zudem konnte der Vertreter eine Kostennote einreichen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Der Gesuchsteller hat das vorliegende Begehren um Enteignung formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das Gesuch ist einzutreten.

2. Das Enteignungsrecht im Zusammenhang mit der Erstellung von Erschliessungsanlagen wird im Plangenehmigungsverfahren erteilt. Die Grundeigentümer haben das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten (§ 42 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Im vorliegenden Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2021/19 vom 12.1.2021). Dies ist unbestritten. Der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG ist aus dem Plan ersichtlich. Es liegt mithin ein tauglicher resp. rechtskräftiger Enteignungstitel vor (SOG 2003 Nr. 30). Das Gesuch um Festlegung der Enteignungsentschädigung ist hinsichtlich des Landerwerbs somit zulässig. 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.

3.1 Für die Realisation des Bauprojekts W. Strasse in X. benötigt der Gesuchsteller Land, v.a. auch ab der Parzelle Nr. 001 der Gesuchgegnerinnen. Der Kanton hat für die benötigte Fläche von ca. 46 m² Fr. 250.-/m² angeboten (inkl. Entschädigung Ausnützungsziffer von Fr. 50.-/m²), ausmachend Fr. 11'500.-. Diesen Betrag haben die Gesuchgegnerinnen bestritten, auch am Augenschein vom 17. November 2021.

3.2 Festzuhalten ist im konkreten Fall, dass die Erschliessungsplanung im Bereich des Grundstücks der Gesuchgegnerinnen wie gesagt rechtskräftig ist (RRB Nr. 2021/19 vom 12.1.2021, Eingabe Kanton, Beilage 1; Planausschnitt Erschliessungsplan, Beilage 2). Hier geht es um eine Anpassung der Bushaltestelle beim Grundstück der Gesuchgegnerinnen. Laut Gesuchsteller handle es sich dabei um einen Streifenwerb für diese Bushaltestelle. Die Gesuchgegnerinnen machen dagegen v.a. auch eine Entschädigung für die Landabtretung ab ihrem Grundstück in Höhe von Fr. 460.-/m² geltend. Dieser Betrag ergebe sich aus dem Umstand, dass es hier nicht um ein überbautes, sondern ein weitgehend unüberbautes Grundstück gehe. Daher sei der durchschnittliche Baulandpreis von hier Fr. 460.-/m² massgebend.

3.3 Bei der zu enteignenden Fläche geht es an sich unbestritten um weitgehend noch unbebautes Bauland. Das ehemalige Restaurant wird laut Angaben am Augenschein wohl abgerissen werden. Das Grundstück Nr. 001 der Gesuchgegnerinnen hat eine Fläche von 8'457 m² (Grundbuchauszug), von welchem ca. 46 m² erworben werden sollen. Bei Enteignungen wie hier ab an sich noch unüberbauten Baulandgrundstücken bemisst sich die Enteignungsentschädigung nach dem durchschnittlichen Baulandpreis, wobei unter besonderen Umständen wohl Ausnahmen von dieser Faustregel denkbar sind (SOG 2017 Nr. 20 E. 3.5). Eine solche Ausnahme rechtfertigt sich entgegen der Auffassung des Gesuchstellers unter den vorliegenden erwähnten Umständen indessen nicht.

Bauland ist ein Marktgut. Daher ist auf die letzten Landverkäufe an vergleichbarer Lage abzustellen und die so ermittelte Grundlage anhand der konkreten Situation anzupassen (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26.5.2021, VWBES.2020.237, E. 5.2, unter gerichtsent-scheide.so.ch). Hier sind im V. und im U. folgende Kaufpreise für die jeweiligen Landflächen bezahlt worden: Fr. 350.- x 770 m², Fr. 390.- x 557 m², Fr. 568.- x 361 m², Fr. 544.- x 386 m², Fr. 630.- x 611 m² (U.) und Fr. 539.- x 371 m², ausmachend total Fr. 1'486'661.- Bei einer Fläche von total 3'056 m² ergibt sich an sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von Fr. 486.-. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Preis von Fr. 630.- im U. deutlich über den übrigen Kaufpreisen im V. liegt. Bei dortigen Preisen von Fr. 350.- und Fr. 568.- resultiert ein durchschnittlicher Kaufpreis von Fr. 459.-. Daher ist der von den Gesuchgegnerinnen geforderte Landpreis von Fr. 460.-/m² nicht zu beanstanden. Diesen Preis haben die Gesuchgegnerinnen denn ausdrücklich anerkannt. Daran ändert nichts, dass das Grundstück nicht nur in der Wohnzone, sondern auch in der zukünftig erweiterten Kernzone liegt. Auf die in dieser Hinsicht am Augenschein zusätzlich eingereichten Unterlagen braucht daher nicht weiter eingegangen zu werden. Dies gilt auch für die dort eingereichte Teuerungsrechnung.

3.4 Was der Gesuchsteller dagegen einwendet, vermag nicht zu überzeugen. Die Enteigneten haben Anspruch auf volle Entschädigung (§ 231 EG ZGB; vgl. bereits SOG 1979 Nr. 17). Der Umfang der Entschädigung bemisst sich nach § 232 EG ZGB. Der Enteignete soll durch die Enteignung wirtschaftlich nicht anders gestellt sein, als er es ohne sie wäre (SOG 2017 Nr. 20 E. 3.3). Die Enteignungsentschädigung bemisst sich des Weiteren grundsätzlich nach dem Verkehrswert (SOG 1999 Nr. 43). Da es sich hier wie gesehen um weitgehend unbebautes Land handelt, ist die Entschädigung nach dem durchschnittlichen Baulandpreis zu bemessen. Der funktionelle Wert der abzutretenden Fläche kann hier nicht massgebend sein, da es nicht um eine Streifenenteignung ab einer überbauten Parzelle geht. Die entsprechende Praxis bei Streifenenteignungen ab überbauten Parzellen, mithin Vorgartenland kann bei einer weitgehend unüberbauten Parzelle wie hier nicht relevant sein (vgl. bereits SOG 1984 Nr. 25 und 1983 Nr. 16). Dass im Bereich der Bushaltestelle eine kommunale Meteorabwasserleitung liegt, ändert auch nichts; diese Leitung kann z.B. mit einer Brücke oder Verstärkung überbaut werden. Nach dem Gesagten kann das Kriterium der Ausnutzungsziffer hier ebenso wenig relevant sein.

3.5 Für die Bepflanzung der Rabatte hat der Kanton eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 1'000.- angeboten (Eingabe Kanton, Beilage 8, 2. Angebot). Dieser Betrag ist letztlich unbestritten geblieben und nicht zu beanstanden, eine höhere Entschädigung ist daher nicht angezeigt.

4. Nach den Erwägungen ist die durch den Staat Solothurn zu entrichtenden Entschädigung für die ab GB X. Nr. 001 zu enteignende Fläche von ca. 46 m² auf Fr. 460.-/m² festzusetzen, ausmachend ca. Fr. 21'160.-. Die Inkonvenienzentschädigung für die Bepflanzung in Rabatte beträgt Fr. 1'000.-.

5. Im vorliegenden Verfahren sind keine Kosten zu erheben. Indessen ist eine Parteientschädigung zu entrichten; diese ist anhand der eingereichten Honorarnote, die anhand des Detailaufwands grundsätzlich nicht zu beanstanden ist, auf Fr. 4'350.- festzusetzen (inkl. Auslagen und MwSt). Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Teilnahme am Augenschein in X. mit einer Dauer von 20 Minuten in der fakturierten An- und Rückreise von 1 Stunde und 20 Minuten bereits als abgegolten gilt. Zudem kann hier nur der Aufwand bis zum vorliegenden Urteil berücksichtigt werden und nicht auch dessen nachträgliches Studium. Ausserdem resultiert der geltend gemachte Aufwand von 16.9 Stunden bei einem Stundenansatz des Rechtsvertreters von Fr. 280.- und der Rechtspraktikantin von Fr. 100.- sowie das entsprechende Honorar von Fr. 3'886.- auch aus dem einschlägigen Mindest-Stundenansatz von Fr. 230.- (§ 160 Abs. 2 Gebührentarif, BGS 615.11).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die ab GB X. Nr. 001 zu enteignende Fläche von ca. 46 m² wird auf Fr. 460.-/m² festgesetzt, ausmachend ca. Fr. 21'160.-. Die Inkonvenienzentschädigung für die Bepflanzung in Rabatte beträgt Fr. 1'000.-.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Den Gesuchgegnerinnen wird zulasten des Staates eine Parteientschädigung von Fr. 4'350.- (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:

- RA
- Bau- und Justizdepartement, (eingeschrieben)

Expediert am: