

Schätzungskommission

Urteil vom 18. September 2024

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Ingold
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2024.1**

Einwohnergemeinde X

gegen

Y

v.d.

betreffend **Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 7. Mai 2024 an die Kantonale Schätzungskommission betreffend die Erschliessung der Parzelle Nr. 0001, A, beantragte die Einwohnergemeinde (EG) X (Gesuchstellerin) was folgt: Es seien 24 m² Land ab der Parzelle GB X Nr. 0002 von Grundeigentümer Y zu enteignen und dem öffentlichen Grundstück GB Nr. 00003 zuzuschlagen. Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, gemäss dem gültigen, vom Regierungsrat am ... 2001 mit RRB Nr. ... genehmigten Erschliessungsplan habe die Erschliessung der Bauland-Parzelle GB Nr. 0001 über die Fortsetzung des bestehenden Wendehammers an der Strasse A zu erfolgen. Für die Umsetzung der öffentlichen Erschliessung würden 24 m² Land ab der Parzelle Nr. 0002 von Y fehlen. Der Gemeinderat habe dem Grundeigentümer am 22. Mai 2022 ein Kaufangebot für die 24 m² unterbreitet. Dieses Angebot sei ausgeschlagen worden. Am 1. Dezember 2022 habe der Gemeinderat ein neuerliches Kaufangebot unterbreitet, welches ebenfalls abgelehnt worden sei. Da auf der Bauparzelle Nr. 0001 ein konkretes Bauvorhaben bestehe und ein entsprechendes Baugesuch eingereicht worden sei, sei die Erschliessung dieser Parzelle dringlich. Verschiedene Versuche, zu einer gütlichen Einigung zwischen den Parteien zu gelangen, seien gescheitert. Der Gemeinderat habe am 23. September 2023 bekräftigt, an der im gültigen Erschliessungsplan vorgesehenen Variante festzuhalten und beschlossen, das Enteignungsverfahren einzuleiten.
2. Auf entsprechende Verfügung der Schätzungskommission vom 14. Mai 2024 reichte die Vertretung von Y (Gesuchsgegner) am 5. Juni 2024 die Stellungnahme zum genannten Enteignungsgesuch ein. Es wird verlangt, (1.) auf das Gesuch vom 7. Mai 2024 sei nicht einzutreten, eventhalter sei dieses abzuweisen. (2.) Eventhalter sei dem Gesuchsgegner eine angemessene Frist zur Bezifferung seiner Entschädigungsforderung anzusetzen. (3.) Alles unter Kosten- und/oder Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin. Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, es fehle an einem rechtsgenüglichen Enteignungstitel. Auf die ausführliche Begründung ist in den nachstehenden Erwägungen einzugehen.
3. Auf entsprechende Verfügung der Schätzungskommission vom 11. Juni 2024 nahm die EG X am 25. Juni 2024 wie folgt Stellung: Der Gemeinderat halte an seinem bisherigen Antrag fest. Der rechtsgenügliche Enteignungstitel sei durch den gültigen, vom Regierungsrat am ... 2001 genehmigten Erschliessungsplan gegeben. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Bau- und Justizdepartements vom 13. Juli 2022 zu einer aufsichtsrechtlichen Beschwerde verwiesen.
4. Auf entsprechende Verfügung der Schätzungskommission vom 3. Juli 2024 nahm der Gesuchsgegner wie folgt Stellung: An den bisherigen Anträgen und Ausführungen werde vollumfänglich festgehalten. Der Erschliessungsplan 2001 könne aus diversen Gründen nicht als Enteignungstitel dienen. Die Voraussetzungen für eine Enteignung seien nicht gegeben. Die Schätzungskommission sei hier nicht zuständig. Die vorliegende Angelegenheit sei nicht entschieden und strittig. Zuvor müsse der Regierungsrat entsprechend entscheiden.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Gesuchstellerin hat das vorliegende Begehren um Enteignung grundsätzlich formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. Höhe allfälliger Landentschädigungen dem Grundsatz nach zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Diese Zuständigkeit bestreitet jedoch der Gesuchsgegner. Es stellt sich damit vorab die Frage, ob das Gesuch zulässig ist bzw. ob darauf einzutreten ist oder nicht.

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 an sich ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. ... vom ...2001); dies ist soweit unbestritten. Strittig ist dagegen, ob damit ein tauglicher Enteignungstitel vorliegt (vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts VGer vom 26.5.2021, VWBES.2020.237, E. 4, publ. unter gerichtsentscheide.so.ch) resp. ob der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG aus dem Plan ersichtlich ist oder nicht. 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. Wenn die Schätzungskommission für Landabtretungen an das Gemeinwesen die Entschädigung festzusetzen hat, hat sie zu überprüfen, ob die zuständigen Behörden das Enteignungsrecht erteilt haben, d.h. ob dem Schätzungsverfahren, das durchgeführt werden soll, ein gültiger Enteignungstitel zugrunde liegt. Ohne Enteignungstitel kann kein Schätzungsverfahren angehört werden (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 1974 Nr. 24).

3. Für die Realisation der Erschliessung der Parzelle Nr. 0001, A, benötigt die Gesuchstellerin Land ab der Parzelle Nr. 0002 des Gesuchgegners. Die Gemeinde hat für die benötigte Fläche von 24 m² den Betrag von CHF 250.00/m² angeboten, ausmachend CHF 6'000.00. Dieses Angebot hat der Gesuchsgegner abgelehnt. Er hat bis anhin bei der Schätzungskommission keine Forderungseingabe eingereicht. Vielmehr hat der Gesuchsgegner ausführlich dargelegt, dass die beantragte Enteignung rechtlich nicht gerechtfertigt sei. Die Gesuchstellerin hält dem im Wesentlichen entgegen, der erwähnte Erschliessungsplan 2001 diene hier als Enteignungstitel.

- 3.1 Das Grundstück GB X Nr. 0001, mithin das Nachbargrundstück der Parzelle Nr. 0002 des Gesuchgegners ist anhand der Akten nicht überbaut und über die Strasse A erschlossen. Das Grundstück Nr. 0001 soll mit ... Parzellen parzelliert und ... Mini-Häusern überbaut werden. Diese Parzellen resp. die Mini-Häuser sollen über das Grundstück Nr. 0002 des Gesuchgegners erschlossen werden. Mit Entscheid vom 2. April 2024 wies die Baukommission Y das diesbezügliche Baugesuch auf der Parzelle Nr. 0001 indessen ab. Dazu wurde insbesondere auch ausgeführt, die Baureife des Grundstücks sei nicht gegeben und dieses sei auch nicht rechtsgenügend erschlossen (Stellungnahme des Gesuchgegners, Beilagen 3-5: Bau- und Einspracheentscheid, Einsprache Gesuchgegner und Situationsplan).

3.2 Ein rechtskräftiger Erschliessungsplan einer Gemeinde ist nach dem Gesagten grundsätzlich ein Enteignungstitel und die Gemeinde zur Enteignung der darin vorgesehenen Verkehrsanlagen legitimiert (vgl. oben, E. 2, VGer vom 26.5.2021, a.a.O., E. 4). Der vorliegende Erschliessungsplan 2001 kann jedoch kein rechtsgenüglicher Enteignungstitel für die umstrittene Enteignung sein. Die Erschliessung der betroffenen Parzelle Nr. 0001 ist nicht klar geregelt. Die Erschliessung über den A soll mit einem Wendehammer erfolgen und aufgrund des fraglichen schwarzen Pfeils im Erschliessungsplan 2001 mit einer Durchfahrtsmöglichkeit vom Grundstück Nr. 0002 des Gesuchsgegners zum Grundstück Nr. 0001. Diese Durchfahrtsmöglichkeit resp. Erschliessung mag im Jahr 2001 ausreichend gewesen sein. Aufgrund des vorliegenden Projekts mit einer Parzellierung in ... Parzellen und ... Mini-Häusern, mithin einer verdichteten Bauweise kann der Erschliessungsplan 2001 indessen keine genügende Grundlage darstellen. Zudem liegt hier anhand der Angaben und Unterlagen keine Baubewilligung für eine öffentliche Strasse vor, so dass der Erschliessungsplan 2001 auch insofern kein Enteignungstitel sein kann.

3.3 Nach dem Gesagten geht der genaue Umfang der Enteignung aus dem Erschliessungsplan 2001 nicht hervor. Anhand der Planunterlagen (Stellungnahme Beilage 5: Situationsplan) geht es hier zudem um eine Privaterschliessung, sind doch beim umstrittenen Bauvorhaben ... der ... abparzellierten Parzellen zur Verkehrserschliessung bzw. Zufahrtsstrasse entlang der Parzelle Nr. 0001 vorgesehen. Solche privaten Erschliessungsstrassen dienen nach § 103 Abs. 1 PBG aber nur einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten. Hier geht es, wie gesagt, um ... Mini-Häuser, wobei eine der ... abparzellierten Parzellen für eine spätere Überbauung vorgesehen ist. Mithin soll hier mit der Parzelle Nr. 0001 ein grosses Grundstück mit einer Fläche von ... m² (Grundbuchauszug) erschlossen werden. Es stellt sich die Frage, ob hier nicht eine Arealplanung bzw. Gestaltungsplanung angezeigt ist.

3.4 Ein Gestaltungsplan kann auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen regeln; er hat sich an der Grundnutzung des Zonenplans zu orientieren (vgl. § 44 Abs. 3 und 4 PBG). Mit einem Gestaltungsplan könnte mit der Gemeinde für den vorliegenden Fall eine Lösung gesucht werden. Nach dem Ausgeföhrt ist hier lediglich von einer Teilplanung auszugehen. Wie gesehen, sind ... Mini-Häuser geplant und der Bau weiterer Häuser offensichtlich vorgesehen. Zudem ist die geplante Privatstrasse mit 3 m zu wenig breit. Der A hat eine Breite von 4.5 m. Bei Zufahrtsstrassen in Quartieren, wie hier, ist nach den einschlägigen Empfehlungen des Bundesamts für Strassen eine Breite von 4 m angezeigt, bei einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h, damit Fahrzeuge kreuzen können. Insgesamt erscheint das vorliegende Baugebiet als zu gross und das umstrittene Bauvorhaben momentan als zu wenig ausgereift.

3.5 Nach den Erwägungen ist eine Überprüfung der umstrittenen Erschliessung aufgrund der heutigen Verhältnisse angezeigt. Der Erschliessungsplan 2001 kann hier nicht mehr als genügenden Grundlage bzw. Enteignungstitel dienen. Daran ändert auch der Verweis der Gesuchstellerin auf die Stellungnahme des Bau- und Justizdepartements vom 13. Juli 2022 nichts. Insbesondere betrifft der dort angeführte RRB Nr. ... vom ...2011 die Baulandumlegung «B» und die Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan mit Strassenkategorien bezüglich der Parzellen GB Nrn. 004 und 0005 im Gebiet «B». Aus diesem RRB lässt sich daher für das hier betroffene Gebiet «A» nichts ableiten.

3.6 Im Ergebnis liegt hier kein rechtsgenüglicher Enteignungstitel vor, da die Voraussetzungen für die beantragte Enteignung, wie dargelegt, nicht erfüllt sind. Die Schätzungskommission kann die beantragte Enteignung damit nicht beurteilen und für die verlangte Landabtretung auch keine Entschädigung festsetzen. Das Gesuch ist demnach unzulässig resp. unbegründet, da die vorliegende Angelegenheit auch inhaltlich geprüft worden ist. Das Gesuch ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Nach § 11 der Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3) trägt der Enteigner die Kosten, hier die nach dem Ausgeführten unterliegende EG X. Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 2'000.00 festzulegen. Zudem ist dem Gesuchsgegner zulasten der Gemeinde eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 12 der genannten Verordnung). Diese ist bei einem ausgewiesenen Aufwand von 18.5 Stunden (Stellungnahme Gesuchsgegner, Beilage 7: Leistungsübersicht) auf CHF 2'800.00 festzusetzen (inkl. Auslagen und MwSt).

Demnach wird erkannt:

1. Das Gesuch wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2'000.00 werden der Einwohnergemeinde X zur Bezahlung auferlegt.
3. Dem Gesuchsgegner wird zulasten der Einwohnergemeinde X eine Parteientschädigung von CHF 2'800.00 (inkl. Auslagen und MwSt) 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 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:

- Einwohnergemeinde X (eingeschrieben)
- Vertreterin des Gesuchsgegners Y (eingeschrieben)

Expediert am:

Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil VWBES.2024.361 vom 27. Januar 2026 ab, soweit darauf eingetreten wurde.