

***Schätzungskommission***

**Urteil vom 21. Februar 2024**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Ingold, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKDIV.2023.2**

1. X
2. Y

gegen

**Gemeinde Z**

betreffend **Kostenübernahme Regenwasserableitung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1.1 X und Y sind Miteigentümer je zur Hälfte des Grundstücks GB Z Nr. 001 infolge Kaufs vom ... 2023. Durch das Grundstück läuft eine Meteorwasserleitung; dieses soll nach den Angaben der Grundeigentümer überbaut werden. Der Regierungsrat hatte bereits mit Beschluss RRB Nr. ... vom ... 2010 den generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde (EG) Z genehmigt.

1.2 Am 7. August 2023 beantragten X und Y beim Gemeinderat Z die Kostenübernahme für die Umleitung der Regenwasserleitung auf ihrer Parzelle Nr. 001. Diese Leitung sei weder dem jetzigen Eigentümer bekannt noch sei sie im Grundbuch eingetragen. Für den Neubau müsse die Leitung verlegt werden. Am 7. September 2023 lehnte die Gemeinde den Antrag ab. Am 24. September 2023 ersuchten die Antragsteller erneut um Kostenübernahme. Dem jetzigen Eigentümer sei keine Entschädigung bezahlt worden. Die Gemeinde sei aber zur umstrittenen Kostenübernahme verpflichtet. Es wurde die Überprüfung der Sache verlangt. Mit E-Mail vom 26. September 2023 teilte die Gemeinde X mit, er hätte Beschwerde an den Regierungsrat erheben müssen; der Gemeinderat werde den Fall nicht erneut behandeln. Laut E-Mail vom 2. Oktober 2023 von X wäre die Sache erledigt, wenn die Begründung der Gemeinde gesetzlich gestützt sei; zudem ersuchte er um eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung. Am 3. Oktober 2023 lehnte die Gemeinde die Kostenübernahme aufgrund des GEP erneut ab, unter Angabe einer Rechtsmittelbelehrung mit Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat.

2.1 Mit Beschwerde vom 12. Oktober 2023 gelangten X und Y (nachfolgend Beschwerdeführer) an den Regierungsrat. Das beauftragte Bau- und Justizdepartement überwies die Eingabe am 25. Oktober 2023 zuständigkeitsshalber an die Kantonale Schätzungskommission. In der Beschwerdebegründung wird vor allem geltend gemacht, die Sache sei zu überprüfen, unter Verweis auf den bisherigen Verfahrensablauf. Die Beschwerdeführer hätten das Grundstück am ... 2023 erworben. Sinngemäss wird am Antrag auf Kostenübernahme zur Verlegung der Regenwasserleitung auf GB Nr. 001 bzw. an einer entsprechenden Entschädigung festgehalten.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 27. November 2023 führte die Gemeinde Z an, die Beschwerdeführer seien im August 2023 noch nicht Eigentümer von GB Nr. 001 gewesen. Zudem verweist die Gemeinde auf den RRB Nr. ... und die Vorakten.

2.3 Mit Stellungnahme vom 4. Januar 2024 hielten die Beschwerdeführer fest, dass der strittige Antrag bewusst vor dem Kauf des Grundstücks gestellt worden sei. Die Ablehnung der Gemeinde sei nicht hinreichend begründet und zudem nichtig wegen der falschen Rechtsmittelbelehrung. Die Beschwerdeführer verlangen von der Gemeinde entsprechende Beweismittel, dass die Abwasserleitung damals rechtens verlegt worden und eine entsprechende Entschädigung erfolgt sei. Andernfalls werde an der Entschädigung festgehalten.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerdeführer verlangen vorab eine Kostenübernahme für die Verlegung der Regenwasserleitung. Gemäss § 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (BGS 125.12) urteilt die Schätzungskommission über Entschädigungen für Enteignungen und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (lit. a); Beiträge und Gebühren der Grundeigentümer an öffentliche Anlagen (lit. b); Ersatz und Ausgleichsabgaben nach § 5 des Waldgesetzes (lit. d) sowie weitere durch Gesetz oder Beschluss des Kantonsrates bezeichnete Gegenstände (lit. e). Demnach fällt die Beurteilung der Kostentragung für eine Leitungsverlegung unter keines der aufgezählten Zuständigkeitsgebiete der Schätzungskommission. Dementsprechend ist auf das Hauptbegehren der Beschwerdeführer nicht einzutreten.
  
2. Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, ihnen sei eine Entschädigung zuzusprechen, weil sie und der vormalige Grundeigentümer für die Durchleitung nie entschädigt worden und daher bezüglich der Leitungsverlegung gänzlich schadlos zu halten seien.
  - 2.1 Im vorliegenden Zusammenhang besteht keine Möglichkeit, die Entschädigung für die Duldung der Leitung mit dem Bezahlen der Verlegung zu kompensieren. Es fehlt ein innerer Zusammenhang und es existiert auch keine gesetzliche Grundlage, welche eine solche Kompensation zulassen würde. Die einzelnen Ansprüche sind unabhängig voneinander und daher gesondert zu prüfen. Da die Schätzungskommission für die Leitungsverlegung nicht zuständig ist (vgl. oben, E. 1), kann sie lediglich die Entschädigung für die Duldung der Leitung prüfen (vgl. zum Ganzen Urteil der Schätzungskommission vom 26.4.2010, SKDIV.2009.5, bestätigt mit Verwaltungsgerichtsurteil vom 20.9.2010, VWBES.2010.158).
  
  - 2.2 Die Grundeigentümer haben gegen volle Entschädigung das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen, öffentliche Gewässer oder ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten und die Erstellung der vorgesehenen öffentlichen Leitungen und Anlagen zu dulden (§ 42 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Können sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen, ist diese im Schätzungsverfahren von der Kantonalen Schätzungskommission in erster und dem Verwaltungsgericht in zweiter Instanz festzusetzen (vgl. § 43 Abs. 1 und 2 PBG).
  
  - 2.3 Die durch das Grundstück der Beschwerdeführer verlaufende Meteorwasserleitung ist seit ... 2010 im GEP der Gemeinde rechtskräftig eingezeichnet (RRB Nr. ... vom ...2010). Dabei handelt es sich unstreitig um eine öffentliche Leitung, welche durch ein privates Grundstück führt. Nach Art. 691 Abs. 2 ZGB (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, SR 210) kann das Recht auf Durchleitung aus Nachbarrecht in denjenigen Fällen nicht beansprucht werden, in denen das kantonale Recht oder das Bundesrecht auf den Weg der Enteignung verweist. Wie gesehen (oben, E. 2.2) sieht § 42 Abs. 1 PBG vor, die Grundeigentümer, welche die Erstellung der vorgesehenen öffentlichen Leitungen zu dulden haben, zu entschädigen und verweist damit auf eine Enteignung. Ein nachbarrechtlicher (d.h. privatrechtlicher) Anspruch auf Durchleitung ist somit ausgeschlossen; falls ein Entschädigungsanspruch besteht, basiert dieser auf öffentlichem Recht.

2.4 Von einer formellen Enteignung spricht man, wenn vermögenswerte Rechte der enteigneten Person entzogen und auf eine andere Person übertragen werden (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts vom 23.11.2009, 5A\_428/2009, E. 5.1.3). Von einer materiellen Enteignung ist dann auszugehen, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird eine materielle Enteignung dann angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechts-Gleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, N 2476). Im vorliegenden Fall wurden keine vermögenswerten Rechte entzogen und es ist daher festzuhalten, dass nicht von einer formellen Enteignung gesprochen werden kann. Hingegen wären die Beschwerdeführer aufgrund ihrer Angaben ohne Verlegung der Leitung in der Überbauung des Grundstücks eingeschränkt. Somit ist von einer materiellen Enteignung auszugehen.

2.5 Es stellt sich hier die Frage, ob je eine Entschädigung für die Leitungsdurchleitung bezahlt wurde, resp. ob die Enteignung derart schwer wiegt, dass die Beschwerdeführer berechtigt wären, eine solche zu beanspruchen. Ohne weiter auf dieses Thema einzugehen, kann allerdings bereits zum Vornherein festgestellt werden, dass - wenn eine solche Forderung tatsächlich berechtigt wäre - diese verjährt ist. Das Bundesgericht hat insofern in seinem Entscheid BGE 111 I<sup>b</sup> 269 E. 3a/aa Folgendes festgestellt: Für die Bestimmung des Beginns der Verjährungsfrist einer Entschädigungsforderung aus materieller Enteignung ist beim Schweigen des Gesetzes nicht darauf abzustellen, wann der Betroffene die Eigentumsbeschränkung und die möglicherweise darin liegende materielle Enteignung erkennen konnte oder hätte erkennen können. Die zehnjährige Verjährungsfrist beginnt grundsätzlich mit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung zu laufen. Zwar fehlt ein Nachweis darüber, zu welchem Zeitpunkt die umstrittene Regenwasserleitung gebaut wurde. Angesichts der Unterlagen bzw. des rechtskräftigen GEP und anhand der Angaben der Parteien ist jedoch anzunehmen, dass die umstrittene Leitung schon vor geraumer Zeit erstellt wurde und es wird auch nicht bestritten, dass dies im Einverständnis mit dem vormaligen Eigentümer des Grundstücks geschah. Die Leitung ist denn bereits seit 2010 im GEP aufgeführt und insofern rechtlich gesichert - spätestens 2010 begann deshalb die Eigentumsbeschränkung zu laufen. Es spielt daher für das vorliegende Verfahren keine Rolle, ob bereits eine Entschädigung bezahlt wurde oder nicht; das Begehr um Enteignungsentschädigung ist jedenfalls verjährt. Demnach kann auf die übrigen Einwände der Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme vom 4. Januar 2024 hier nicht weiter eingegangen werden. Somit ist das Begehr der Beschwerdeführer um Entschädigung unbegründet und abzuweisen.

3. Gemäss § 11 der Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3) werden die Kosten des Schätzungsverfahrens grundsätzlich vom Enteigner getragen. Da die Gemeinde jedoch vorliegend nicht als Enteignerin aufgetreten ist, mithin auch keine Schätzungsklage eingereicht hat und die Schätzungskommission auch nicht über die Höhe einer Entschädigung entschieden hat, sondern über das Vorliegen einer materiellen Enteignung und deren Verjährung, sind die Verfahrenskosten nicht - wie von § 11 der Verordnung über

das Enteignungsverfahren vorgesehen - der Gemeinde aufzuerlegen, sondern den unterliegenden Beschwerdeführern. Dem Verfahrensausgang entsprechend - Nichteintreten auf das Begehr um Übernahme der Verlegungskosten, Abweisung des Begehrens um Entschädigung - sind die in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'100 festzusetzenden Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine verlangt worden und auch nicht geschuldet.

Demnach wird **erkannt**:

1. Auf das Begehr um Kostenübernahme für die Leitungsverlegung wird nicht eingetreten.
2. Das Begehr um Entschädigung für die Leitungsdurchleitung wird abgewiesen.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 1'100 werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung zur Bezahlung auferlegt.

**Im Namen der Schätzungskommission**

Der Präsident:

M. Frey

Der Aktuar:

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:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der Gemeinde Z (eingeschrieben)

Expediert am: