

Schätzungskommission

Urteil vom 29. November 2023

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Lindenberger, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2023.1**

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

gegen

Erbengemeinschaft X, bestehend aus

1. X A
2. X B

betreffend **Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2023 betreffend Landerwerb C Strasse, Y GB Nrn. 001 und 0002, A X und B X, Erbengemeinschaft X (Gesuchgegner), beantragte das kantonale Bau- und Justizdepartement (Gesuchsteller) bei der Kantonalen Schätzungskommission v.a. auch die Enteignung bzw. Festlegung der Entschädigung für die erforderlichen Fläche der Anpassung der Bushaltestelle im Umfang von total 48 m² - GB Nr. 001: 32 m² und GB Nr. 0002: 16 m². Der Gesuchsteller macht geltend, aufgrund der geführten Gespräche sei eine Einigung offenbar nicht möglich. Zu den von A X beanstandeten Punkten wird festgehalten, dass bei der geltend gemachten Fläche von ca. 3.65 m² es um den direkten Zugang zum Wartebereich gehe. Die Länge entlang der C Strasse betrage ca. 2.05 m. Nur mit dem Erwerb dieser Fläche als öffentliches Grundstück könne längerfristig sichergestellt werden, dass Nutzer des öffentlichen Verkehrs sicher in den Wartebereich kommen würden. Ebenfalls sei der Unterhalt, mithin Reparaturen, Reinigung und Schneeräumung sichergestellt. Insbesondere bei der Schneeräumung und Glatteis bestehe eine Verantwortlichkeit, die durch den Erwerb klar geregelt sei. Weiter sei B X mit der Landentschädigung von Fr. 420.00/m² resp. Fr. 210.00/m² nicht einverstanden; Bauland in Y habe einen viel höheren Wert, der kantonale Durchschnittspreis betrage Fr. 663.00/m². Dagegen gehe es laut Gesuchsteller beim Grundstück GB Nr. 001 in der Hofmattzone um ein mehrheitlich unbebautes Grundstück; für diese Zone würden um 50 % reduzierte Werte gelten, da gemäss Zonenreglement unbewohnte An- und Nebenbauten, z.B. Schöpfe, Garagen und Gartenhäuser usw. zugelassen seien. Das Grundstück GB Nr. 0002 in der Kernzone sei unüberbaut. Obwohl in diesem Fall eine Bebauung eher schwierig sei, sei der volle Wert entschädigt worden. Für Y würden folgende Landpreise gelten: Kernzone: Fr. 420.00/m², W1-2: Fr. 500.00/m² und Hofstattzone: Fr. 210.00/m². Es wird um Festlegung der Entschädigung für den Streifenerwerb ersucht.

2. Die Schätzungskommission setzte den Gesuchgegnern Frist bis 14. November 2023 zur Stellungnahme zur schriftlichen Darlegung und Begründung ihrer Forderungen. Innert dieser Frist ist keine Stellungnahme eingegangen.

3. Die Parteien wurden zu einem Augenschein mit Parteiverhandlung auf den 29. November 2023 in Y vorgeladen. Anlässlich des Augenscheins konnten sich die Parteien 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 Gesetz über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das Gesuch ist einzutreten.

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 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Im vorliegenden Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. ... vom ... 2023); dies ist unbestritten. Der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG ist aus dem Plan 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 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 C Strasse, ... bis südlicher Ortseingang, Strassenumgestaltung benötigt der Gesuchsteller Land, v.a. auch ab den beiden Parzellen Nrn. 001 und 0002 der Gesuchgegner. Der Kanton hat für die benötigten Flächen von GB Nr. 001 im Umfang von 32 m² den Betrag von Fr. 210.00/m² angeboten und von GB Nr. 0002 im Umfang von 16 m² den Betrag von Fr. 420.00/m², ausmachend total Fr. 13'440.00 (Fr. 6'720.00 und Fr. 6'720.00). Diese Beträge hat der Gesuchgegner B X laut Gesuchsteller bestritten. Auch am Augenschein vom 29. November 2023 haben die Gesuchgegner die genannten Beträge als zu tief bestritten.

3.2 Festzuhalten ist im konkreten Fall, dass die Erschliessungsplanung im Bereich der Grundstücke der Gesuchgegner wie gesagt rechtskräftig ist (RRB Nr. ... vom ... 2023, Eingabe Kanton, Beilage 1; Planausschnitt Erschliessungsplan, Beilage 2). Hier geht es um eine Anpassung der Bushaltestelle bei den Grundstücken der Gesuchgegner. Laut Gesuchsteller handle es sich dabei um einen Streifenerwerb für die Bushaltestelle. Der Gesuchgegner B X hat dagegen laut Gesuchsteller v.a. auch eine Entschädigung von Fr. 663.00/m² für die Landabtretung ab den Grundstücken geltend gemacht; dieser Betrag entspreche dem kantonalen Durchschnittspreis. Am Augenschein haben die Gesuchgegner an einer höheren Entschädigung als die genannten, angebotenen Beträge festgehalten.

3.3 Da die zu enteignenden Flächen zwei Grundstücke mit unterschiedlicher Bebauung betreffen, können die Grundstücke entgegen der Ansicht der Gesuchgegner nicht als Einheit angesehen werden, zumal die Grundstücke auch separat verkauft werden könnten; sie sind im vorliegenden Zusammenhang daher getrennt zu behandeln. Das teilweise bebaute Grundstück Nr. 001 der Gesuchgegner hat eine Fläche von 2'293 m² (Grundbuchauszug), wovon ca. 32 m² erworben werden sollen. Das unbebaute Grundstück Nr. 0002 hat eine

Fläche von 300 m² (Grundbuchauszug), davon sollen 16 m² erworben werden. Bei Enteignungen ab noch unüberbauten Baulandgrundstücken bemisst sich die Enteignungsentschädigung nach dem durchschnittlichen Baulandpreis, wobei unter besonderen Umständen Ausnahmen von dieser Faustregel denkbar sind (SOG 2017 Nr. 20 E. 3.5).

3.4 Bauland ist ein Marktgut. Daher ist auf die letzten Landverkäufe an vergleichbarer Lage abzustellen und die so ermittelte Grundlage anhand der konkreten Situation anzupassen (Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26.5.2021, VWBES.2020.237, E. 5.2, unter gerichtsentscheide.so.ch). Hier sind in Y folgende Kaufpreise bezahlt worden: ...: Fr. 527.00; ...: Fr. 743.00; ...: Fr. 586.00; ...: Fr. 500.00 und ...: Fr. 590.00. Daraus ergibt sich an sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von Fr. 589.00. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Preis von Fr. 743.00 im ... deutlich über den übrigen Kaufpreisen liegt und der Preis von Fr. 500.00 in ... darunter. Bei den anderen Preisen von Fr. 527.00, Fr. 586.00 und Fr. 590.00 resultiert ein durchschnittlicher Kaufpreis von Fr. 567.00. Daher ist der von der Grundeigentümerschaft geforderte Landpreis von Fr. 663.00/m² zu hoch. Dass dieser Preis ein kantonaler Durchschnittspreis sei, kann hier nicht massgeblich sein, sind doch vergleichbare Preise vor Ort heranzuziehen. Zugunsten der Grundeigentümer ist ein Landpreis von Fr. 570.00/m² und nicht Fr. 567.00/m² zugrunde zu legen. Dieser Wert gilt für das unbebaute Grundstück GB Nr. 0002 von 16 m² in der Kernzone. Insoweit haben die Enteigneten Anspruch auf volle Entschädigung (§ 231 EG ZGB; vgl. bereits SOG 1979 Nr. 17); der Umfang der Entschädigung bemisst sich nach § 232 EG ZGB, der Enteignete soll durch die Enteignung wirtschaftlich nicht anders gestellt sein, als er es ohne sie wäre (SOG 2017 Nr. 20 E. 3.3). Die Enteignungsentschädigung bemisst sich des Weiteren grundsätzlich nach dem Verkehrswert (SOG 1999 Nr. 43). Da es sich hier bei GB Nr. 0002 wie gesehen um unbebautes Land handelt, ist die Entschädigung wie ausgeführt nach dem durchschnittlichen Baulandpreis zu bemessen. Für dieses Grundstück hat der Gesuchsteller den vollen Wert als Entschädigung denn auch grundsätzlich anerkannt.

3.5 Demgegenüber ist bei GB Nr. 001 (Hofmattzone) der funktionelle Wert der abzutretenden Fläche massgebend, da es dabei um eine Streifenenteignung ab einer teilweise überbauten Parzelle geht. Insoweit ist die entsprechende Praxis bei Streifenenteignungen ab überbauten Parzellen, mithin auch Vorgartenland relevant (vgl. bereits SOG 1984 Nr. 25 und 1983 Nr. 16). Für einen solchen Streifenwerb ist praxisgemäss 50 % bis 60 % vom vollen Wert zu entschädigen und nicht 40 % bis 50 %, wie der Gesuchsteller angeführt hat; mit anderen Worten kommt es im letztgenannten Umfang zu einer Kürzung (Urteil der Schätzungskommission vom 11.8.2021, SKENT.2021.2, E. 3.6, publ. unter so.ch, weitere Gerichte, Schätzungskommission). Ausgehend vom vollen Landwert von Fr. 570.00 ist hier für GB Nr. 001 eine Entschädigung von Fr. 340.00/m², mithin rund 60 % vom vollen Wert angezeigt. Dass für die Hofmattzone mit alten und neuen (Neben-)Bauten nach Auffassung des Gesuchstellers um 50 % reduzierte Werte gelten würden, kann nach dem Ausgeführten offenbleiben, da hier bei GB Nr. 001 wie gesehen eine Streifenenteignung anzunehmen ist.

4. Nach den Erwägungen ist die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die zu enteignenden Flächen wie folgt festzusetzen: Ab Y GB Nr. 001 von ca. 32 m² auf Fr. 340.00/m² und ab GB Nr. 0002 von ca. 16 m² auf Fr. 570.00/m², ausmachend Fr. 10'880.00 (GB Nr. 001) und Fr. 9'120.00 (GB Nr. 0002), total Fr. 20'000.00.

5. Im vorliegenden Verfahren sind weder Kosten zu erheben noch eine Parteientschädigung zu entrichten.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die zu enteignenden Flächen wird wie folgt festgesetzt: Ab Y GB Nr. 001 von ca. 32 m² auf Fr. 340.00/m² und ab GB Nr. 0002 von ca. 16 m² auf Fr. 570.00/m², ausmachend Fr. 10'880.00 (GB Nr. 001) und Fr. 9'120.00 (GB Nr. 0002), total Fr. 20'000.00.
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 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:

- Bau- und Justizdepartement (eingeschrieben)
- X A (eingeschrieben)
- X B (eingeschrieben)

Expediert am: