

***Schätzungskommission***

**Urteil vom 14. August 2024**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Boss, Lindenberger  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKDIV.2024.2**

X

gegen

**Einwohnergemeinde Y**

betreffend **Entschädigung Schacht und Kanalisations-Hauptleitung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 22. März 2024 gelangte X (Gesuchsteller) an die Kantonale Schätzungs-kommission. Er macht geltend, infolge Baus eines Fussgängerstreifens durch die Einwohner-gemeinde (EG) Y auf seinem Grundstück GB Nr. 001, seien auf seinem Grundstück Nr. 0002 und Nr. 0003 drei Kandelaber aus Metall erstellt worden. Weiter sei auf seinem Land GB Nr. 001 ein Schacht auf Terrainhöhe gesetzt worden infolge Anschlusses der gegenüberliegen-den Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation; die Abwasserleitung sei an die ca. 10 m entfernte Hauptkanalisation angeschlossen worden. Da die Gemeinde eine entsprechende Entschädigung abgelehnt habe, gelange der Gesuchsteller an die Schätzungskommission im Hinblick auf die Abklärung einer solchen Entschädigung. Weiter sei die Hauptkanalisa-tionsleitung Ende der 50-er, anfangs der 60-er Jahre erstellt worden. Es seien zudem 5 Schächte auf Terrainhöhe erstellt worden. Eine Entschädigung für das Durchleitungsrecht und die Schächte sei indessen nicht geleistet worden. Es wird um Abklärung der Angelegenheit er-sucht.
2. Mit Vernehmlassung vom 30. April 2024 führte die EG Y (Gesuchgegnerin) im Wesent-lichen an, im vorliegenden Zusammenhang seien zwei bestehende Kandelaber versetzt und ein neuer Kandelaber erstellt worden. Für den neuen Kandelaber sei keine Entschädigung geschuldet. Weiter sei der Neuanschluss der Abwasserleitung Hausanschluss der Liegen-schaft GB Nr. 004 der Familie Z westwärts in die Gemeindeleitung auf GB Nr. 001 des Ge-suchstellers ein privater Kanalisationsanschluss. Eine Entschädigung sei daher nicht Sache der Gemeinde. Der umstrittene neue Kontrollschacht sei der aktuelle Endschacht der neu erstellten Sauberwasserleitung der Gemeinde. Eine allfällige Entschädigung dieses Schachts betreffe damit die Gemeinde. Eine solche Entschädigung für den landwirtschaftlichen Be-trieb und die Einschränkungen sei fraglich und offen. Beleuchtungsstandorte, Hydranten und Schachtabdeckungen angrenzend zum Strassenverlauf sowie Beschilderungsstangen ent-schädige die Gemeinde indessen grundsätzlich nicht. Andernfalls habe der Gesuchsteller eine entsprechende Forderung geltend zu machen. Sodann sei anzunehmen, dass in den 50-er Jahren bzw. anfangs der 60-er Jahre keine Entschädigungen für das Durchleitungsrecht und die Schächte bezahlt worden seien. Das aktuelle Kanalisationsreglement der Gemeinde sehe denn vor, dass öffentliche Kanäle über Privateigentum unentgeltlich zur Verfügung zu stellen seien. Dagegen seien im Jahr 2005 beim Ausbau der Neuerschliessung Baugebiet A Entschädigungen für Durchleitungsrechte und Schächte vergütet worden. Als Fazit hält die Gemeinde fest, dass sie nach heutigem Stand allfällige Zahlungspflichten korrekt abhandeln wolle. Es wird um einen Augenschein vor Ort ersucht.
3. Mit Stellungnahme vom 3. Mai 2024 hielt der Gesuchsteller v.a. fest, dass für Beton-Kandelaber gemäss den einschlägigen Richtlinien der Betrag von CHF 2'558 für die Dauer von 25 Jahren zu entrichten sei. Es wird ebenfalls um Durchführung eines Augenscheins ersucht.
4. Am 14. August 2024 fand an Ort und Stelle ein Augenschein statt, an welchem sich die Parteien einlässlich zur Sache äussern konnten (Protokoll Augenschein vom 14.8.2024).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Das Entschädigungsbegehren wurde unbestrittenermassen formgerecht eingereicht. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung des Begehrens zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das Entschädigungsbegehren ist somit einzutreten.

2.1 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).

2.2 Von einer formellen Enteignung spricht man, wenn vermögenswerte Rechte der enteigneten Person entzogen und auf eine andere Person übertragen werden (vgl. etwa Bundesgerichtsentscheid BGE 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 angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, N 2476). Im vorliegenden Zusammenhang wurden keine vermögenswerten Rechte entzogen und es ist daher festzuhalten, dass nicht von einer formellen Enteignung gesprochen werden kann. Hingegen wäre der Gesuchsteller aufgrund seiner Angaben durch den Schacht und die Kanalisationsleitung sowie die Kandelaber im Gebrauch seines Grundstücks eingeschränkt. Somit ist von einer materiellen Enteignung auszugehen.

2.3 Kommt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einer Enteignung (Tatbestand der materiellen Enteignung) gleich, hat das Gemeinwesen, das sie angeordnet hat, Entschädigung zu leisten (§ 237 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, EG ZGB, BGS 211.1). Die Entschädigung ist nach dem Verkehrswert festzulegen, den das belastete Grundstück im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung hat. Sie kann von diesem Zeitpunkt an verlangt werden; die Eigentümer sind einzeln oder durch Publikation auf diesen Zeitpunkt hinzuweisen. Im Übrigen gelten die §§ 231-233bis EG ZGB sinngemäss (§ 237bis Abs. 1-3 EG ZGB).

Nach Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung ist volle Entschädigung zu leisten, wenn Planungsmassnahmen zu

Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. Dies ist wie gesehen dann der Fall, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann wie gesagt ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht zu vereinbaren wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer; vgl. Solothurnische Gerichtspraxis SOG 1995 Nr. 27 E. 6a mit Hinw.). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Voraussetzung ist also neben dem Sonderopfer, dass eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit beschränkt und der Eingriff zwar nicht besonders schwer, aber doch von einer gewissen Intensität ist. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist grundsätzlich das Datum des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung (BGE vom 30.8.2013, 1C\_573/2011, 1C\_581/2011, E. 2.1 und 2.3, und vom 1.9.2006, 1A.313/2005, E. 4.2, je mit Hinw.; vgl. auch Verwaltungsgerichtsentscheid VGE vom 23.4.2007, VWBES.2006.284, E. 2a und vom 4.4.2005, VWBES.2005.43, E. 2b). Im konkreten Fall ist dies nach der Vernehmlassung der Gemeinde vom 30. April 2024 der Zeitpunkt, als der Ausbau der Verlängerung der Gehwegverbindung längs der B strasse Teil Süd beschlossen wurde.

3.1 Im vorliegenden Fall ist zuerst auf den Einwand des Gesuchstellers einzugehen, für die bestehende alte Hauptkanalisation leitung, die Ende der 50-er, anfangs der 60-er Jahre erstellt worden sei, sei weder den Eltern des Gesuchstellers als damalige Landeigentümer noch dem Gesuchsteller selbst eine finanzielle Entschädigung geleistet worden für das Durchleitungsrecht und die Schächte. Zwar ist unbestritten geblieben, dass damals keine solchen Entschädigungen bezahlt wurden. Ohne weiter auf die Frage einzugehen, ob ein diesbezüglicher Entschädigungsanspruch gegeben wäre, kann bereits zum Vornherein festgestellt werden, dass eine solche Forderung zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr thematisiert werden kann, da sie verjährt ist. Das Bundesgericht hat insofern in seinem Entscheid BGE 111 I b 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. Anhand der übereinstimmenden Angaben der Parteien ist anzunehmen, dass die Hauptabwasserleitung spätestens anfangs der 60-er Jahre erstellt wurde; es wird auch nicht bestritten, dass dies im Einverständnis mit den vormaligen Eigentümern des Grundstücks, mithin den Eltern des Gesuchstellers geschah. Die Leitung ist denn in der Situationsübersicht infogis.ch (Vorakten ...) als bestehende alte Leitung, älter als 25 Jahre, aufgeführt; spätestens anfangs der 60-Jahre begann deshalb die Eigentumsbeschränkung zu laufen. Es spielt daher für das vorliegende Verfahren keine Rolle, ob bereits eine diesbezügliche Entschädigung bezahlt wurde oder nicht; dieses Begehr um Enteignungsentschädigung ist jedenfalls verjährt. Somit ist das Begehr des Gesuchstellers um Entschädigung insoweit unbegründet und abzuweisen.

3.2 Weiter ist aufgrund des Augenscheins vom 14. August 2024 folgender Punkt nicht mehr streitig: Der Neuanschluss der Abwasserleitung bzw. der Hausanschluss der Liegenschaft ... strasse, GB Nr. 004 der Familie Z westwärts in die Gemeindeleitung auf GB Nr. 001 des Gesuchstellers erfolgte laut Angaben der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 30. April 2024 in Zusammenhang mit dem Baugesuch der Familie Z im ... 2023; diese Umsetzung erfolgte gemäss Zugeständnis des Gesuchstellers am Augenschein auf privater Basis zwischen ihm und der Familie Z. Eine Entschädigung dieser Privatleitung über GB Nr. 001 ist demnach nicht Sache der Gemeinde. Das diesbezügliche Entschädigungsbegehr des Gesuchstellers ist damit ebenfalls unbegründet und abzuweisen.

3.3 Sodann stellt sich die Frage, ob für die 3 umstrittenen Kandelaber eine Entschädigung geschuldet ist oder nicht. Am Augenschein vor Ort ist unklar geblieben, ob der neue Kandelaber an der ...strasse nordwärts rechts auf dem Grundstück Nr. 004 des Gesuchstellers liegt oder auf dem Nachbargrundstück Nr. 0002. Auch wenn aufgrund der am Augenschein nicht auffindbaren Grenzpunkte dieses Thema unklar blieb, ist mit der Gemeinde zugunsten des Gesuchstellers anzunehmen, dass dieser Kandelaber auf dem Land des Gesuchstellers liegt. Anhand der Unterlagen und Angaben wurde die vorhandene, alte Strassenbeleuchtung nach der Planung des Netzbetreibers ... neu ausgebaut. Zwei bestehende Kandelaber auf dem Land des Gesuchstellers wurden versetzt und es kam der erwähnte neue Kandelaber hinzu. Dass es sich bei den 3 umstrittenen Kandelabern um einen besonders schwerwiegen den Eingriff in das Grundeigentum des Gesuchstellers handeln würde, kann nicht gesagt werden. Auch erscheint ein solcher Eingriff nicht als derart unzumutbar, als dass er nicht entschädigungslos zu dulden wäre. Aufgrund der Planunterlagen zur Verlängerung des Gehwegs ...strasse ist nicht nur der Gesuchsteller von neuen Kandelabern betroffen, sondern auch die Gemeinde. Zudem geht es bei den Kandelabern um elektrische Werke der Betreiberin ... und damit um Drittwerke. Dem Gesuchsteller steht es frei, bei der ... eine Entschädigung zu verlangen. Dass die ... nach Angaben des Gesuchstellers früher entsprechende Entschädigungen bezahlt habe, ist nicht weiter belegt worden. Auch aus den vom Gesuchsteller geltend gemachten Entschädigungsansätzen des Schweizer Bauernverbands (Vorakten ...) ergibt sich nichts Entsprechendes; diese Ansätze beziehen sich auf Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland. Im Übrigen lässt sich aus dem alten Kanalisationsreglement der Gemeinde von ... in diesem Punkt auch nichts zugunsten des Gesuchstellers ableiten. Nach dem Gesagten sind keine Grundlagen ersichtlich für eine Entschädigung bezüglich der umstrittenen Kandelaber. Das diesbezügliche Begehr des Gesuchstellers ist demnach unbegründet und abzuweisen.

3.4 Schliesslich ist auf das Entschädigungsbegehr betreffend den umstrittenen Schacht einzugehen. Es geht um den Endschacht auf Terrainhöhe an der ...strasse nordwärts links auf dem Land des Gesuchstellers, GB Nr. 001. Am Augenschein hielt die Gemeinde fest, dass dieser Schacht später nicht mehr im Land des Gesuchstellers liegen würde. Heute liegt die Schachtabdeckung jedoch angrenzend zum Gehwegabschluss im Abstand von mind. 0.5 m. Es ist denn von der heutigen Lage des Schachts auszugehen. So stellt sich die Frage, ob für den Schacht eine Entschädigung geschuldet ist. Dies betrifft unbestritten die Gemeinde. Nach § 7 ihres Kanalisationsreglements vom ..., das nach wie vor gültig ist, kommen die öffentlichen Kanäle in der Regel in öffentliches Gebiet zu liegen. Erfordert die Anlage eines öffentlichen Kanals die Inanspruchnahme von Privateigentum, so ist der betreffende

Grundeigentümer verpflichtet, dieses unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er hat den Kanal nebst den Einstiegeschächten zu dulden, die Vornahme von Reparaturen und Reinigungsarbeiten zu gestatten, sofern der Bau und der Betrieb nicht eine unerträgliche Belastung bedeuten. Alle durch den Bau und Betrieb verursachten Schäden gehen zu Lasten der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Enteignungsvorschriften. Unstreitig wurden im Jahr 2005 beim Ausbau der Neuerschliessung Baugebiet ... in Y Entschädigungen für Durchleitungsrechte und Schächte vergütet, so auch an den Gesuchsteller im Betrag von total CHF 916, wovon CHF 675 für 1 Schacht auf Terrainhöhe (Vorakten ...). Es wäre daher mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar, wenn im vorliegenden Fall keine entsprechende Entschädigung geleistet würde. Mithin kann hier von einem nicht besonders schwerwiegenden Eingriff in das Grundeigentum des Gesuchstellers ausgegangen werden, da der Schacht die Nutzung des Landes nicht wesentlich einschränkt. In dieser Hinsicht ist nach dem Gesagten (vgl. oben, E. 2.3) zugunsten des Gesuchstellers eine materielle Enteignung anzunehmen.

Was die Höhe der Entschädigung anbelangt, so erscheinen die Entschädigungsansätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland im konkreten Fall grundsätzlich als sachgerecht (Vorakten ...: Ausgabe 2022/2023, indexiert per 31.12.2021). Hier ist indes die Ausgabe 2024/2025 (indexiert per 31.12.2023) anwendbar, gültig ab dem 1. Januar 2024. Bei diesen Entschädigungsansätzen geht es um Empfehlungen des Schweizer Bauernverbands, des Verbands Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen, der Swisscom Schweiz AG, des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute, des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfachs, der Schweizerischen Bundesbahnen SBB und der Swissgrid AG. Zwar ist dabei der Schweizerische Gemeindeverband nicht aufgeführt. Die Ansätze gelten aber namentlich auch für Schächte in landwirtschaftlichem Kulturland und sind anwendbar bei neu zu erstellenden Anlagen. Sie sind denn auch von der Gemeinde eingereicht worden. Andere Reglemente oder Bestimmungen, welche im vorliegenden Zusammenhang zu beachten wären, sind nicht ersichtlich und auch nicht geltend gemacht worden. Insbesondere kann hier die neue Bestimmung von § 232 Abs. 1bis EG ZGB und die dazugehörige Verordnung des Regierungsrats über die Enteignung von Kulturland (BGS 212.436), beide gültig ab 1. Januar 2024, nicht zur Anwendung gelangen; diese Bestimmungen sind auf formelle Enteignungen von Kulturland zugeschnitten, wonach zusätzlich zum verlorenen Landwert der entgangene betriebswirtschaftliche Verlust entschädigt wird (vgl. Verhandlungen des Kantonsrats vom 6.9.2023, S. 757 ff. sowie Botschaft und Entwurf des Regierungsrats vom 30.5.2023, RRB Nr. 2023/846; siehe auch Verhandlungen des Kantonsrats vom 6.7.2022, S. 583 ff.). Ein solcher erheblicher Verlust wird im vorliegenden Fall nicht geltend gemacht; es handelt sich hier, wie gesehen, vielmehr um einen weniger weitgehenden Eingriff in das Grundeigentum des Gesuchstellers. Ferner haben sich die Parteien auf keine andere Entschädigungsregelung einigen können. Die genannten Entschädigungsansätze umfassen die Abgeltung des Einkommensausfalls als Folge der Ertragseinbuße und des Mehraufwands beim Schacht. Bei einer Entschädigungsdauer von 25 Jahren beträgt der Ansatz für einen Schacht auf Terrainhöhe wie hier und weniger intensiv nutzbarem Grünland CHF 166 (indexiert per 31.12.2023). In diesem Ansatz sind die Abgeltung eines Maschinen-Schadenrisikos und die Verkehrswertveränderung am landwirtschaftlich genutzten Land enthalten. Zudem hat der Gesuchsteller am Augenschein eine Entschädigung betreffend den Vertragsabschluss und die Beurkundung geltend gemacht. Für die damit verbundenen Umtriebe kann aufgrund der genannten Entschädigungsansätze eine pauschale Entschädigung von CHF 139 (Vertragsschluss) und CHF 150 (Beurkundung) vergütet

werden. Dies ergibt eine Entschädigung von total CHF 455 (166 + 139 + 150). Das Begehr des Gesuchstellers ist demnach in diesem Punkt begründet und gutzuheissen.

3.5 Zusammenfassend ist das Entschädigungsbegehr im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen (vgl. oben, E. 3.4); im Übrigen ist das Begehr abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat der teilweise unterliegende Gesuchsteller anteilmässig Kosten zu tragen. Die Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3) kann hier nicht zur Anwendung gelangen. Im vorliegenden Fall ist in erster Linie über eine materielle Enteignung als solche zu entscheiden, die Höhe der Entschädigung indes erst in zweiter Linie zu ermitteln gewesen. Folglich rechtfertigt es sich, die Kosten und Entschädigungen nach dem Prozessausgang zu verteilen und nicht nur die Kosten des Schätzungsverfahrens, zumal der Gesuchsteller wie gesagt teilweise unterlegen ist (vgl. VGE vom 23.4.2007, a.a.O., E. 3; siehe auch Bernische Verwaltungsrechtsprechung BVR 1979 S. 374 ff.). Die Verfahrenskosten sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 500 festzusetzen (inkl. Augenschein). Da der Gesuchsteller sich selbst vertreten hat, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen. Dies gilt auch für die Gemeinde. Zudem ist die Praxis der Schätzungskommission bei Entschädigungen an die öffentliche Hand besonders zurückhaltend (vgl. auch § 77 Verwaltungsrechtspflegegesetz, BGS 124.11).

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Das Entschädigungsbegehr wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen; im Übrigen wird das Begehren abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 500 werden den Parteien je zur Hälfte, ausmachend je CHF 250, zur Bezahlung auferlegt.

**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 1, 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)
- Einwohnergemeinde Y (eingeschrieben)

Expediert am: