

Schätzungskommission

Urteil vom 21. September 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2017.3**

Einwohnergemeinde X

gegen

Erbengemeinschaft A

v.d. ...

betreffend **Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 24. Juli 2017 meldete die Einwohnergemeinde (EG) X bei der Kantonalen Schätzungskommission einen Landerwerb zur Enteignung an betreffend das Detailprojekt Strassenbau A-strasse bzw. den entsprechenden Grundeigentümerbeitragsplan mit provisorischer Zusammenstellung der Beitrags- und Landerwerbskosten. Betroffen ist u.a. die Liegenschaft GB X Nr. 001 der Erbgemeinschaft A. Die Gemeinde habe der Erbgemeinschaft bereits ein Angebot unterbreitet, das sich auf Fr. 734.- belaufe und dem üblichen Marktpreis für Strassen bzw. Gewerbeflächen in X entspreche. Gegen die Planaufgabe habe die Erbgemeinschaft Einsprache erhoben. Zur Begründung führte die Gemeinde weiter an, die betroffene A-strasse sei eine Sammelstrasse, weshalb ein erhöhtes Interesse bestehe, dass die Strasse zeitnah gebaut und das Dorfzentrum von Verkehr entlastet werde. Die Anrainer würden finanziell entschädigt. Das Ziel der Gemeinde sei es, die Kosten für den Bau der Strasse möglichst gering zu halten. Damit würden die Anrainer bei der Festsetzung der Perimeterbeiträge entsprechend profitieren. Die Gemeinde ersuchte zudem um vorzeitige Inbesitznahme, v.a. auch mit der Begründung, dass die Bauarbeiten umgehend beendet werden könnten.

2. Die Schätzungskommission setzte mit Verfügung vom 26. Juli 2017 der Erbgemeinschaft A Frist bis 7. August 2017 zur Stellungnahme zur vorzeitigen Inbesitznahme und bis 17. August 2017 zur Begründung ihrer Forderungen. Mit Stellungnahme vom 6. August 2017 wandte sich die Erbgemeinschaft v.a. gegen den bisherigen Verfahrensablauf, wonach die Gemeinde die entsprechenden Vorschriften nicht eingehalten habe. Ausserdem machte die Erbgemeinschaft mit Bezug auf die Landabtretung einen ihrer Ansicht nach ortsüblichen Preis von Fr. 550.-/m² geltend. Die Verfahrenskosten seien von der Gemeinde zu tragen.

3. Mit Beschluss der Schätzungskommission vom 14. August 2017 wurde der Antrag auf vorzeitige Inbesitznahme abgewiesen. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, die Gemeinde mache nicht näher geltend, dass bedeutende öffentliche Interessen berührt seien ohne vorzeitige Inbesitznahme. Dass dem Bauherrn keine Verzögerung zugemutet werden solle, sei nicht ausreichend. Die zusätzlichen Kosten einer Wiederaufnahme der eingestellten Bauarbeiten könnten nicht entscheidend sein. Von der Erbgemeinschaft A sei nicht zu verlangen, die beanspruchte Landfläche freizugeben. Es sei davon auszugehen, dass die Interessen der Gemeinde nicht vorgehen würden; dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine Gleichbehandlung mit weiteren betroffenen Grundeigentümern.

4. Am 16. August 2017 machte die Erbgemeinschaft A v.a. geltend, ihre Landfläche liege in der Wohnbauzone und es gehe nicht um eine Gewerbezone- oder Strassenfläche. Der ortsübliche Baulandpreis betrage heute ca. Fr. 700.-/m². Ihr mündliches Angebot von Fr. 550.-/m² sei daher fair. Weiter monierte die Erbgemeinschaft erneut das Vorgehen der Gemeinde. Zudem liege eine Ungleichbehandlung der hier betroffenen Grundeigentümer mit denjenigen an der B-strasse vor, wo die Gemeinde im Jahr 2011 Bauland für Fr. 400.-/m² verkauft habe. Die Gemeinde könne nicht einfach über das Grundeigentum ihrer Bürger verfügen, wie dies vorliegend der Fall sei. Die Verfahrenskosten seien von der Gemeinde zu tragen.

5. Am 21. September 2017 fand in X ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, wo der anwesende Grundeigentümer und die Vertreter der Gemeinde sich noch mündlich zur Sache äussern konnten (Protokoll vom 21.9.2017).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. der Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das Gesuch der Gemeinde um Festlegung der Entschädigung ist einzutreten.

Im vorliegenden Fall geht es um die Enteignung von ca. 2 m² Land in der Wohnzone. Bestritten ist v.a. auch der Landpreis. Die mit Beschwerde angefochtenen Perimeterbeiträge (Verfahren SKBEI.2017.7) sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

2. 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 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Im konkreten Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2008/... vom 28.1.2008). 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).

3. Für den im Erschliessungsplan vorgesehenen Ausbau der A-strasse benötigt die EG X von den Grundeigentümern der Erbgemeinschaft A Land. Die von der Gemeinde bisher angebotene Entschädigung von Fr. 367.-/m² haben die Grundeigentümer nicht akzeptiert. Sie machen v.a. auch geltend, diese Entschädigung sei nicht ortsüblich.

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 (Solithurnische 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). 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.

3.2.1 Im vorliegenden Fall geht es um eine Abtretung von ca. 2 m² ab einem überbauten Grundstück; dieses liegt in der Wohnzone, mithin im Bereich des Einmünderers zur C-strasse. Das Grundstück verliert durch diese Enteignung praktisch nichts an Wert; es wird dadurch an sich nicht weiter beeinträchtigt (vgl. auch VGE vom 7.2.2017, VWBES.2016.196, E. 4.2). Die Enteignung beruht wie gesehen auf einer gesetzlichen Grundlage, mithin dem aufgelegten und genehmigten Erschliessungsplan; sie wird aufgrund der Unterlagen und Angaben notwendig. Die Landabtretung ist geringfügig und insoweit auch verhältnismässig. Es liegt eine mit den anderen betroffenen Grundeigentümern der Erbgemeinschaft B vergleichbare Situation vor; dort geht es um eine sog. Streifenabtretung, mithin um die Abtretung eines Streifens von ca. 101 x 1 m. 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 Benützung 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. Die Solothurner Praxis bezahlt in Fällen, in denen keine Nutzung entfällt, 50 % des ermittelten Baulandpreises (VGE vom 4.3.2015, E. 2.5 mit Hinweisen).

Für den vorliegenden Fall kann nach dem zu Streifenabtretungen Gesagten nichts anderes gelten; das heisst, dass eine Fläche wie hier von 2 m² in einem Einmünderbereich nicht ohne weiteres mit Baulandpreisen verglichen werden kann. Zudem ist ein eigentlicher Nutzungsausfall nicht geltend gemacht worden. Es rechtfertigt sich daher, die Entschädigung für die Erbgemeinschaft A gleich wie im Fall der Erbgemeinschaft B (Urteil vom 21.9.2017, SKENT.2017.2) festzusetzen; dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer.

3.2.2 So 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 X erhoben. In den Jahren 2013, 2014, 2016 und 2017 wurde für solches Land in den aufgrund der Angaben der Gemeinde anlässlich der Parteiverhandlung mit Augenschein vom 21. September 2017 mit der A-strasse vergleichbaren Quartieren Fr. 660.- (D), Fr. 650.- (E), Fr. 464.- (F) sowie Fr. 560.-, Fr. 654.- und Fr. 630.- (G) pro m² bezahlt. Die von der Gemeinde beantragte Entschädigung von Fr. 367.-/m² liegt damit unter den gehandelten Preisen. Vorliegend kann indes wie gesehen nicht vom vollen Baulandpreis ausgegangen werden. Flächen wie hier von 2 m² in einem Einmünderbereich 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 entsprechenden Praxis des Verwaltungsgerichts, vorbehaltlich eines Nutzungsausfalls, auf 50 % des Baulandpreises zu belaufen (vgl. oben, E. 3.2.1). Aufgrund der Unterlagen und Angaben an der Parteiverhandlung ist von einem mittleren Marktwert von Fr. 603.- auszugehen (vgl. dazu auch BGE 1C_339/2013 vom 27.8.2013, E. 2.2); dies ergibt einen grundsätzlich massgeblichen Betrag von rund Fr. 300.- (50 % des ermittelten Baulandpreises).

3.2.3 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. 367.-/m² festgesetzt. Dabei ist auch sie von Werten gemäss Auskunft des Steueramts ausgegangen

und hat davon 1/3 abgezogen. Die Gemeinde hat offenbar eine Streifenabtretung angenommen. Das Verbot der Schlechterstellung, der sog. reformatio in peius, hindert indessen eine Herabsetzung der Entschädigung. An der Entschädigung ist nach dem Gesagten festzuhalten. Dass der Preis nicht angemessen wäre, ist im Übrigen auch deshalb nicht ersichtlich, weil er anhand der Unterlagen und Angaben 50 % des ortsüblichen Wertes entspricht. Daran ändert der Einwand der Grundeigentümer nichts, an der B-strasse habe die Gemeinde im Jahr 2011 Fr. 400.-/m² bezahlt. Jener Baulandverkauf kann mit der vorliegenden Situation nicht verglichen werden, ging es dort doch um eine grosse Landfläche von 3'943 m² an einer Kantonsstrasse. Dabei handelt es sich nach Angaben der Gemeinde zwar um eine begehrte Wohnlage; diese ist aber bautechnisch ungünstig gelegen, so dass sich der dortige, relativ niedrige Landpreis von Fr. 400.-/m² ergeben hat. Zudem musste den Grundeigentümern im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs der Parzelle Nr. 001 infolge Erbschaft (2015) klar gewesen sein, dass die A-strasse ausgebaut wird (rechtskräftiger Erschliessungsplan von 2008). Weitere Forderungen, die über den geforderten Preis von Fr. 550.-/m² für die umstrittene Landfläche in der Wohnzone hinausgehen, sind nicht gestellt worden. Dies gilt im Übrigen auch für die Randabschlüsse, welche die beiden betroffenen Grundeigentümerschaften in den 70er Jahren unbestrittenermassen selber erstellt bzw. bezahlt haben. Die genaue Vermessung der abzutretenden Landfläche wird, wie vom Präsidenten der Schätzungskommission erläutert, durch den Geometer erfolgen. Ausserdem hat die BLT nach den Angaben am Augenschein mit Parteiverhandlung einen Betrag von Fr. 16'000.- bezahlt für Schäden an der A-strasse im Zusammenhang mit der Trasse-Sanierung. Schliesslich können nähere Ausführungen zu den Rügen der Grundeigentümer bezüglich des bisherigen Verfahrensablaufs unterbleiben, nachdem vorliegend nunmehr zuerst über den Landerwerb zu entscheiden ist und sodann über die hängigen Beschwerden betreffend die Perimeterbeiträge zu befinden sein wird.

Die Entschädigung ist nach dem Gesagten festzusetzen auf Fr. 367.-/m².

4. Nach § 11 der Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3) trägt der Enteigner die Kosten, hier die EG X. Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 400.- festzulegen. Dabei ist kostenmindernd zu berücksichtigen, dass ein gemeinsamer Augenschein mit dem Verfahren SKENT.2017.2 (Erbengemeinschaft B) erfolgt ist. Indessen ist der Erbengemeinschaft A entgegen dem Begehren ihres Vertreters keine Parteientschädigung zuzusprechen, da keine ausgewiesene berufsmässige Vertretung vorliegt (vgl. § 12 der genannten Verordnung und § 160 f. des Gebührentarifs).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Entschädigung für die Abtretung ab dem Grundstück GB X Nr. 001 wird festgesetzt auf Fr. 367.-/m².
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 400.- werden der Einwohnergemeinde X zur Bezahlung auferlegt.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht 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:

- Einwohnergemeinde X (eingeschrieben)
- Vertreter der Grundeigentümerin (eingeschrieben)

Expediert am: