

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 11. August 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Lindenberger, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2021.2**

**Bau- und Justizdepartement**, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

gegen

**A. + B. Y.**

betreffend **Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Eingabe vom 28. April 2021 betreffend Landerwerb W/Z, GB X Nr. 001, A. + B. Y. (Gesuchsgegner) beantragte das kantonale Bau- und Justizdepartement (Gesuchsteller) bei der Kantonalen Schätzungskommission v.a. auch die Enteignung bzw. die Festlegung der Entschädigung für den betreffenden Streifenwerb und den wegfallenden Parkplatz der Gesuchsgegner. Der Gesuchsteller macht geltend, folgendes mündliches Entschädigungsangebot unterbreitet zu haben: Landentschädigung: 19 m<sup>2</sup> à Fr. 300.-/m<sup>2</sup>; Inkonvenienzentschädigung für Nussbaum: Fr. 2'000.-; Inkonvenienzentschädigung für Ersatz des bestehenden Parkplatzes: Fr. 7'500.-. Die Gesuchsgegner würden sich dagegen eine Entschädigung von Fr. 25'000.- vorstellen. Ein neues Angebot mit gleicher Landentschädigung von Fr. 300.-/m<sup>2</sup>, einer Parkplatzentschädigung von Fr. 10'000.- und einer Inkonvenienzentschädigung für die Beeinträchtigung der Baulinie von Fr. 2'000.- hätten die Gesuchsgegner ebenfalls abgelehnt. Eine Einigung sei daher nicht möglich.

2. Die Schätzungskommission setzte den Gesuchsgegnern Frist bis 31. Mai 2021 zur Stellungnahme zur schriftlichen Darlegung und Begründung ihrer Forderungen.

2.1 Mit Brief vom 19. Mai 2021 (Posteingang: 25.5.2021) nahmen die Gesuchsgegner v.a. auch Stellung zum Umfang der Entschädigung. Danach sei die Enteignung für sie überraschend gekommen. Indessen hätten sie an der öffentlichen Mitwirkung ihre Betroffenheit nach bestem Wissen und Gewissen abgeklärt. Auf den Verkehrswert von Fr. 300.-/m<sup>2</sup> und die Entschädigung für die Bäume werde nicht näher eingegangen. Sodann seien die Gesuchsgegner auf 2 Fahrzeuge angewiesen. Eine Parkplatzmiete sei keine Option. Es bleibe nur der Kauf von Land für einen Parkplatz. Dies ergebe aufgrund der vorliegenden Situation Kosten von ca. Fr. 23'000.-. Unbeachtet geblieben sei der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils und der Wert des Wohnhauses sich vermindern werde. Dass die neu geschaffene Verkehrszone den Verlust des Parkplatzes, eines bedeutenden Stücks des Vorgartens und die näher am Haus liegende Strasse aufwiege, überzeuge nicht. Nicht berücksichtigt werden dürfe daher die künftig gesteigerte und näher am Haus verlaufende Verkehrssituation. Zudem sei zu prüfen, inwieweit der Verlust von Vorgartenland einen Ausnutzungsverlust mit sich bringe oder das Land aufgrund des Baulinienbereichs nicht beachtet werden könne. Ebenfalls unterbleiben sei die Minderwerts-Prüfung anhand der Schutzschildtheorie. Die Gesuchsgegner erachten den Betrag von Fr. 25'000.- weiterhin als Diskussionsgrundlage. Im Übrigen wurde um Fristerstreckung ersucht für eine weitere Eingabe und nähere Begründung der Forderungen.

2.2 Mit Schreiben vom 19. Juni 2021, innert erstreckter Frist, verwiesen die Gesuchsgegner vorab auf ihre Eingabe vom 19. Mai 2021. Sie gehen davon aus, dass der Parkplatzbau nicht erzwungen werde. Die Forderungen lauten wie folgt: Verkehrswert der 19 m<sup>2</sup> à Fr. 300.-/m<sup>2</sup>: Fr. 5'700.-; Beeinträchtigung der Baulinie: Fr. 8'000.-; Nachteilsausgleich Parkplatz: Fr. 23'000.-; Inkonvenienzentschädigung Nussbaum: Fr. 2'000.-; Zinsen; ausmachend total: Fr. 38'700.- zuzügl. Zinsen. Zur Kurzbegründung wurde auf das Einführungsgesetz zum ZGB und das eidg. Enteignungsgesetz verwiesen. Ausserdem wurde darum ersucht, von einer Erhebung von Gebühren und Auslagen abzusehen.

3. Die Parteien wurden zu einem Augenschein mit Parteiverhandlung auf den 11. August 2021 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. Der Gesuchsteller hat das vorliegende Begehren um Enteignung formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12).

2. Das Enteignungsrecht im Zusammenhang mit der Erstellung von Erschliessungsanlagen wird im Plangenehmigungsverfahren erteilt. Die Grundeigentümer haben das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten (§ 42 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Im vorliegenden Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2020/823 vom 2.6.2020). Dies ist an sich unbestritten. Der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG ist aus dem Plan klar ersichtlich. Es liegt mithin ein tauglicher resp. rechtskräftiger Enteignungstitel vor (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2003 Nr. 30). Das Gesuch um Festlegung der Enteignungsentschädigung ist hinsichtlich des Landerwerbs somit klarerweise zulässig. 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.

3.1 Für die Realisation des Bauprojekts W/Z, Einfahrt West bis U-Strasse, Umgestaltung/Sanierung in X. benötigt der Gesuchsteller Landflächen gemäss Landerwerbsplan vom 11. Oktober 2019 bzw. 9. Januar 2020 (Eingabe Kanton, Beilage 10), v.a. auch ab der Parzelle Nr. 001 der Gesuchsgegner. Der Kanton hat u.a. für die benötigte Fläche von ca. 19 m<sup>2</sup> Fr. 300.-/m<sup>2</sup> angeboten, ausmachend Fr. 5'700.-. Diesen Betrag haben die Gesuchsgegner nicht bestritten, auch nicht am Augenschein vom 11. August 2021.

3.2 Festzuhalten ist im konkreten Fall, dass die Erschliessungsplanung im Bereich des Grundstücks der Gesuchsgegner rechtskräftig ist (RRB Nr. 2020/823 vom 2.6.2020, Eingabe Kanton, Beilage 1; Planausschnitt Erschliessungsplan, Beilage 2). Hier geht es um eine Umgestaltung bzw. Sanierung der W. resp. des Z. im Abschnitt Einfahrt West bis U-Strasse. Mithin handelt es sich um Anpassungsarbeiten bzw. einen Strassenbau. Beim Grundstück der Gesuchsgegner wird die Strasse verbreitert und der dortige Kurvenbereich ausgebaut. Die Strasse ist im Bereich der Gesuchsgegner relativ eng, unübersichtlich, das Kreuzen von entgegenkommenden Fahrzeugen mit Tempo 50 nicht möglich und mit Tempo 30 erschwert. Ein Kreuzen von Bus oder Lastwagen mit Personenwagen ist aktuell nicht möglich. Zudem wird der Strassenbereich auch als Fussgängerverbindung gebraucht. Laut Gesuchsgegner ist die Situation auf der Strasse insbesondere auch für ihre beiden kleinen Kinder lebensgefährlich. Sie machen v.a. auch eine Entschädigung für den Ersatz des bestehenden 2. Parkplatzes in Höhe von Fr. 23'000.- geltend. Wie sich dieser Betrag ergibt, ist am Augenschein vom 11. August 2021 indes nicht weiter begründet worden.

3.3 Vorab ist darauf hinzuweisen, dass vom 11. bis 25. Januar 2019 eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt wurde (Eingabe Kanton, Beilage 3). Mit E-Mail vom 30. Januar 2019 forderten die Gesuchsgegner die Einführung von Tempo 30 in ihrem Bereich der Strasse (Eingabe Kanton, Beilage 6). Weiter lag vom 20. Januar bis 19. Februar 2020 der vorliegende Erschliessungsplan öffentlich auf (Eingabe Kanton, Beilage 9). Die Gesuchsgegner waren demnach entgegen ihren Ausführungen, auch anlässlich des Augenscheins, frühzeitig über das Strassenbauprojekt orientiert. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe erhoben sie offensichtlich keine Einwände. Solche können im vorliegenden Verfahren nicht mehr nachgeholt werden. Im Übrigen können die von den Gesuchsgegnern insofern geltend gemachten Bestimmungen des eidg. Enteignungsgesetzes (v.a. Art. 31 EntG, in Kraft seit 1.1.2021, persönliche Anzeige) im vorliegenden kantonalen Verfahren auch nicht anwendbar sein.

3.4 Sodann fragt sich, ob für den 2. Parkplatz überhaupt eine Entschädigung geschuldet ist. Dieser kann praktisch gleich wie heute fortbestehen; aufgrund des Augenscheins wird er zwar verkürzt, behält aber eine heute gängige Normlänge von 5 m (Protokoll Augenschein vom 11.8.2021). Der 2. Parkplatz ist damit weiterhin nutzbar, so dass an sich kein Ersatz dafür erforderlich ist. Dennoch hat der Kanton eine diesbezügliche Inkonvenienzentschädigung von Fr. 10'000.- angeboten (Eingabe Kanton, Beilage 11, 2. Angebot). Dieser Betrag ist nicht zu beanstanden, eine höhere Entschädigung ist nicht angezeigt (vgl. Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2017 Nr. 20 E. 3.6 betr. Autoabstellplatz). Im Übrigen sind die Anpassungen, die zulasten des Gesuchstellers gehen, unbestritten geblieben; diese umfassen die Wiederherstellung des von den Strassenarbeiten betroffenen Grundeigentums, inkl. Strassenabschluss mit Stützmauer nach Absprache mit der örtlichen Bauleitung und angemessener Begrünung im bestehenden Umfang (Eingabe Kanton, Beilage 11).

3.5 Weiter haben die Gesuchsgegner anlässlich des Augenscheins ausdrücklich keinen neuen 2. Parkplatz längs des Z. gewünscht, sondern eine entsprechende Entschädigung in Höhe von Fr. 23'000.-. Dieser Betrag ergibt sich anhand der Eingabe der Gesuchsgegner vom 19. Mai 2021 offenbar aus einem allfälligen Landerwerb des Nachbarn, der indes nicht zum Verkauf nur einer für den Parkplatz benötigten kleineren Fläche bereit wäre, sondern eine Fläche entlang der gesamten Grundstücksgrenze verkaufen würde. Aufgrund des Augenscheins erscheint aber eine solche Lösung mit dem Nachbarn als nicht zeitnah realisierbar. Im Übrigen ist der geforderte Betrag von Fr. 23'000.- nicht weiter begründet worden (Protokoll Augenschein vom 11.8.2021). Da die Gesuchsgegner wie gesagt keinen 2. Parkplatz wünschen, bleibt es wie gesehen bei der Inkonvenienzentschädigung von Fr. 10'000.-. Dies hat zur Folge, dass der Nussbaum nicht entfernt werden muss, da kein neuer Parkplatz parallel zum Z. gebaut wird. Damit entfällt aber die vom Kanton angebotene Inkonvenienzentschädigung von Fr. 2'000.- für den Nussbaum.

3.6 Ausserdem verlangen die Gesuchsgegner einen Minderwertersatz von Fr. 8'000.- für das Restgrundstück bzw. die Beeinträchtigung der Baulinie. Bei der zu enteignenden Fläche geht es unstreitig um Bauland; dies ist ein Marktgut. Daher ist auf die letzten Landverkäufe an vergleichbarer Lage abzustellen und die so ermittelte Grundlage anhand der vorliegenden Situation anzupassen (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26.5.2021, VWBES.2020.237, E. 5.2, unter gerichtsentseide.so.ch). Hier sind in der W. Fr. 320.- und Fr. 350.- pro m<sup>2</sup> bezahlt worden, also durchschnittlich Fr. 335.-. Das Grundstück Nr. 001 der Gesuchsgegner hat eine Fläche von 507 m<sup>2</sup> (Grundbuchauszug), von welchem ca. 19 m<sup>2</sup> erworben werden sollen. Es geht hier mithin um eine sog. Streifenenteignung (vgl. auch Eingabe Kanton, Beilagen 2 und 10). Bei solchen Enteignungen ab überbauten Baulandgrundstücken bemisst sich die Enteignungsentschädigung nach dem funktionellen Wert, der dem abzutretenden Streifen bei der Benützung des Grundstücks zugekommen ist oder ohne Abtretung in naher

Zukunft zugekommen wäre (SOG 2017 Nr. 20 E. 3.5). Praxisgemäss ist der ermittelte Landpreis für Bauland grundsätzlich um 40 bis 50 % zu reduzieren; dies würde sich auch im vorliegenden Fall rechtfertigen. Die zu enteignende Fläche hat einen relativ geringen Nutzen. Daher wäre eine Entschädigung von rund Fr. 200.-/m<sup>2</sup> als angemessen zu erachten (60 % von Fr. 335.-), d.h. Fr. 3'800.- (19 m<sup>2</sup> x Fr. 200.-). Praxisgemäss wird im Enteignungsverfahren vor der Schätzungskommission das Angebot des Enteigners gemäss Entschädigungsvertrag aber nicht unterschritten. Das Angebot des Kantons betrug hier wie gesagt Fr. 300.- pro zu erwerbenden Quadratmeter. Die Entschädigung ist daher auf Fr. 300.-/m<sup>2</sup> festzusetzen, ausmachend ca. Fr. 5'700.- (ca. 19 m<sup>2</sup> x Fr. 300.-). Dieser Betrag ist denn unbestritten geblieben. Nach dem Gesagten kann indessen eine allfällige, geringere Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks infolge des Erwerbs der ca. 19 m<sup>2</sup> hier nicht berücksichtigt werden, zumal dieses Kriterium im vorliegenden Zusammenhang ohnehin nicht mehr massgebend sein kann. Da es sich hier an sich um eine Streifenenteignung handelt, gilt der allfällige Minderwert des Grundstücks aufgrund der angebotenen Entschädigung des Kantons von Fr. 5'700.- als mitabgegolten. Eine zusätzliche Entschädigung von Fr. 2'000.- ist damit nicht geschuldet (vgl. SOG 2017 Nr. 20 E. 5; siehe auch Bundesgericht, BGer vom 27.8.2013, 1C\_339/2013, E. 2.4). Inwiefern hier im Übrigen nach Ansicht der Gesuchsgegner die sog. Schutzschildtheorie anwendbar sein soll (vgl. dazu BGer vom 18.7.2017, 1C\_163/2017, E. 2.1 und vom 5.3.2014, 1C\_356/2013, E. 2.1.2), ist nicht erkennbar, da der umstrittene Grundstücksstreifen nicht als derart gross anzusehen ist, um Immissionen v.a. auch vom Wohnhaus fernzuhalten.

3.7 Schliesslich haben die Gesuchsgegner entsprechende Zinsen gefordert. Praxisgemäss ist die Landentschädigung zu 3 % zu verzinsen (vom Tag der Inanspruchnahme des Landes an bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrags; vgl. Entschädigungsvertrag, Eingabe Kanton, Beilage 11; siehe auch Verordnung über das Enteignungsverfahren vom 28.10.1954, BGS 212.435.3). Im Übrigen können die von den Gesuchsgegnern geltend gemachten weiteren Bestimmungen des eidg. Enteignungsgesetzes wie erwähnt (vgl. oben, E. 3.3) im vorliegenden, kantonalen Verfahren nicht anwendbar sein.

3.8 Nach den Erwägungen ist die durch den Staat Solothurn zu entrichtenden Entschädigung für die ab GB X. Nr. 001 zu enteignende Fläche von ca. 19 m<sup>2</sup> auf Fr. 300.-/m<sup>2</sup> festzusetzen, ausmachend ca. Fr. 5'700.-. Die Inkonvenienzentschädigung für den bestehenden 2. Parkplatz beträgt Fr. 10'000.-. Die Entschädigung von total ca. Fr. 15'700.- ist im Sinne der Erwägungen (vgl. oben, E. 3.7) zu verzinsen. Die Kosten für die Anpassungen im Sinne der Erwägungen (vgl. oben, E. 3.4) gehen zulasten des Staates. Im Übrigen sind die Forderungen der Gesuchsgegner abzulehnen.

4. Im vorliegenden Verfahren sind keine Kosten zu erheben. Eine Parteientschädigung ist nicht zu entrichten, da die Gesuchsgegner sich letztlich selber vertreten haben; sie waren am Augenschein zwar in Begleitung ihres Rechtsberaters, es wurde aber weder eine eigentliche Rechtsvertretung noch eine Parteientschädigung geltend gemacht.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die ab GB X. Nr. 001 zu enteignende Fläche von ca. 19 m<sup>2</sup> wird auf Fr. 300.-/m<sup>2</sup> festgesetzt, ausmachend ca. Fr. 5'700.-. Die Inkonvenienzentschädigung für den bestehenden 2. Parkplatz beträgt Fr. 10'000.-. Die Entschädigung von total ca. Fr. 15'700.- wird im Sinne der Erwägungen verzinst. Die Kosten für die Anpassungen im Sinne der Erwägungen gehen zulasten des Staates. Im Übrigen werden die Forderungen von A. + B. Y. abgelehnt.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

### **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)
- Grundeigentümer (eingeschrieben)

Expediert am: