

Schätzungskommission

Urteil vom 25. Juni 2020

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Boss, Brunner

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2020.2**

Gemeinde X

v.d.

gegen

A:

Diverse

betreffend **Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Klage vom 5. März 2020 gegen die A in Liquidation, bestehend aus diversen Erben-gemeinschaften bzw. Grundeigentümern gelangte der Rechtsvertreter der Gemeinde X an die Kantonale Schätzungskommission betreffend Festsetzung Enteignungsentschädigung. Es wurde beantragt, es sei festzustellen, dass die Gesuchstellerin den Gesuchgegnern für die Enteignung des Grundstücks GB X Nr. 001 keine Entschädigung schulde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, in den 60-er Jahren habe ein aus 8 Privatpersonen bestehendes Baukonsortium X in Form einer einfachen Gesellschaft am Y-weg in X eine EFH-Überbauung mit einer privaten Erschliessung über die Strassenparzelle GB X Nr. 001 realisiert. Während die Bauparzellen alle an Dritte verkauft worden seien, seien die einfachen Gesellschafter Gesamteigentümer der Strassenparzelle geblieben. Die ehemals private Erschliessungsstrasse sei im Erschliessungsplan der Gemeinde als öffentliche Strasse eingetragen. Die Gesuchstellerin wolle das Eigentum an der Strassenparzelle übernehmen und die Strasse sodann einer dringend erforderlichen Gesamterneuerung unterziehen. Inzwischen hätten sich die Eigentumsverhältnisse an der Strassenparzelle durch den Tod mehrerer Konsortianten und deren Rechtsnachfolger sowie infolge von Konkursverfahren grundlegend verändert. Die Gesuchstellerin hat zusammen mit der Amtschreiberei Olten-Gösgen die aktuellen Eigentumsverhältnisse soweit möglich rekonstruiert. Der Vertreter fasste das Ergebnis zusammen. Weil nicht alle Rechtsnachfolger der ursprünglichen Konsortianten hätten ausfindig gemacht werden können und nicht verlässlich bekannt sei, wie sich die Eigentumsverhältnisse im Rahmen von Erbteilungen verändert hätten, würden die Gesuchgegner bzw. deren Rechtsnachfolger mittels Publikation im Amtsblatt in das Verfahren einbezogen werden müssen. Die hier anwendbaren rechtlichen Grundsätze würden dazu führen, dass die Gesuchstellerin die Strassenparzelle GB X Nr. 001 entschädigungslos übernehmen könne.

2. Mit Verfügung der Schätzungskommission vom 23. März 2020 wurden die Grundeigentümer aufgefordert, bis zum 30. April 2020 ihre Forderungen schriftlich darzulegen und zu begründen. Diese Verfügung wurde zusätzlich im Amtsblatt publiziert, da die Erben nicht verlässlich bekannt sind.

3. Mit Schreiben vom 3. April 2020 hielt B C fest, dass die Gemeinde vor Einleitung dieses Verfahrens sie nicht kontaktiert habe. Sie erklärte ihr ausdrückliches Desinteresse an dieser Sache und wolle dafür auch keine Kosten übernehmen.

Mit Brief vom 5. Mai 2020 nahm D E dahingehend Stellung, dass er keine Forderung bezüglich der umstrittenen Enteignung geltend mache und dieser ausdrücklich zustimme. Zudem würden sämtliche Anstösser als in die Strassenparzelle eingekauft gelten, es liege kein partieller Einkauf vor. D E seien keine Kosten aufzuerlegen.

Im Übrigen sind bei der Schätzungskommission keine Stellungnahmen eingelangt.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a Gerichtsorganisationsgesetz, BGS 125.12). Das Gesuch wurde formgerecht eingereicht. Der Vertreter der Gemeinde hat die aktuellen Eigentumsverhältnisse an der umstrittenen Strassenparzelle des Auwegs soweit möglich dargestellt; es kann darauf verwiesen werden (Eingabe vom 5.3.2020, S. 4 f., Beilagen 2, 4 und 5). Zudem wurde das vorliegende Verfahren im Amtsblatt publiziert. Dieses Urteil ist denn zusätzlich auch dort zu veröffentlichen. Auf das Gesuch ist nach dem Gesagten einzutreten.

1.2 Die Schätzungskommission ist anhand der eingereichten Unterlagen hinreichend dokumentiert, so dass ein Augenschein nicht erforderlich ist. Ausserdem haben die Gesuchgegner ausdrücklich bzw. durch ihr Stillschweigen keine Forderungen gestellt, weshalb eine Parteiverhandlung auch keinen Sinn machen würde. Auf einen Augenschein bzw. eine Verhandlung ist damit zu verzichten.

2.1 Das Enteignungsrecht für dingliche Rechte 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 konkreten Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2019/... vom2019), in welchem die betreffende Privatstrasse als öffentliche Strasse eingezeichnet ist. Es liegt damit ein tauglicher resp. rechtskräftiger Enteignungstitel vor, was denn auch unbestritten 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 sollen sie durch die Enteignung auch nicht 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 resp. des Grundstücks erzielt hätten (Solothurnische Gerichtspraxis 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 Entsteht indes aus der Enteignung kein Schaden, ist auch keine Entschädigung zu leisten. Dies ist nach Lehre und Rechtsprechung beispielsweise dann der Fall, wenn die Gemeinde eine private Erschliessungsanlage übernimmt. Im Fall einer Strasse hat diese objektiv betrachtet keinen Verkehrswert; subjektiv verhält es sich für die Enteigneten jedoch so, dass sie für denselben Zweck eine öffentliche Anlage zur Verfügung gestellt erhalten, bei der sie zudem von Haftung und Unterhalt befreit werden. Diese Praxis bezieht sich jedoch insbesondere auf wegrechtsbelastete Grundstücke, welche die Enteigneten sowieso keinem anderen Zweck als der Erschliessung zuführen könnten (SOG 1995 Nr. 26, vgl. auch SOG 2003 Nr. 30; Urteile des Bundesgerichts BGer 1P.318/2001 vom 17.8.2001 E. 2b/cc; 1P.349/2003 vom 27.10.2003 E. 3.4; 1P.851/2005 vom 3.3.2006 E. 3.3; 1C_329/2014 vom 5.1.2015 E. 5.3). Fehlen solche Wegrechte und wären die Enteigneten ohne den Griff auf deren Eigentum durch den

Erschliessungsplan resp. die Enteignung grundsätzlich frei, das Landstück einem anderen Zweck zuzuführen, so ist in Abweichung der zitierten Praxis die Frage der Entschädigung näher zu beleuchten (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts VGer VWBES.2011.390 vom 30.1.2012 und VWBES.2004.162 vom 25.10.2004).

3.1 Im konkreten Fall ist vorab festzuhalten, dass die Gesamteigentümerin B C ausdrücklich ihr Desinteresse am vorliegenden Verfahren erklärt hat. Weiter ist der Gesamteigentümer D E mit einer unentgeltlichen Übernahme des umstrittenen Y-wegs durch die Gemeinde ausdrücklich einverstanden; diese Einverständniserklärung kommt einem rechtskräftigen Entscheid gleich (vgl. § 232bis EG ZGB). Zudem hat er vorgebracht, es hätten alle Anstösser als in die Strassenparzelle eingekauft zu gelten; m.a.W. ist keine Entschädigung geschuldet.

3.2 Das Bundesgericht hat am 17. August 2001 (a.a.O., E. 2c/bb) Folgendes erkannt: Wenn eine Quartierstrasse zur öffentlichen Strasse erklärt werde, bevor sich alle Anstösser eingekauft haben, erfolgt die Abtretung nicht entschädigungslos. Der Grundeigentümer und die am Strassenbau beteiligten Anstösser hätten Anspruch auf eine Entschädigung, die der Höhe der noch ausstehenden Einkaufsbeiträge entspreche. Die neuen, an der Mitbenützung einer Privatstrasse interessierten Anstösser könnten sich ihrer Beitragspflicht nicht dadurch entziehen, dass die Strasse ohnehin nicht für andere Zwecke nutzbar sei und daher keinen Handelswert aufweise. Eine unentgeltliche Übernahme durch das Gemeinwesen erfolge erst, wenn sich alle Anstösser eingekauft hätten.

Dass im vorliegenden Fall ein solcher Einkauf noch nicht vollumfänglich erfolgt wäre, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht bzw. wie gesehen ausdrücklich verneint. Es hat demnach insofern keine Abgeltung zu erfolgen.

3.3 Weiter ist nach der Rechtsprechung der Schätzungskommission (z.B. Urteil SKENT.2015.7 vom 20.1.2016, unter so.ch) und des Verwaltungsgerichts (SOG 2001 Nr. 24 E. 2 und 2003 Nr. 30 E. 4) wie ausgeführt keine Entschädigung geschuldet, wenn eine mit Wegrechten belastete Fläche zu öffentlichem Strassenareal geschlagen wird, da die Enteigneten keinen Schaden erleiden. Die Anlage hat keinen Verkehrswert und kann daher nicht verkauft werden. Von Haftung und Unterhalt sind die Grundeigentümer indessen inskünftig befreit. Diese Praxis findet auch im vorliegenden Fall Anwendung. Unbestrittenermassen ist der Y-weg mit Wegrechten belastet und als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert; er kann deshalb nicht einem anderen Zweck zugeführt werden. Die Strasse hat daher keinen Verkehrswert und die betroffenen Grundeigentümer erleiden insofern keinen Schaden. Dass sich die Grundeigentümer noch nicht eingekauft hätten, wird wie gesagt nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich (vgl. oben, E. 3.2). Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Y-weg aufgrund der Unterlagen und Angaben heute keinen relevanten Substanzwert mehr hat, die Strasse mithin abgeschrieben ist gemäss dem inzwischen allgemein verbreiteten Rechenlegungsmodell der öffentlichen Hand HRM2 bei einer linearen Abschreibung von 4 % bzw. einer Abschreibung nach 25 Jahren (Urteil der Schätzungskommission vom 20.1.2016, a.a.O., E. 3.4; vgl. auch VGer VWBES.2015.390 vom 31.3.2016 E. 4.1). Auch wenn die buchhalterische Abschreibung für unbeachtlich gehalten würde, weil die Strasse real noch existiert und im Allgemeinen in einem guten Zustand wäre, was anhand der Angaben der Gemeinde indes offenbar nicht der Fall ist (Eingabe vom 5.3.2020, S. 4), haben

die Grundeigentümer für den Zustands- bzw. Zeitwert der Strasse keine Entschädigung zu gut. Eine solche ist für die Grundeigentümer demnach nicht geschuldet.

4. Die Gemeinde als Enteignerin wird im vorliegenden Verfahren kostenpflichtig. Sie hat den Enteigneten gegebenenfalls eine Parteientschädigung zu entrichten (§§ 11 f. der Verordnung über das Enteignungsverfahren, BGS 212.435.3). Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 500.- festzulegen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Zum einen haben sich die Grundeigentümer, die sich geäußert haben, selber vertreten. Zum anderen ist die Praxis der Schätzungskommission bei Entschädigungen an die öffentliche Hand besonders zurückhaltend. Hier hat die Gemeinde die Anwaltskosten selber zu tragen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Es wird festgestellt, dass B C als Gesamteigentümerin von GB X Nr. 001 ihr Desinteresse am vorliegenden Verfahren erklärt hat.
2. Es wird festgestellt, dass D E als Gesamteigentümer von GB Nr. 001 sich mit einer unentgeltlichen Übernahme des Y-wegs durch die Gemeinde X einverstanden erklärt hat.
3. Die Gemeinde X schuldet den Grundeigentümern von GB Nr. 001 keine Entschädigung für die Übernahme des Y-wegs.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 500.- werden der Gemeinde X zur Bezahlung auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Vizepräsident:

Der Aktuar:

H.R. Ingold

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:

- Vertreter der Gemeinde X (eingeschrieben)
- Grundeigentümer (eingeschrieben)

Dieser Entscheid wird zusätzlich im Amtsblatt publiziert.

Expediert am: