

Schätzungskommission

Urteil vom 23. Januar 2020

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2019.2**

Staat Solothurn, Bau- und Justizdepartement,

gegen

1. **A Y**
2. **B Z**

betreffend **Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 11. November 2019 ersuchte der Staat Solothurn (Enteigner) die Kantonale Schätzungskommission um Einleitung des Enteignungsverfahrens betreffend X: Hauptstrasse, Strassen- und Gehwegsanierung Teil Ost im Bereich der Liegenschaft GB X Nr. 01 bezüglich Erwerb einer Landfläche von ca. 8 m² gegen die Grundeigentümerinnen A Y und B Z (Enteignete). Am 20. September 2019 habe mit den Grundeigentümerinnen vor Ort eine Landerwerbsverhandlung stattgefunden. Am 26. September 2019 sei der Vertreterin des Miteigentums, Frau Y, der entsprechende Entschädigungsvertrag zugestellt worden. Die Grundeigentümerinnen seien grundsätzlich nicht bereit, das Land freihändig an den Staat Solothurn abzutreten. Die Höhe der Entschädigung sei indessen nicht bestritten worden. Deshalb werde um Einleitung des Enteignungsverfahrens gebeten.

2. Mit Verfügung vom 18. November 2019 wurde das Gesuch den Enteigneten zugestellt verbunden mit einer Frist bis 10. Dezember 2019, die Forderung schriftlich darzulegen und zu begründen. Mit Eingabe vom 9. Dezember 2019 liessen sich die Enteigneten dahingehend verlauten, dass sie den Ausbau der Bushaltestelle X, C, nicht nachvollziehen könnten und daher nicht bereit seien, das geforderte Stück Land zu verkaufen. Eine vollständige Begründung für den Ausbau liege ihnen nicht vor. Der Ausbau sei unnötig. Es wurde um ausreichende Begründung des Ausbaus der Bushaltestelle ersucht bis 15. Januar 2020; dann werde der Antrag erneut geprüft.

3. Die Parteien wurden zu einem Augenschein mit Parteiverhandlung auf den 23. Januar 2020 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.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Das Gesuch ist vom Enteigner formgerecht eingereicht worden. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12).

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. 2019/.... vom2019), in welchem die fragliche Strasse eingezeichnet ist. Der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG ist daraus klar ersichtlich. Es liegt damit ein tauglicher resp. rechtskräftiger Enteignungstitel vor (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2003 Nr. 30). Das Gesuch um Festlegung der Enteignungsentschädigung ist hinsichtlich des Landerwerbs damit klarerweise zulässig.

2.2 Soweit das PBG nichts anderes bestimmt, gelten für die formelle Enteignung die Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (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; ebenso wenig sollen sie durch die Enteignung bessergestellt werden. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert. Den Enteigneten wird im Normalfall, namentlich bei Marktgütern, die Summe zugesprochen, die sie beim Verkauf der Liegenschaft resp. des Grundstücks erzielt hätten (SOG 1999 Nr. 43). Um den Wert zu ermitteln, hat die Praxis diverse 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 Strassen- und Gehwegsanierung Teil Ost der Hauptstrasse in X werden für deren Ausbau vom Grundstück der Enteigneten, GB X Nr. 01, ca. 8 m² benötigt. Der Kanton hat dafür Fr. 300.00/m² angeboten (Gesuchs-Beilage 3). Diesen Betrag haben die Enteigneten nicht bestritten, auch nicht am Augenschein vom 23. Januar 2020. Für die dort vorgebrachten Einwände der Enteigneten hat die Schätzungskommission zwar Verständnis. Die Einwände sind aber zu spät erfolgt und können hier nicht weiter behandelt werden.

Das Grundstück resp. die betroffene Fläche der Enteigneten liegt gemäss Bauzonenplan der Gemeinde X in der Kernzone. Bei der zu enteignenden Fläche geht es damit grundsätzlich um Bauland. Bei Bauland handelt es sich um ein Marktgut. Daher rechtfertigt es sich hier, 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 entnehmen, dass in der Umgebung D Baulandpreise in der Höhe von Fr. 274.73 bis Fr. 300.00 pro m² bezahlt worden sind, im gewichteten Schnitt damit rund Fr. 288.00. Im Falle der Enteigneten ist zu beachten, dass es sich um ein relativ grosses Grundstück von 1'185 m² handelt, von welchem lediglich 8 m² erworben werden sollen. Es geht dabei mithin um eine sog. Streifenenteignung (vgl. auch Gesuchs-Beilage 2). 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 auch im vorliegenden Fall rechtfertigen würde. Die zu enteignende Fläche hat einen relativ geringen Umfang und erfüllt grundsätzlich keine Funktion resp. hat lediglich einen sehr geringen Nutzen. Es ist daher an sich eine Entschädigung von Fr. 144.00/m² als angemessen zu erachten. Praxisgemäss wird im Rahmen des Enteignungsverfahrens vor der Schätzungskommission das Angebot des Enteigners im Rahmen des Entschädigungsvertrags aber nicht unterschritten. Das Angebot des Enteigners betrug hier wie gesagt Fr. 300.00 pro zu erwerbendem Quadratmeter. Die Entschädigung ist entsprechend auf Fr. 300.00/m² festzulegen. Es bleibt demnach bei der vom Kanton offerierten Entschädigung.

3. Es sind vorliegend keine Verfahrenskosten zu erheben. Eine Parteientschädigung ist nicht zu entrichten, da sich die Grundeigentümerinnen selber vertreten haben bzw. vertreten liessen vom Ehemann von B Z (Protokoll Augenschein vom 23.1.2020).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Höhe der durch den Staat Solothurn zu entrichtenden Entschädigung der Landfläche ab GB X Nr. 01 wird auf Fr. 300.00/m² festgesetzt.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

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:

- Bau- und Justizdepartement (eingeschrieben)
- Grundeigentümerinnen (eingeschrieben)

Expediert am: