

Urteil vom 20. Januar 2016

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Gerber
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2015.7**

Einwohnergemeinde Derendingen

gegen

1. **A.**
2. **B.**
3. **C. und D. X.**
4. **E.**
5. **F. und G. Y.**
v.d. BDO AG, Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn
6. **H. und I. Z.**
7. **J.**

betreffend **Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 12. Oktober 2015 fragte die Einwohnergemeinde (EG) Derendingen die Kantonale Schätzungskommission an um Festlegung der Enteignungsentschädigung betreffend die Übernahme des K.-Wegs, da mit den Grundeigentümern keine Einigung habe gefunden werden können. Mit RRB Nr. 001 vom ... sei der K.-Weg im Nutzungsplan, Strassen- und Strassenqualifizierungsplan als öffentliche Strasse ausgeschieden worden. Mit RRB Nr. 0002 vom ... sei der Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan genehmigt worden. Mit Beschluss vom ... habe der Gemeinderat den Landerwerbsplan „Übernahme K.-Weg“ genehmigt. Im Juni 2015 sei den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt worden, dass die Gemeinde private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt seien, innert 15 Jahren zu übernehmen seien. Im August 2015 seien die Eigentümer zu einem Informationsabend eingeladen worden. Es sei ihnen mitgeteilt worden, dass die Gemeinde beabsichtige, den K.-Weg gemäss Landerwerbsplan entschädigungslos zu übernehmen. Damit seien nicht alle Eigentümer einverstanden gewesen. Der K.-Weg befinde sich im Eigentum folgender Parteien: GB Nr. 0001: A.; GB Nr. 002: B.; GB Nr. 003: D. und C. X.; GB Nr. 004: E.; GB Nr. 0005: G. und F. Y.; GB Nr. 0006: I. und H. Z.; alle ... und GB Nr. 007: J., ... Die Gemeinde ersuchte darum, die Entschädigung analog dem Urteil der Schätzungskommission betreffend Landerwerb der Privatstrasse L.-Weg festzulegen.

2. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2015 liessen die Grundeigentümer G. und F. Y. sowie E. ihre Begründung und ihre Forderungen eingeben. Ihre Grundstücke Nrn. 0005 und 004 würden in der ... Wohnzone liegen, wo eine Ausnützung von ... realisierbar sei. Die Grundeigentümer würden den Nutzen an einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche verlieren. Die Forderungen seien wie folgt: GB Nr. 0005: Fr. 24'960.- (78 m² x Fr. 320.-) und GB Nr. 004: Fr. 8'000.- (25 m² x Fr. 320.-).

A. hielt mit Brief vom 4. November 2015 fest, dass sie an der Informationsveranstaltung vom ... erklärt habe, den K.-Weg ohne Forderung einer Entschädigung an die Einwohnergemeinde zu übergeben. A. werde am ... über das Geschäft befinden. Es sei somit keine Enteignung einzuleiten.

D. und C. X. gaben mit Schreiben vom 3. Dezember 2015 ihre Forderung ein; das Schreiben ging ausserhalb der von der Schätzungskommission gesetzten Frist (9.11.2015) ein. Die Forderung wurde im Wesentlichen gleich begründet wie diejenige der Grundeigentümer Y. (Zone ..., Ausnützungsziffer ... und Verlust einer Bruttogeschossfläche). Die Forderung sei wie folgt: GB Nr. 003: Fr. 800.- (2,5 m² x Fr. 320.-).

3. Am 20. Januar 2016 fand in Derendingen eine Parteiverhandlung statt, an der sich die anwesenden Parteien noch mündlich zur Sache äussern konnten (Protokoll vom 20.1.2016). Auf einen Augenschein wurde im Einverständnis mit den Parteien verzichtet.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a Gerichtsorganisationsgesetz, BGS 125.12). Das Gesuch wurde form- und fristgerecht eingereicht; es ist darauf einzutreten.

2.1 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 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Im vorliegenden Fall besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. 0002 vom ...), in welchem der fragliche K.-Weg als Erschliessungsstrasse eingezeichnet ist. Es liegt damit ein tauglicher resp. rechtskräftiger Enteignungstitel vor, was an sich unbestritten ist.

2.2 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). Die Enteigneten sollen durch die Enteignung wirtschaftlich nicht schlechter gestellt sein, als sie es ohne sie wären, hingegen ebenso wenig sollen sie durch die Enteignung bessergestellt werden. Die Enteignungsentschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert. Den Enteigneten wird im Normalfall, insbesondere bei Marktgütern, die Summe zugesprochen, die sie beim Verkauf der Liegenschaft resp. des Grundstücks erzielt hätten (Solothurnische 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).

2.3 Entsteht aus der Enteignung indes kein Schaden, ist auch keine Entschädigung zu leisten. Dies ist nach Lehre und Rechtsprechung beispielsweise dann der Fall, wenn die Gemeinde eine private Erschliessungsanlage übernimmt. Im Fall einer Strasse hat diese objektiv betrachtet keinen Verkehrswert; subjektiv verhält es sich für die Enteigneten jedoch so, dass sie für denselben Zweck eine öffentliche Anlage zur Verfügung gestellt erhalten, bei der sie erst noch von Haftung und Unterhalt befreit werden. Diese Praxis bezieht sich jedoch insbesondere auf wegrechtsbelastete Grundstücke, welche die Enteigneten sowieso keinem anderen Zweck als der Erschliessung zuführen könnten (vgl. SOG 1995 Nr. 26, siehe auch SOG 2003 Nr. 30). Fehlen solche Wegrechte und wären die Enteigneten ohne den Griff auf deren Eigentum durch den Erschliessungsplan resp. die Enteignung grundsätzlich frei, das Landstück einem anderen Zweck zuzuführen, so ist in Abweichung der zitierten Praxis die Frage der Entschädigung näher zu beleuchten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2011.390 vom 30.1.2012).

3.1 Im vorliegenden Fall ist vorab festzuhalten, dass die Grundeigentümer von GB Nrn. 002 (B.), 007 (J.) und 0001 (A.) sich mit einer unentgeltlichen Übernahme des K.-Wegs einverstanden erklärt haben (Erklärungen vom 23.6.2015 und 30.11.2015). Diese Einverständniserklärungen kommen einem rechtskräftigen Entscheid gleich (vgl. § 232bis EG

ZGB). Im Übrigen ist davon auszugehen, dass A. und J. sich mit der EG Derendingen in den anderen Punkten laut Einverständniserklärungen geeinigt haben.

3.2 Die Grundeigentümer Y. und X. machen v.a. geltend, sie würden den Nutzen an einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche verlieren. Die Grundstücke GB Nrn. 004 und 0005 (E. und G. sowie F. Y.) bzw. Nr. 003 (D. und C. X.) würden in der ... Wohnzone ... liegen mit einer möglichen Ausnützung von ... Dementsprechend fordern sie jeweils eine Entschädigung basierend auf einem Landwert von Fr. 320.-/m². Sinngemäss dasselbe hat die Grundeigentümerin I. Z. an der Parteiverhandlung vom 20. Januar 2016 geltend gemacht; sie könne nicht mehr bauen.

Die EG Derendingen hat an der Parteiverhandlung eingeräumt, dass eine Ausnützung der Grundstücke noch möglich sei; innerhalb der Baulinie könne noch gebaut werden. Die Gemeinde hat aber auch eingewendet, wegrechtsbelastete Flächen wie hier könnten nicht zur Ausnützung hinzugerechnet werden.

3.3 Es stellt sich hier demnach die Frage, ob bei noch nicht voll genutzten Ausnutzungsziffern und Landverlusten infolge Übernahme der Privatstrasse des K.-Wegs durch die Gemeinde Entschädigungen geschuldet sind oder nicht. Nach der Rechtsprechung der Schätzungskommission (z.B. Urteil SKENT.2002.1 vom 11.9.2002, E. 2d, betr. M.-Weg, Derendingen) werden private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoirflächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen, bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht als anrechenbare Landfläche eingerechnet. Wenn die Grundeigentümer daher weniger anrechenbare Landfläche besitzen, ist dies durch den Bau des Weges oder durch den Erschliessungsplan, welcher den Weg öffentlich erklärte, geschehen und nicht durch die Abtretung der Strassenfläche. Eine Entschädigung ist deshalb nicht geschuldet (vgl. auch Urteil SKENT.2003.1 vom 3.7.2003, E. 2c, betr. N.-Strasse, Derendingen). Zudem hat das Verwaltungsgericht bereits in einem Urteil vom 23. März 1989 (SOG 1989 Nr. 22) festgehalten, dass Verkehrsanlagen, die in einem Nutzungsplan enthalten sind, nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören; die - damals anwendbare - Bestimmung von § 34 KBR unterscheide nicht, ob die öffentliche Verkehrsanlage auf öffentlichem oder auf privatem Grund liege (vgl. auch SOG 2003 Nr. 30 E. 5 und 2001 Nr. 24 E. 2). An dieser Praxis hat sich aufgrund der inzwischen revidierten Bestimmung von § 34 der Kantonalen Bauverordnung (BGS 711.61; vgl. RRB Nr. 2012/1517 vom 3.7.2012) nichts geändert. Die erwähnten Forderungen der Grundeigentümer Y. sowie X. und auch Z. sind nach dem Gesagten unbegründet.

3.4 Weiter ist nach der Rechtsprechung der Schätzungskommission (z.B. Urteil SKENT.2005.2 vom 18.8.2005 E. 4, betr. L.-Weg, Derendingen) und des Verwaltungsgerichts (SOG 2001 Nr. 24 E. 2 und 2003 Nr. 30 E. 4) ohnehin keine Entschädigung geschuldet, wenn eine mit Wegrechten belastete Fläche zu öffentlichem Strassenareal geschlagen wird, da der Enteignete keinen Schaden erleidet. Die Anlage hat keinen Verkehrswert und kann daher nicht verkauft werden. Von Haftung und Unterhalt ist der Grundeigentümer indes inskünftig befreit. Diese Praxis findet auch im vorliegenden Fall Anwendung. Unbestrittenermassen ist der K.-Weg mit Wegrechten belastet und als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert; er kann deshalb nicht einem anderen Zweck zugeführt werden. Der Weg hat daher keinen Verkehrswert und die betroffenen Grundeigentümer erleiden keinen Schaden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der K.-Weg aufgrund der Unterlagen und Angaben heute keinen relevanten Substanzwert mehr hat, der Weg mithin abgeschrieben ist gemäss dem inzwischen allgemein verbreiteten Rechenlegungsmodell der öffentlichen Hand HRM2 bei einer linearen Abschreibung von 4% bzw. einer

Abschreibung nach 25 Jahren (Urteil SKENT.2015.3 vom 17.9.2015). Schliesslich trifft auch die Grundeigentümer eine Informationspflicht, namentlich auch in Bezug auf Veröffentlichungen der Gemeinde wie hier den Erschliessungsplan; dies wurde auch an der Parteiverhandlung erläutert (Protokoll vom 20.1.2016). Für die Grundeigentümer ist demnach keine Entschädigung geschuldet. Auch insofern kann damit den Begehren der Eigentümer Y., X. und Z. nicht entsprochen werden.

4. Die Gemeinde als Enteignerin wird im vorliegenden Verfahren kostenpflichtig (§ 11 der Verordnung über das Enteignungsverfahren, BGS 212.435.3). Die Kosten sind in Anwendung der §§ 3 und 168 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'100.- festzulegen. Eine Parteienschädigung ist nicht zuzusprechen; eine solche wurde von der Vertreterin der Grundeigentümer Y. nicht verlangt.

Demnach wird **erkannt**:

1. Es wird festgestellt, dass die Grundeigentümer von GB Nrn. 002, 007 und 0001 sich mit einer unentgeltlichen Übernahme des K.-Wegs durch die Einwohnergemeinde Derendingen einverstanden erklärt haben.
2. Die Einwohnergemeinde Derendingen schuldet den Grundeigentümern von GB Nrn. 004, 003, 0005 und 0006 keine Entschädigung für die Übernahme des K.-Wegs.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'100.- werden der Einwohnergemeinde Derendingen zur Bezahlung auferlegt.

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 Derendingen (eingeschrieben)
- Grundeigentümer (eingeschrieben)
- BDO AG (eingeschrieben)

Expediert am: