

Schätzungskommission

Urteil vom 19. März 2025

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKENT.2025.1**

**Amt für Verkehr und Tiefbau, Herr Roger Schibler, Rötihof, Werkhofstrasse 65,
4509 Solothurn**

gegen

A Z
v.d. lic.iur. B Y

betreffend **Enteignung/ vorzeitige Inbesitznahme**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Eingabe vom 10. Januar 2025 betreffend Landerwerb GB X Nr. 0001, A Z (Gesuchgegner), beantragte das kantonale Amt für Verkehr und Tiefbau (Gesuchsteller) bei der Kantonalen Schätzungskommission v.a. auch die Enteignung bzw. Festlegung der Entschädigung für den Landerwerb der erforderlichen Fläche von 41 m² für den Strassenausbau der Wstrasse. Das Grundstück resp. die betroffene Fläche liege in der Wohnzone 2-geschossig innerhalb der Waldabstandslinie. Bei der beanspruchten Fläche handle es sich grundsätzlich um Bauland, jedoch in der Bauverbotszone (Waldabstand). Der Gesuchsteller macht geltend, aufgrund des Mailverkehrs und der geführten Gespräche sei eine Einigung offenbar nicht möglich. Der Gesuchsteller erachtet eine Entschädigung von CHF 225.00/m² als angemessen. Bei der beanspruchten Fläche von 41 m² für den Strassenbau gehe es um einen sog. Streifenerwerb. Praxisgemäß sei der ermittelte Baulandpreis um 40-50 % zu reduzieren; dies rechtfertige sich auch hier, da die zu erwerbende Fläche innerhalb der Waldabstandslinie liege und dadurch einen geringen Nutzen habe. Aus drei Berechnungsquellen, Berechnungen nach Lageklasse und nach Lageklasse mit Abzinsung sowie Gemeindecheck Wohnen der V AG werde zugunsten des Gesuchgegners der Ausgangswert von CHF 450.00/m² angenommen.
2. Die Schätzungskommission setzte dem Gesuchgegner Frist bis 3. März 2025 zur Stellungnahme zur schriftlichen Darlegung und Begründung seiner Forderung. Innert dieser verlängerten Frist ist folgende Stellungnahme des Rechtsvertreters des Gesuchgegners eingegangen: Die umstrittene, zu leistende Entschädigung sei auf CHF 39'360.00 festzulegen. Für die Entfernung der Hecke sei eine Inkonvenienzentschädigung festzulegen, mit der Möglichkeit zur späteren Substantiierung der Forderung; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Dazu wird im Wesentlichen festgehalten, dass sich die Liegenschaft GB Nr. 0001 in X an bester Lage befindet. In vergleichbarer Lage sei für die Parzelle Nr. 0002 vor rund fünf Jahren ein Preis von CHF 800.00/m² bezahlt worden. Im heutigen Zeitpunkt betrage dieser Preis CHF 960.00/m² bei landesweit gestiegenen Preisen von 20 %. Dass der Gesuchsteller einen geringeren Baulandwert herzuleiten versuche, sei unzulässig. Abzüge vom Verkehrswert seien auch nicht zulässig. Weiter sei es nicht preisrelevant, dass sich die beanspruchte Fläche innerhalb der Baulinie zur Wstrasse befindet. Das Rechtsbegehren betreffend die Hecke sei nur vorsorglich formuliert, falls sich die Parteien zum Heckenersatz und zur Höhe der Inkonvenienzentschädigung nicht zeitgerecht einigen könnten. Schliesslich sei dem Vertreter des Gesuchgegners Gelegenheit zu geben, eine Kostennote einzureichen. Im Übrigen sei der Gesuchgegner für einen Augenschein bereit.
3. Die Parteien wurden zu einem Augenschein mit Parteiverhandlung auf den 19. März 2025 in X vorgeladen. Anlässlich des Augenscheins konnten sich die Parteien mündlich zum Gegenstand des Verfahrens äussern; es wird auf das entsprechende, separate Protokoll verwiesen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1 Der Gesuchsteller hat das vorliegende Begehren um Enteignung formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung von Enteignungsfragen inkl. Höhe allfälliger Landentschädigungen zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Auf das Gesuch ist einzutreten.

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 ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (RRB Nr. ... vom ...); dies ist unbestritten. Der Umfang der Abtretungspflicht nach § 42 PBG ist aus dem Plan ersichtlich. Es liegt mithin ein tauglicher resp. rechtskräftiger Enteignungstitel vor (SOG 2003 Nr. 30). Das Gesuch um Festlegung der Enteignungsentschädigung ist hinsichtlich des Landerwerbs somit zulässig. 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. 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 BGE 1C.266/2011 vom 20.10.2011; vgl. VGE vom 4.3.2015, VWBES.2014.356). Vergleichsgrundstücke müssen nicht im selben Quartier liegen. Unterschiede können durch Preiszuschläge oder -abzüge berücksichtigt werden (zum Ganzen SOG 2027 Nr. 20 E. 3.3).

3.1 Für die Realisation des Bauprojekts Ausbau Wstrasse benötigt der Gesuchsteller Land, v.a. auch ab der Parzelle Nr. 0001 des Gesuchgegners. Der Kanton hat für die benötigte Fläche von 41 m² den Betrag von CHF 225.00/m² angeboten, ausmachend CHF 9'225.00. Diesen Betrag hat der Gesuchgegner bestritten. Auch am Augenschein vom 19. März 2025 hat der Gesuchgegner den genannten Betrag als zu tief bestritten.

3.2 Festzuhalten ist im konkreten Fall, dass die Erschliessungsplanung im Bereich des Grundstücks des Gesuchgegners wie gesagt rechtskräftig ist (RRB Nr. ... vom ..., Eingabe Kanton, Beilage 1; Planausschnitt Erschliessungsplan, Beilage 2). Hier geht es um einen Strassenausbau beim Grundstück des Gesuchgegners. Laut Gesuchsteller handle es sich dabei um einen Streifenerwerb. Der Gesuchgegner hat dagegen v.a. auch eine Entschädigung von CHF 39'360.00/m² für die Landabtretung ab dem Grundstück geltend gemacht; dieser Betrag entspreche dem heutigen Landpreis. Am Augenschein hat der Gesuchgegner an dieser Entschädigung im Wesentlichen festgehalten (Protokoll vom 19.3.2025).

3.3 Bei der zu enteignenden Fläche geht es unstreitig um Bauland; dies ist ein Marktgut. Daher ist grundsätzlich auf die letzten Landverkäufe an vergleichbarer Lage abzustellen und die so ermittelte Grundlage anhand der konkreten Situation anzupassen (VGE vom 26.5.2021, VWBES.2020.237, E. 5.2, unter gerichtsentscheide.so.ch). Hier ist gemäss Auskunft des kantonalen Steueramts in X im U ein Höchstpreis von CHF 500.00/m² bezahlt worden. In Bezug auf den vom Gesuchgegner geltend gemachten Landpreis von CHF 800.00/m² für die zu seinem Grundstück nahe gelegene Parzelle Nr. 0001 kam es nach Auskunft der Amts- chreiberei Solothurn im Jahr ... zu einem Erbgang und im Jahr ... zu einer Zwangsverwer- tung dieses Grundstücks mit einem Erlös von CHF 800'000.00. Da es sich dabei um ein Rück- bauprojekt handelt, ist hier ein entsprechender Abzug von CHF 50'000.00 vorzunehmen. Es resultiert ein massgeblicher Betrag von CHF 750'000.00. Das Grundstück Nr. 0002 hat eine Fläche von 1'270 m². Dies ergibt einen massgebenden Grundwert von CHF 590.00/m². Bei den genannten Preisen von höchstens CHF 500.00 zugunsten des Gesuchgegners und CHF 590.00 für die Parzelle Nr. 0002 resultiert ein durchschnittlicher Landpreis von CHF 545.00/m². Daher ist der vom Gesuchgegner geforderte Preis von CHF 960.00/m² zu hoch. Dass dieser Betrag im Vergleich zum Preis von CHF 800.00/m² vor rund 5 Jahren ein gemäss Schweizerischem Wohnimmobilienpreisindex landesweit um 20 % gestiegener Preis sei, kann hier nicht massgeblich sein, sind doch vergleichbare Preise vor Ort heranzuziehen. Demgegenüber erscheinen die vom Gesuchsteller herangezogenen Methoden, um den Bau- landwert herzuleiten, mithin die Berechnungen nach Lageklasse und nach Lageklasse mit Abzinsung sowie der Gemeindecheck Wohnen der T AG, hier als nicht sachgerecht. Aus die- sen Methoden resultieren tiefere Landwerte von CHF 119.00/m², CHF 220.00-255.00/m² und CHF 450.00/m². Es ist hier nicht angezeigt, tiefere Werte anzunehmen als die effektiv be- zahlten Vergleichswerte.

3.4 Weiter hat das bebaute Grundstück Nr. 0001 des Gesuchgegners anhand der Unterlagen eine Fläche von 2'678 m², wovon ca. 41 m² erworben werden sollen. Es geht hier mithin um eine sog. Streifenentschädigung. Bei solchen Enteignungen ab überbauten Bauland- grundstücken bemisst sich die Enteignungsentschädigung nach dem funktionellen Wert, der dem abzutretenden Streifen bei der Benützung des Grundstücks zugekommen ist oder ohne Abtretung in naher Zukunft zugekommen wäre (SOG 2017 Nr. 20 E. 3.5). Praxisgemäß ist der ermittelte Landpreis für Bauland grundsätzlich um 40-50 % zu reduzieren. Hier rechtfertigt sich eine Reduktion von 40 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass hier die Ausnützung in der zweigeschossigen Zone W2 0.4 beträgt. Mit dem Erwerb von 41 m² Fläche vermindert sich die zulässige Ausnützung um 16.4 m² (0.4 x 41 m²). Diese Nutzungseinschränkung ist hier indessen zur Ausnützung der Restparzelle dazuzählen. Mithin ist ein Ausnutzungstransfer angezeigt (vgl. § 38 Kantonale Bauverordnung, BGS 711.61 und § 299 EG ZGB), damit die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht tangiert wird. Nach dem Gesagten erscheint ein höherer Abzug von 50 % bei dieser Streifentschädigung als nicht gerechtfertigt. Dies gilt auch für eine weitere Diskontierung gemäss den Ausführungen des Gesuchstellers (Protokoll Augenschein vom 19.3.2025). Eine zusätzliche Entschädigung ist nach dem Ausgeföhrten indes nicht angezeigt. Nach den Erwägungen kommt es im Umfang von 40 % zu einer Kür- zung (siehe auch Urteil der Schätzungskommission vom 11.8.2021, SKENT.2021.2, E. 3.6, publ. unter so.ch, weitere Gerichte, Schätzungskommission). Ausgehend vom vollen Land- wert von CHF 545.00 (vgl. oben, E. 3.3) ist hier für GB Nr. 0001 eine Entschädigung von CHF 327.00/m², mithin 60 % vom vollen Wert angezeigt.

3.5 Schliesslich ist aufgrund der letztlich übereinstimmenden Ausführungen der Parteien am Augenschein (Protokoll vom 19.3.2025) die strittige Inkonvenienzentschädigung für die Entfernung der Hecke auf pauschal CHF 40'000.00 festzusetzen, einschliesslich der noch zu erstellenden Sichtschutzwand.

4. Nach den Erwägungen ist die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die zu enteignende Fläche von ca. 41 m² ab GB X Nr. 0001 auf CHF 327.00/m² festzusetzen, ausmachend ca. CHF 13'407.00 und die Inkonvenienzentschädigung auf CHF 40'000.00.

5. Im vorliegenden Verfahren sind keine Kosten zu erheben. Dem anwaltlich vertretenen Gesuchgegner ist eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist auf CHF 1'000.00 festzulegen (inkl. Auslagen und MwSt).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die durch den Staat Solothurn zu entrichtende Entschädigung für die zu enteignende Fläche ab GB X Nr. 0001 von ca. 41 m² wird auf 327.00 CHF/m² festgesetzt, ausmachend ca. CHF 13'407.00
2. Die Inkonvenienzentschädigung wird auf CHF 40'000.00 festgesetzt.
3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. A Z wird zulasten des Staates eine Parteientschädigung von CHF 1'000.00 (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:

- Amt für Verkehr und Tiefbau (eingeschrieben)
- lic.iur. B Y (eingeschrieben)

Expediert am: