

Urteil vom 18. September 2019

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Nadig, Boss
Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKENT.2019.1**

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

gegen

X,
vertreten durch

betreffend **Enteignung / vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Eingabe vom 13. Mai 2019 ersuchte der Staat Solothurn (nunmehr: Enteigner) die Schätzungskommission um Einleitung des Enteignungsverfahrens betreffend ... im Bereich der Liegenschaft GB Y Nr. 01 einerseits bezüglich dem Landerwerb einer Landfläche von 3 m² und andererseits ein Wegrecht für Fussgänger gegen den Grundeigentümer X (nunmehr: Enteigneter). Der Enteignete habe gegen den Erschliessungsplan keine Einsprache erhoben, ein Entschädigungsvertrag sei jedoch nicht zu Stande gekommen, weshalb um die Einleitung des Enteignungsverfahrens gebeten werde. Gleichzeitig stellte der Enteigner das Begehren um vorzeitige Inbesitznahme.

2. Mit Verfügung vom 21. Mai 2019 wurde das Gesuch dem Vertreter des Enteigneten zugestellt verbunden mit einer unerstreckbaren Frist für eine Stellungnahme zum Antrag um vorzeitige Inbesitznahme; ebenso wurde der Vertreter aufgefordert, bis 12. Juni 2019 die Forderung schriftlich darzulegen und zu begründen. Mit Eingabe vom 28. Mai 2019 liess sich der Enteignete bezüglich der vorzeitigen Inbesitznahme dahingehend verlauten, dass er bezüglich der 3 m² einverstanden sei. Es sei eine angemessene Abschlagszahlung zu verfügen und die Entschädigung sei ab vorzeitiger Besitzeinweisung zum üblichen Zinsfuss zu verzinsen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Mit Beschluss vom 4. Juni 2019 wurde dem Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung entsprochen und das Begehren um angemessene Abschlagszahlung abgewiesen. Auf die Begründung dieses Entscheids wird verwiesen.

3. Mit Eingabe vom 5. Juni 2019 liess der Enteignete beantragen, es sei davon Abstand zu nehmen, auf Liegenschaft Y Nr. 01 ein öffentliches Fusswegrecht zu enteignen. Eventualiter sei das diesbezügliche Enteignungsverfahren abzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zum Fusswegrecht wird sinngemäss vorgebracht, dass für die Enteignung eines Fusswegrechts keine rechtliche Grundlage bestehe und sich ein solches überdies auch nicht im Genehmigten Erschliessungsplan finde. Dieses sei überdies auch gar nicht notwendig und unverhältnismässig. Eine Darlegung der Forderung bezüglich des beabsichtigten Landerwerbs erfolgte nicht.

4. Die Parteien wurden zu einer Parteiverhandlung auf den 18. September 2019 in Y vorgeladen. Anlässlich der Parteiverhandlung zog der Enteigner das Enteignungsbegehren betreffend Fusswegrecht zurück, soweit dieses überhaupt Gegenstand des Verfahrens bildet. Eine Darlegung der Forderung durch den Enteigneten bezüglich Landerwerb erfolgte auch anlässlich der Parteiverhandlung nicht. Im Übrigen wird auf das separate Protokoll der Parteiverhandlung verwiesen.

Die Schätzungskommission zieht **in Erwägung:**

1. Das Begehren ist von der Enteignerin formgerecht eingereicht worden. Die Kantonale Schätzungskommission ist gemäss § 59 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Gerichtsorganisation zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. der Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig.

2.

2.1. Das Enteignungsrecht 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 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Im vorliegenden Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. ... vom ...), in welchem die fragliche Erschliessungsstrasse eingezeichnet ist. Der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG ist daraus klar ersichtlich. Es liegt damit ein tauglicher respektive rechtskräftiger Enteignungstitel vor (vgl. SOG 2003 Nr. 30). Auf das Gesuch um Festlegung der Enteignungsentschädigung ist hinsichtlich des Landerwerbs damit klarerweise einzutreten. Soweit die Enteignung des im Erschliessungsplans eingetragenen Fusswegrechts für öffentliche Nutzung überhaupt Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war, wurde dieses Begehren durch den Enteigner zurückgezogen, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

2.2. 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). Die Enteigneten sollen durch die Enteignung wirtschaftlich nicht schlechter gestellt sein, als sie es ohne sie wären, hingegen ebenso wenig sollen sie durch die Enteignung bessergestellt werden. Die Enteignungsentschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert. Den Enteigneten wird im Normalfall, insbesondere bei Marktgütern, die Summe zugesprochen, die sie beim Verkauf der Liegenschaft respektive des Grundstücks erzielt hätten (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).

2.3 Für die Erstellung respektive Sanierung der Erschliessungsstrasse ... in Y werden für die Neugestaltung der Einmündung der ...-Strasse in ... vom Grundstück des Enteigneten, GB Y Nr. 01, insgesamt 3 m² benötigt. Das Grundstück respektive die betroffene Fläche des Enteigneten liegt gemäss dem Bauzonenplan der Gemeinde Y in der Kernzone. Bei der zu enteignenden Fläche handelt es sich damit grundsätzlich um Bauland. Bei Bauland handelt es sich um ein Marktgut. Unter Berücksichtigung dessen rechtfertigt es sich vorliegend auf die letzten Landverkäufe an vergleichbarer Lage abzustellen und die so ermittelte Basis infolge der speziellen Charakteristiken der vorliegend zu enteignenden Parzelle zu korrigieren. Aus dem diesbezüglichen Datenmaterial lässt sich nun entnehmen, dass in der Umgebung ... Baulandpreise in der Höhe zwischen CHF 307.00 und CHF 338.00 pro m² bezahlt worden sind, im gewichteten Schnitt rund CHF 315.00. Im Falle des Enteigneten ist zu beachten, dass es sich um ein relativ grosses Grundstück handelt, von welchem lediglich 3 m² erworben werden sollen. Es handelt sich mithin um eine sogenannte Streifenenteignung. Bei Streifenenteignungen ab überbauten Baulandgrundstücken bemisst sich die Enteignungsentschädigung nach dem funktionellen Wert, welcher dem abzutretenden Streifen bei der Benützung des Grundstücks zugekommen ist oder ohne Abtretung in naher Zukunft zugekommen wäre. Praxisgemäss ist – je nach konkreter Situation – der ermittelte Landpreis für Bauland um 40 bis 50% zu reduzieren, was sich insbesondere auch im vorliegenden Fall rechtfertigt. Die zu enteignende Fläche hat einen sehr geringen Umfang und erfüllt grundsätzlich keine Funktion respektive hat lediglich einen sehr geringen Nutzen. Die Schätzungskommission erachtet deshalb eine Entschädigung pro Quadratmeter von CHF 160.00 als angemessen. Praxisgemäss wird im Rahmen des Enteignungsverfahrens vor der Schätzungskommission das Angebot des Enteigners im Rahmen des Entschädigungsvertrags nicht unterschritten. Das Angebot des Enteigners im vorliegenden Fall betrug CHF 200.00 pro zu erwerbendem Quadratmeter. Die Entschädigung ist entsprechend auf CHF 200.00/m² festzulegen.

3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

4. In Anwendung von § 12 der Verordnung über das Enteignungsverfahren hat der Enteigner dem Enteigneten nach dem Ermessen der Schätzungsorgane eine Parteientschädigung zu entrichten. Dies umfasst insbesondere auch die gebotenen und vernünftigen Aufwendungen für die Vertretung der Enteigneten durch einen externen Rechtsvertreter. Diese Entschädigung ist aufgrund der konkreten Umstände (geringe Komplexität) ermessensweise auf CHF 1'300.00 inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer festzulegen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Landentschädigung für die Abtretung der benötigten Fläche gemäss Erschliessungsplan ab GB Y Nr. 01 wird festgesetzt auf CHF 200.00/m².
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Der Staat Solothurn hat X eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'300.00 inkl. Auslagen und MwSt. zu bezahlen.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar-StV.:

M. Frey

D. Stämpfli

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)
- RA ... (eingeschrieben)

Expediert am: