

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 6. Dezember 2023

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2023.2**

**Amt für Verkehr und Tiefbau**, Herr Roger Schibler, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509  
Solothurn

gegen

**X**

betreffend **Enteignung**

hat der Vizepräsident der Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Eingabe vom 30. Oktober 2023 betreffend Strassenbau Y, Landerwerb Z GB Nr. 0001, X, (Gesuchgegner) beantragte das für den Staat Solothurn handelnde Amt für Verkehr und Tiefbau (Gesuchsteller) bei der Kantonalen Schätzungskommission die Enteignung von 2 m<sup>2</sup> vom genannten Grundstück für den erwähnten, bereits ausgeführten Strassenbau, Einfahrt West bis A Strasse, Strassensanierung und Umgestaltung. Der Gesuchsteller macht geltend, gestützt auf den mit Beschluss des Regierungsrats Nr. ... vom ... 2020 genehmigten Erschliessungsplan hätten im November 2020 die ersten Landerwerbsgespräche für die erste Etappe stattgefunden und im März 2021 die Gespräche für die zweite Etappe, insbesondere am 16. März 2021 auch das Landerwerbsgespräch mit Vertretern der Erbengemeinschaft X B als Grundeigentümer des Grundstücks GB C Nr. 0002. Aufgrund dieses Gesprächs sei der Entschädigungsvertrag ausgearbeitet und am 1. Juli 2021 von D X als Bevollmächtigtem der Erbengemeinschaft unterzeichnet worden. Nach den Bauarbeiten habe der Geometer den Mutationsplan ausgearbeitet. Bei den Vorbereitungsarbeiten für die Anmeldung an das Grundbuchamt habe der Gesuchsteller anhand des Mutationsplans vom 5. Januar 2023 indes festgestellt, dass das Grundstück GB C Nr. 0002 abparzellierte und der von den Strassenbauarbeiten betroffene Bereich mit dem Grundstück GB C Nr. 0001 vereinigt worden sei. Eigentümer des Grundstücks Nr. 0001 sei X, ehemaliger Miteigentümer der Erbengemeinschaft B X. Aufgrund der neuen Besitzverhältnisse sei am 7. Juli 2023 mit X als neuem Grundeigentümer eine Ergänzung zum Entschädigungsvertrag ausgearbeitet worden mit einer Entschädigung von total Fr. 628.50 inkl. Zins. X verweigere die Unterzeichnung dieser Ergänzung und auch D X ignoriere sämtliche Kontaktaufnahmen. Mit der Unterzeichnung des Entschädigungsvertrags sei der rechtskräftigen Abtretung zugestimmt worden. Da die Eigentumsverhältnisse geändert hätten und der Landerwerb um 1 m<sup>2</sup> verringert worden sei, sei die Berichtigung im Rahmen einer Ergänzung zum Entschädigungsvertrag nötig. Ohne die Unterschrift des Grundeigentümers oder das Urteil der Schätzungskommission könne der Eintrag im Grundbuch nicht vollzogen werden. Daher beantrage der Gesuchsteller die eingangs erwähnte Enteignung.

2. Die Schätzungskommission setzte dem Gesuchgegner Frist bis 28. November 2023 zur schriftlichen Darlegung und Begründung seiner Forderungen. Innert dieser Frist ist keine Stellungnahme eingegangen.

Der Vizepräsident der 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, GO, BGS 125.12). Der Vizepräsident der Schätzungskommission beurteilt den vorliegenden Streitwert von ca. Fr. 600.00 als Einzelrichter (§ 59 Abs. 2 GO). 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 ... 2020); 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. Für die Realisation des Bauprojekts Y, Einfahrt West bis A Strasse, Strassensanierung und Umgestaltung benötigt der Gesuchsteller Land, v.a. auch ab der Parzelle Nr. 0001 des Gesuchgegners. Der Kanton hat für die benötigte Fläche von 2 m<sup>2</sup> den Betrag von Fr. 300.00/m<sup>2</sup> angeboten (zuzüglich 3 % Zins vom 17.1.2021 bis 31.7.2023, 19 Monate, ausmachend Fr. 28.50). Die Unterzeichnung der diesbezüglichen Ergänzung zum Entschädigungsvertrag hat der Gesuchgegner laut Gesuchsteller verweigert (Eingabe Kanton, Beilage 8). Innert Frist hat der Gesuchgegner bei der Schätzungskommission keine Stellungnahme eingereicht.

3.1 Der Enteignete soll durch die Enteignung wirtschaftlich nicht anders gestellt sein, als er es ohne sie wäre. Die Enteignungsentschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert. Dem Enteigneten wird demnach die Summe zugesprochen, die er beim Verkauf der Liegenschaft erhalten hätte (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). Der zu entschädigende Verkehrswert ist primär anhand von Vergleichspreisen auf dem Markt festzulegen (Bundesgerichtsentscheide BGE 122 I 168 und 1C.266/2011 vom 20.10.2011; Verwaltungsgerichtsentscheid VGE vom 4.3.2015, VWBES.2014.356). Vergleichsgrundstücke müssen nicht im selben Quartier liegen. Unterschieden kann durch Preiszuschläge oder Preisabzüge Rechnung getragen werden.

3.2 Vorab ist im konkreten Fall festzuhalten, dass die Erschliessungsplanung im Bereich des Grundstücks des Gesuchgegners wie gesagt rechtskräftig ist (RRB Nr. ... vom ... 2020, Eingabe Kanton, Beilage 1; Planausschnitt Erschliessungsplan, Beilage 2); hier geht es um eine Umgestaltung bzw. Sanierung der Strasse Y beim Grundstück des Gesuchgegners. Weiter geht es im vorliegenden Fall um eine Abtretung von ca. 2 m<sup>2</sup> ab einem überbauten Grundstück. Dieses verliert durch die Enteignung praktisch nichts an Wert; es wird dadurch an sich nicht weiter beeinträchtigt (Urteil der Schätzungskommission vom 21.9.2017, SKENT.2017.3, E. 3.2.1, publ. unter so.ch, weitere Gerichte, Schätzungskommission, mit Hinw. auf VGE vom 7.2.2017, VWBES.2016.196, E. 4.2, publ. unter gerichtsentscheide.so.ch). Die Enteignung beruht wie gesehen auf einer gesetzlichen Grundlage, mithin dem aufgelegten und genehmigten Erschliessungsplan; sie wird aufgrund der Unterlagen notwendig. Die Landabtretung ist geringfügig und insoweit auch verhältnismässig. Es liegt eine mit einer sog. Streifenabtretung vergleichbare Situation vor. Die Praxis vergleicht insofern zur Bestimmung der

Entschädigung den Verkehrswert des Restgrundstücks vor und nach der Enteignung. Ein schmaler Landstreifen hat für sich allein keinen Verkehrswert; dennoch ist der in der Gegend geltende Quadratmeterpreis ein brauchbarer Ausgangspunkt zur Bestimmung des Minderwerts des Restgrundstücks. Zudem ist die Funktion des abzutretenden Streifens bei der Benutzung des Grundstücks zu untersuchen; je nach dem ist der Schaden höher oder tiefer, Landstreifen werden üblicherweise tiefer bewertet als das übrige Bauland (BGE 122 I 168, 131 II 458). Gelten relativ hohe Baulandpreise, richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach dem Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks. Praxisgemäss wird in Fällen wie hier, wo keine Nutzung entfällt, 50 bis 60 % des ermittelten Baulandpreises bezahlt (vgl. Urteil der Schätzungskommission vom 11.8.2021, SKENT.2021.2, E. 3.6, publ. unter so.ch, a.a.O.; siehe auch VGE vom 4.3.2015, E. 2.5). Für den vorliegenden Fall kann nach dem zu Streifenabtretungen Gesagten nichts Anderes gelten; das heisst, dass eine Fläche wie hier von 2 m<sup>2</sup> nicht ohne weiteres mit Baulandpreisen verglichen werden kann. Zudem ist ein eigentlicher Nutzungsausfall nicht geltend gemacht worden.

3.3 Es handelt es sich bei der hier streitigen notwendigen Landabtretung um eine Fläche in der Wohnzone. Die Schätzungskommission hat daher beim kantonalen Steueramt die entsprechenden Verkaufspreise für Baulandflächen in der Gemeinde C erhoben. Im Jahr 2022 wurde für solches Land in der ... und im Dorf jeweils Fr. 450.00/m<sup>2</sup> bezahlt. Die vom Kanton beantragte Entschädigung von Fr. 300.00/m<sup>2</sup> liegt damit unter den gehandelten Preisen. Vorliegend kann indes wie gesehen nicht vom vollen Baulandpreis ausgegangen werden. Flächen wie hier von 2 m<sup>2</sup> sind auf dem Liegenschaftsmarkt weniger interessant und können nicht ohne weiteres mit den Baulandpreisen verglichen werden. Die Entschädigung hat sich, analog zur derjenigen bei Landstreifen gemäss der angeführten Gerichtspraxis, auf hier angemessene 60 % des Baulandpreises zu belaufen (vgl. oben, E. 3.2). Aufgrund der Unterlagen ist wie gesehen von einem Marktwert von Fr. 450.00 auszugehen; dies ergibt einen grundsätzlich massgeblichen Betrag von Fr. 270.00 (60 % des ermittelten Baulandpreises).

3.4 Es fragt sich nach dem Gesagten, ob hier nicht eine zu hohe Entschädigung festgelegt worden ist. So hat die Gemeinde wie gesehen bereits eine Entschädigung von Fr. 300.00/m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Verbot der Schlechterstellung, der sog. reformatio in peius (§ 72 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz, BGS 124.11), hindert indessen eine Herabsetzung dieser Entschädigung. Nach dem Gesagten ist daran festzuhalten. Der Gesuchgegner hat gegen die Entschädigung im vorliegenden Verfahren keine Einwände erhoben; Forderungen, die über den festgelegten Betrag von Fr. 300.00/m<sup>2</sup> für die umstrittene Landfläche hinausgehen, sind nicht gestellt worden. Die Entschädigung für die ab GB C Nr. 0001 zu enteignende Fläche von 2 m<sup>2</sup> ist nach dem Ausgeführten auf Fr. 300.00/m<sup>2</sup> festzusetzen, ausmachend Fr. 600.00. Die Landentschädigung ist praxisgemäss zu 3 % zu verzinsen (vom Tag der Inanspruchnahme des Landes bis zur Unterzeichnung des Vertrags; Urteil der Schätzungskommission vom 11.8.2021, a.a.O., E. 3.7; vgl. auch Verordnung über das Enteignungsverfahren vom 28.10.1954, BGS 212.435.3).

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

Demnach wird **erkannt**:

1. Die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die ab GB C Nr. 0001 zu enteignende Fläche von 2 m<sup>2</sup> wird auf Fr. 300.00/m<sup>2</sup> festgesetzt, ausmachend Fr. 600.00. Diese Entschädigung wird im Sinne der Erwägungen verzinst.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

### **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 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:

- Amt für Verkehr und Tiefbau, Solothurn (eingeschrieben)
- X (eingeschrieben)

Expediert am: