

Schätzungskommission

Urteil vom 26. April 2018

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2018.1**

Staat Solothurn, Bau- und Justizdepartement

gegen

1. **X**
 2. **Y**
- beide v.d.

betreffend **Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Eingabe vom 16. Januar 2018 meldete das Bau- und Justizdepartment des Kantons Solothurn betreffend den Erschliessungsplan ..., ...Abschnitt ... bei der Kantonalen Schätzungskommission einen Landerwerb (ca. 114 m²) zur Enteignung an. Betroffen sei die Liegenschaft GB A Nr. 01 der Erbgemeinschaft B bzw. der Erben und Grundeigentümer X und Y. Benötigt würden ca. 84 m² für die Bushaltestelle und ca. 30 m² für den Warteraum. GB Nr. 01 liege in der Landwirtschaftszone. Daher betrage die Entschädigung Fr. 6.00/m². Die Anpassungen und Ersatzmassnahmen ergäben sich aus dem Plan "Anpassungen an das Grundstück". Ein allfälliger Ertragsausfall werde mit Fr. 40.00/Are entschädigt (gemäss den Ansätzen des Schweizerischen Bauernverbands). Die Landerwerbsverhandlung vom 29. September 2016 habe zu keinem Ergebnis geführt.

2. Mit Schreiben vom 10. Februar 2018 (Postaufgabe) hielten die Grundeigentümer fest, dass eine Landerwerbsverhandlung nicht stattgefunden habe. Der Vertreter des Kantons habe ihnen im Jahr 2017 erstmals vor Ort gezeigt, was geplant sei. Danach hätten sie einen Vertrag zum Landerwerb erhalten im Umfang von ca. 85 m² zu Fr. 6.00. Diese Abgeltung sei viel zu wenig für so wertvolles Land inmitten der schönsten Zone von A mit Hochstammbäumen und angrenzend an den schönen Wald. Die Grundeigentümer beantragten dieselbe Entschädigung wie beim Bau des Trottoirs auf ihrer Parzelle GB A Nr. 002, d.h. eine Abgeltung von Fr. 300.00/m² (Verfahren SKENT.2016.1, Urteil vom 18.5.2016 bzw. VWBES.2016.200, Verwaltungsgerichtsentscheid VGE vom 5.4.2017).

Mit Eingabe vom 27. Februar 2018 bestätigte der Vertreter der Grundeigentümer deren Forderungen. Er ergänzte, die Parzelle Nr. 01 liege unmittelbar angrenzend an das östliche Baugebiet als alleinige Fläche zwischen Baugebiet und Wald an der Hauptverkehrsachse. Diese solle durch die Nordumfahrung entlastet werden, um dadurch den Schwerverkehr aus dem Siedlungsgebiet, worin die Parzelle Nr. 01 liege, zu verlagern. Die Parzelle weise daher einen bauerwartungsähnlichen Status auf, zumal die Gemeinde darüber schon mehrmals gesprochen habe. Die vorgesehene Bushaltestelle umfasse die ganze Länge der Parzelle Nr. 01 entlang der C-Strasse, von welcher die einzige Zufahrtsmöglichkeit zur Parzelle ausgehe. Für diese und deren Werthaltigkeit bilde der Teil entlang der C-Strasse eine Schlüsselposition. Daher sei die von den Grundeigentümern geforderte Entschädigung von total Fr. 36'000.00/m² verständlich (Fr. 300.00 x ca. 120 m²). Darin eingeschlossen wäre die Grenzbau-berechtigung für den Warteraum, der vermutlich unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu GB Nr. 01 zu stehen käme. Zusätzlich verlange die Erbgemeinschaft eine Entschädigung für die alten Bäume, den Ertragsausfall gemäss Deckungsbeitrag für gutes Kulturland von Fr. 50.00/Are für 25 Jahre, d.h. Fr. 1'250.00, eine Inkonvenienz-Entschädigung von Fr. 1'000.00 und eine Parteientschädigung für das Enteignungsverfahren.

3. Am 26. April 2018 fand in A ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, wo sich die Parteien noch mündlich zur Sache äussern konnten (Protokoll vom 26.4.2018).

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung:**

1. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen zuständig, insbesondere auch bezüglich der Höhe allfälliger Landentschädigungen (§ 59 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das vorliegende Gesuch um Enteignung ist einzutreten.

2. Das Enteignungsrecht für dingliche Rechte 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 konkreten Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 2016/288 vom 23.2.2016). 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 die im Erschliessungsplan vorgesehene Strassensanierung mit Langsamverkehr, Agglomerationsmassnahmen bzw. für die Bushaltestelle mit Warteraum benötigt der Kanton von den beiden Grundeigentümern der Erbgemeinschaft B Land. Die von der Gemeinde bisher angebotenen Entschädigungen von Fr. 6.00/m² und Fr. 40.00/Are haben die Grundeigentümer nicht akzeptiert. Sie verlangen v.a. eine Landentschädigung von Fr. 300.00/m², eine Ertragsausfallentschädigung von Fr. 50.00/Are sowie eine Inkonvenienz-Entschädigung von Fr. 1'000.00.

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 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 (BGE 122 I 168 und Urteil 1C.266/2011 vom 20.10.2011; vgl. auch VGE vom 4.3.2015, VWBES.2014.356). Vergleichsgrundstücke müssen nicht im selben Quartier liegen. Unterschiede können durch Preiszuschläge oder -abzüge berücksichtigt werden (vgl. zum Ganzen auch VGE vom 5.4.2017, a.a.O., i.S. Grundeigentümer, E. 3.3).

3.2 Im konkreten Fall geht es vorab um die Abtretung eines Streifens ab einem im Vergleich zu GB Nr. 002 der Grundeigentümer nicht überbauten Grundstück (vgl. VGE vom 5.4.2017, E. 3.6 ff.), mithin um eine sog. Streifenabtretung. Insofern ist grundsätzlich auch 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 (BGE 122 I 168, 131 II 458). Die Solothurner Praxis bezahlt in Fällen, wo keine Nutzung entfällt, 50 % des ermittelten Baulandpreises (vgl. VGE vom 4.3.2015, E. 2.5 und 5.4.2017, E. 3.5). Bei der vorliegenden notwendigen Landabtretung geht es jedoch um eine Fläche in der Landwirtschaftszone. Die gesamte zu übernehmende Fläche gilt damit als zu entschädi-

gendes Kulturland. Gemäss den oben dargelegten Grundsätzen sind die Enteigneten prinzipiell so zu entschädigen, wie wenn sie die beanspruchte Fläche auf dem freien Markt verkauft hätten. Nach den Erfahrungen im Kanton Solothurn erzielt flaches Landwirtschaftsland Bodenpreise zwischen Fr. 5.00/m² und Fr. 7.00/m². Vom Kanton wird denn ein Preis von Fr. 6.00/m² angeboten. In Würdigung der konkreten Gegebenheiten erscheint dieser Betrag von Fr. 6.00/m² als angemessen und ist damit den Grundeigentümern pro m² der beanspruchten Landfläche (ca. 114 m²) als Entschädigung zuzusprechen. Dabei spielt es keine Rolle, ob hier in der Zukunft allenfalls eine Baulandumzonung erfolgt. Massgebend kann nur die derzeitige Situation sein; das fragliche Grundstück Nr. 01 liegt denn nach wie vor in der Landwirtschaftszone. Daran ändert auch nichts, dass es gemäss den Ausführungen des Vertreters der Grundeigentümer am Augenschein vorliegend an sich um erschliessungsfähiges Land gehe. Die offerierte Entschädigung von Fr. 6.00/m² ist demnach nicht zu beanstanden.

3.3 Was die einzelnen, vom Vertreter der Grundeigentümer gestellten Begehren (Eingabe vom 27.2.2018) anbelangt, ist Folgendes auszuführen:

3.3.1 Der Kanton hat in der Eingabe vom 16. Januar 2018 festgehalten, dass Anpassungen und Ersatzmassnahmen gemäss dem Plan "Anpassungen an das Grundstück" erfolgen werden. Dabei geht es um das Fällen der zwei bestehenden Obstbäume und Ersatz durch zwei neue von gleichwertigem Typ, mithin hochstämmige Bäume. Zudem wird die Grünfläche an das Projekt angepasst. Ausserdem erfolgt die Ansaat in Absprache mit den Eigentümern. Demnach werden die alten Bäume durch gleichwertige ersetzt; dafür ist keine zusätzliche Entschädigung angezeigt. Diese Forderung der Grundeigentümer ist damit abzulehnen.

3.3.2 Weiter ist vom Kanton die angebotene Entschädigung für den Ertragsausfall nicht zu beanstanden. Dass der Betrag von Fr. 40.00/Are im vorliegenden Fall nicht angemessen wäre, ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht weiter geltend gemacht. Der angebotene Betrag stützt sich auf die einschlägigen Richtlinien des Schweizer Bauernverbands (unter www.agriexpert.ch). Dagegen ist nichts einzuwenden.

3.3.3 In Bezug auf die Inkonvenienz-Entschädigung für die nach den Angaben der Grundeigentümer erschwerte Zufahrt zur Parzelle wird aufgrund der Unterlagen (Eingabe vom 16.1.2018, Beilage 2) die Strasse im Einfahrtsbereich abgesenkt, so dass eine Überfahrt des Randsteins bzw. Trottoirs möglich ist. Es ergibt sich mithin eine Landwirtschaftszufahrt. Dies wurde auch am Augenschein so festgestellt (Protokoll vom 26.4.2018). Die Zufahrt zur Parzelle ist somit weiterhin möglich wie bisher über das Trottoir gemäss den Angaben des Grundeigentümers am Augenschein (Protokoll vom 26.4.2018). Eine zusätzliche Entschädigung ist demnach nicht angezeigt. Die Forderung ist damit ebenfalls abzuweisen.

3.3.4 Was die weiteren Einwände der Grundeigentümer, v.a. auch anlässlich des Augenscheins anbelangt, ist festzuhalten, dass sich diese vorwiegend gegen die Planung des vorliegenden Projekts richten. Darauf kann im vorliegenden Enteignungsverfahren an sich nicht weiter eingegangen werden. Wie gesagt, besteht hier ein rechtskräftiger Erschliessungsplan, der korrekt umgesetzt wird, wie am Augenschein festgestellt werden konnte; Dabei ist die Planung insbesondere an die Geometrie gebunden; eine Verlegung der Bushaltestelle weiter weg von GB Nr. 01 vor das kommunale Sozialamt ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht durchführbar (Protokoll vom 26.4.2018). Ob eine rückwärtige

Erschliessung des Grundstücks möglich ist, kann offenbleiben, da die bestehende Zufahrt wie gesehen weiterhin passierbar sein wird. Auch kann das Grundstück nach wie vor genutzt werden. Im Übrigen erscheint die Bushaltestelle mit Warteraum aufgrund des offenkundigen Bedarfs als notwendig (Protokoll vom 26.4.2018).

3.4 Nach dem Gesagten ist die Höhe der durch den Staat Solothurn zu entrichtenden Entschädigung der Landfläche ab GB A Nr. 01 auf Fr. 6.00/m² und die Entschädigung für den Ertragsausfall auf Fr. 40.00/Are festzusetzen. Die Kosten für die Anpassungen sind im Sinne der Erwägungen vom Staat Solothurn zu übernehmen. Im Übrigen sind die Forderungen der Grundeigentümer abzulehnen.

4. Verfahrenskosten sind keine zu erheben. Den Grundeigentümern ist zulasten des Staates eine Parteientschädigung von Fr. 600.00 (inkl. Auslagen und MWST) zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Höhe der durch den Staat Solothurn zu entrichtenden Entschädigung der Landfläche ab GB A Nr. 01 wird auf Fr. 6.00/m² und die Entschädigung für den Ertragsausfall auf Fr. 40.00/Are festgesetzt. Die Kosten für die Anpassungen werden im Sinne der Erwägungen vom Staat Solothurn übernommen. Im Übrigen werden die Forderungen der Grundeigentümer X und Y abgelehnt.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Den Grundeigentümern wird zulasten des Staates eine Parteientschädigung von Fr. 600.00 (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, 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)
- ... (eingeschrieben)

Expediert am: