

Schätzungskommission

Urteil vom 19. Januar 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2016.4**

Einwohnergemeinde X

gegen

A
v.d. RA

betreffend **Enteignung**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit RRB Nr. 000 vom April 2001 bzw. RRB Nr. 001 vom 3. Juli 2012 genehmigte der Regierungsrat den Erschliessungsplan B-acker, Z-acker. Mit Schreiben vom 21. Januar 2014 teilte die Einwohnergemeinde (EG) X dem damaligen Vertreter der Eigentümerschaft von GB X Nr. 001 mit, dass auf dessen Anfrage vom 10. Oktober 2013 hin die fragliche Stichstrasse B-strasse, heute Teil der Parzelle Nr. 001, gemäss gängiger Praxis unentgeltlich übernommen werde. Die Geometer- und Grundbuchkosten würden indessen zulasten der Gemeinde gehen. Am 20. November 2014 fragte der damalige Vertreter nach, wann die fragliche Übernahme eingeleitet werde. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2014 wurde bestätigt, dass der Gemeinderat am 15. Dezember 2014 den Beschluss gefasst habe, das Strassenstück unentgeltlich zu übernehmen, die Geometer- und Grundbuchkosten würden indes praxisgemäss von der Gemeinde übernommen. Am 16. März 2016 wurde dem Grundbuchamt der entsprechende Auftrag erteilt. Am 25. August 2016 teilte die Gemeinde X A als Eigentümerin von GB Nr. 001 mit, zu welchen Bedingungen die Gemeinde bereit sei, das Strassenstück zu übernehmen und ersuchte die Grundeigentümerin um entsprechende Stellungnahme. Diese erfolgte durch deren heutigen Vertreter mit Eingabe vom 5. September 2016. Die Grundeigentümerin sei nicht bereit, den fraglichen Strassenabschnitt der Gemeinde unentgeltlich abzutreten. Die Eigentümerin forderte v.a. einen Verkaufspreis von Fr. 350.-/m² und stellte weitere Forderungen bezüglich der Übernahme der Teilfläche des Grundstücks. Mit Brief vom 10. Oktober 2016 hielt die Gemeinde an ihrem Standpunkt fest. Da keine Einigung erzielt werden könne, werde sie die Sache der Kantonalen Schätzungskommission überweisen.

2.1 Am 18. Oktober 2016 (Postaufgabe) verlangte die Einwohnergemeinde (EG) X bei der Schätzungskommission, für die beabsichtigte Übernahme des Teilstücks B-strasse ab GB X Nr. 001 gegen die Grundeigentümerin A das Enteignungsverfahren durchzuführen. Dazu wurde v.a. festgehalten, dass die B-strasse Teil der öffentlichen Erschliessung in X sei. Ein Teilstück, welches zu GB Nr. 001 gehöre, sei vom gleichen Grundeigentümer im Jahr 1963 als Privatstrasse erstellt worden. Dieses Teilstück sei mit RRB Nr. 001 vom 24. April 2001 als öffentlich erklärt worden. Der Eigentümerschaft sei mitgeteilt worden, dass das Strassenstück gewöhnlich unentgeltlich übernommen werde. Die Geometer- und Grundbuchkosten übernehme jedoch die Gemeinde. Inzwischen wolle die nunmehr alleinige Eigentümerin A die Strasse der Gemeinde nicht mehr unentgeltlich überlassen. Die Gemeinde sei jedoch gestützt auf den rechtsgültigen Erschliessungsplan 2001 im Jahr 2016 verpflichtet, das Strassenteilstück zu übernehmen. Der Grundeigentümerin sei das rechtliche Gehör gewährt worden. Mit dieser habe indes keine Einigung erzielt werden können.

2.2 Am 13. November 2016 (Postaufgabe) nahm der Vertreter der Grundeigentümerin Stellung. Diese hält an ihren bisherigen Ausführungen vollumfänglich fest. Es wurde um Akteneinsicht ersucht und um eine allfällige ergänzende Stellungnahme. Die fragliche Strassenfläche habe sehr wohl einen Verkehrswert. So müssten die Gestehungskosten für die darauf errichtete Teerstrasse aufgerechnet werden. Dass eine mit einer Wegrechtsdienstbarkeit zugunsten eines Nachbarn belastete Grundstückfläche keinen Wert habe, sei hier sachlich nicht gerechtfertigt. Die Grundeigentümerin sei für Verhandlungen bereit.

2.3 Mit Verfügung vom 21. November 2016 setzte die Schätzungskommission der Gemeinde Frist zur allfälligen Aktenergänzung.

Am 29. November 2016 (Postaufgabe) nahm die Gemeinde Stellung zur Eingabe der Grundeigentümerin vom 13. November 2016 und führte u.a. auch an, sie habe keine ergänzenden Akten einzureichen.

2.4 Mit Eingabe vom 14. Dezember 2016 hielt die Grundeigentümerin an ihren bisherigen Ausführungen vollumfänglich fest. Die Grundeigentümerin habe stets die erforderlichen Instandstellungsarbeiten ausführen lassen. Sie habe nie einen Auftrag bezüglich Grundstückübernahme erteilt. Dass die Eigentümerin von GB Nr. 001 der unentgeltlichen Abtretung ihrer Teilfläche von nur 4 m² zugestimmt habe, könne hier keinen Einfluss haben.

2.5 Am 19. Januar 2017 fand vor Ort in X eine Parteiverhandlung mit Augenschein statt, wo sich die Parteien mündlich zur Sache äussern konnten (vgl. Protokoll).

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. 001 vom 24.4.2001), in welchem die fragliche Stichstrasse 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 (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 indes aus der Enteignung 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; Urteile des Bundesgerichts BGer 1P.318/2001 vom 17.8.2001 E. 2b/cc; 1P.349/2003 vom 27.10.2003 E. 3.4; 1P.851/2005 vom 3.3.2006 E. 3.3; 1C_329/2014 vom 5.1.2015 E. 5.3). 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 VGer VWBES.2011.390 vom 30.1.2012).

3. Die Grundeigentümerin macht v.a. geltend, nicht bereit zu sein, den fraglichen Strassenabschnitt der Gemeinde unentgeltlich abzutreten. Sie verlangt einen Betrag von Fr. 350.-/m² für unbelastetes Bauland. Zudem seien die Gestehungskosten für die Teilfläche der Teerstrasse inkl. Kofferung in Höhe von geschätzten mehreren Fr. 10'000.- aufzurechnen. Ausserdem sinke der Verkehrswert der Liegenschaft GB Nr. 001 von derzeit 1'306 m² auf 867 m² infolge der Übernahme. Über die diesbezügliche Höhe der Entschädigung sei die Grundeigentümerin verhandlungsbereit. Ferner habe sie stets die erforderlichen Instandstellungsarbeiten ausführen lassen, weshalb die Strasse inkl. Kofferung heute in einem tadellosen Zustand sei; sie habe sicherlich keinen Nullwert.

3.1 Aufgrund des Augenscheins vor Ort ist die Stichstrasse B-strasse instand gestellt worden; auch weist sie Senkungen auf. Der Allgemeinzustand ist indes gut; es sind keine Schlaglöcher vorhanden. Infolge der unbestrittenen Wasserschäden ist jedoch davon auszugehen, dass die Kofferung nicht in einem guten Zustand ist. Es stellt sich mithin die Frage der Sanierung der Strasse. Diese Frage kann vorliegend indessen offen bleiben. Nach der Rechtsprechung der Schätzungskommission (z.B. Urteil SKENT.2015.7 vom 20.1.2016, unter www.so.ch) und des Verwaltungsgerichts (SOG 2001 Nr. 24 E. 2 und 2003 Nr. 30 E. 4) ist ohnehin keine Entschädigung geschuldet, wenn eine mit Wegrechten belastete Fläche zu öffentlichem Strassenareal geschlagen wird, da die Enteignete keinen Schaden erleidet. Die Anlage hat keinen Verkehrswert und kann daher nicht verkauft werden. Von Haftung und Unterhalt ist die Grundeigentümerin indessen inskünftig befreit. Diese Praxis findet auch im vorliegenden Fall Anwendung. Unbestrittenermassen ist die B-strasse mit Wegrechten belastet und als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert; sie kann deshalb nicht einem anderen Zweck zugeführt werden. Die Strasse hat daher keinen Verkehrswert und die betroffene Grundeigentümerin erleidet insofern keinen Schaden. Dass sich die Grundeigentümerin noch nicht eingekauft hätte, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich (vgl. dazu SOG 2003 Nr. 30 E. 6; BGer vom 17.8.2001, a.a.O., E. 2c/bb). Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die B-strasse aufgrund der Unterlagen und Angaben heute keinen relevanten Substanzwert mehr hat, die Strasse 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 vom 20.1.2016, a.a.O., E. 3.4; vgl. auch VGer VWBES.2015.390 vom 31.3.2016 E. 4.1). Auch wenn die buchhalterische Abschreibung für unbeachtlich gehalten würde, weil die Strasse real noch existiert und im Allgemeinen in einem guten Zustand ist, hat die Grundeigentümerin für den Zustands- bzw. Zeitwert der Strasse keine Entschädigung zu

gut. Eine solche ist für die Grundeigentümerin demnach nicht geschuldet. Insofern ist damit ihrem Begehren nicht zu entsprechen.

3.2 Weiter stellt sich die Frage, ob beim Landverlust infolge Übernahme der B-strasse als Privatstrasse durch die Gemeinde Entschädigungen geschuldet sind oder nicht. Nach der diesbezüglichen Rechtsprechung der Schätzungskommission betreffend noch nicht voll genutzten Ausnützungsziffern (z.B. Urteil vom 20.1.2016, a.a.O., E. 3.3) werden private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoir-Flächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht als anrechenbare Landfläche eingerechnet. Wenn die Grundeigentümerin daher weniger anrechenbare Landfläche besitzt, ist dies durch den Bau der Strasse oder durch den Erschliessungsplan, welcher die Strasse öffentlich erklärte, geschehen und nicht durch die Abtretung der Strassenfläche. Eine Entschädigung ist daher nicht geschuldet. 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 unterscheidet 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 erwähnte Forderung der Grundeigentümerin ist demnach unbegründet.

3.3 Dies gilt auch für deren weitere Forderungen betreffend Gestehungs- und Instandstellungskosten. Letztere wurden nach ihren Angaben und den Unterlagen auch von der Schadenversicherung (AXA Winterthur) übernommen. Die übrigen Instandstellungskosten können nach dem Gesagten nicht entschädigt werden, da die Strasse keinen Verkehrswert bzw. Restwert hat und insofern auch für deren Unterhalt keine Entschädigung geschuldet ist. Dies hat erst recht für die Gestehungskosten zu gelten, da die über 50-jährige Strasse wie gesehen längst abgeschrieben und auch insofern ein Non-Valeur ohne Restwert ist; ihre Lebensdauer ist abgelaufen, sie muss ersetzt werden. Im Übrigen braucht die Grundeigentümerin für den Unterhalt der Strasse künftig nicht mehr besorgt zu sein und unterliegt auch keiner Werkeigentümerhaftung (vgl. SOG 1995 Nr. 26).

Die Forderungen der Grundeigentümerin sind demnach unbegründet.

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 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'100.- festzulegen. Eine Parteienschädigung ist nicht zuzusprechen; eine solche wurde vom Vertreter der Grundeigentümerin nicht verlangt.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Einwohnergemeinde X. schuldet der Grundeigentümerin von GB X Nr. 001 keine Entschädigung für die Übernahme des Teilstücks der B-strasse ab GB X Nr. 001.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'100.- werden der Einwohnergemeinde X 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:

Expediert am: