

# **BGer 1P.520/2003 vom 9. März 2004**

Bundesgericht, 2004-03-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.520\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.520_2003)

FR: TF 1P.520/2003 du 9 mars 2004

IT: TF 1P.520/2003 del 9 marzo 2004

## **Regeste**

Enteignung

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

M. X. \_\_\_\_\_ ist nicht Eigentümerin der von der Abtretung betroffenen Parzelle GB Gempen Nr. 3... Diese steht im Alleineigentum des Beschwerdeführers. Da M. X. \_\_\_\_\_ durch die geplante Enteignung nicht in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen ist, fehlt ihr die Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde (vgl. Art. 88 OG ). Auf ihre Beschwerde ist nicht einzutreten.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer P. X. \_\_\_\_\_ ist durch den angefochtenen Entscheid, der ihm eine tiefere als die verlangte Entschädigung zuspricht, in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen ( Art. 88 OG ). Er macht die Verletzung verfassungsmässig garantierter Rechte geltend ( Art. 84 Abs. 1 lit. a OG ). Dazu ist er legitimiert. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf seine staatsrechtliche Beschwerde - unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen - einzutreten.

### **E. 1.3**

Der Sachverhalt ergibt sich hinreichend klar aus den Akten, sodass sich der beantragte Augenschein erübrigt.

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene Verfahrensrügen. Sodann kritisiert er den Entscheid des Verwaltungsgerichts auch in materiell-rechtlicher Hinsicht. Die formellen Beanstandungen (Verletzung von Art. 29 Abs. 2 sowie Art. 30 Abs. 1 und Abs. 3 BV ) sind vorneweg zu behandeln.

### **E. 3.1**

Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss die staatsrechtliche Beschwerde die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 129 I 113 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht vor, die Ausführungen betreffend den Verkehrswert und die Minderwertentschädigung erfüllten "wohl auch die Anforderungen an die Begründungspflicht nicht". Damit "dürfte (...) eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV gegeben sein". Weitere, über Mutmassungen und appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid hinausgehende Ausführungen zu dieser Rüge fehlen. Insofern ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

#### **E. 4.1**

Das Verwaltungsgericht soll fälschlicherweise keine öffentliche Parteiverhandlung durchgeführt haben. Eine solche sei mindestens dann durchzuführen, wenn sie verlangt und nicht ausdrücklich oder stillschweigend darauf verzichtet werde. Dadurch habe das Gericht Art. 30 Abs. 3 5 BV und § 71 des Gesetzes des Kantons Solothurn vom 15. November 1970 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) verletzt.

#### **E. 4.2**

Gemäss dem Auszug aus den Minuten des Gerichtsschreibers wurden die Parteien am Augenschein vom 4. Juli 2003 angefragt, ob sie eine Hauptverhandlung wünschten. Keine der Parteien verlangte eine Verhandlung. Folglich ist der Vorwurf der fehlenden Parteiverhandlung unbegründet. Dabei spielt es keine Rolle, durch wen der Beschwerdeführer damals vertreten war.

#### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer rügt weiter, das Verwaltungsgericht habe den Augenschein unzulässigerweise nur mit einer Delegation, bestehend aus dem Präsidenten des Verwaltungsgerichts und einem Gerichtsschreiber, durchgeführt. Die Durchführung eines Delegationsaugenscheins verletze seinen Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) sowie auf ordentliche Besetzung des Gerichtes ( Art. 30 Abs. 1 BV ). § 55 VRPG erlaube Beweiserhebungen durch eine Delegation des Gerichts nur bei Beweisen, die mit Schwierigkeiten vom (ganzen) Gericht abgenommen werden könnten. Bei einem Augenschein sei dies nicht der Fall.

#### **E. 5.2**

Der auch für die Privaten geltende Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs verlangen, dass ein echter oder vermeintlicher Organmangel so früh wie möglich, d. h. nach dessen Kenntnis bei erster Gelegenheit, geltend gemacht wird ( Art. 5 Abs. 3 BV ; BGE 124 I 121 E. 2 mit Hinweisen). Es verstösst gegen Treu und Glauben, Einwände dieser Art erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können (so: Yvo Hangartner, in: Die Schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, St. Gallen 2002, Rz. 37 ff. zu Art. 5). Wer den Mangel nicht unverzüglich vorbringt, wenn er davon Kenntnis erhält, sondern sich stillschweigend auf den Prozess einlässt, verwirkt den Anspruch auf spätere Anrufung der verletzten Verfassungsbestimmung; solche Vorbringen formeller Natur können unbeachtet bleiben ( BGE 130 III 66 E. 4.3 S. 75 mit Hinweisen).

#### **E. 5.3**

Der Beschwerdeführer konnte den gerügten Mangel am Augenschein ohne weiteres erkennen. Er hat sich indessen auf das Verfahren eingelassen, ohne die nach seiner Meinung unvollständige Besetzung des Gerichts zu beanstanden oder einen entsprechenden

Vorbehalt anzubringen. Der Beschwerdeführer hat aufgrund seines Versäumnisses die Geltendmachung der Rügen der Gehörsverweigerung und der unzulässigen Besetzung des Gerichtes verwirkt. Auch hier spielt es keine Rolle, ob der Beschwerdeführer damals schon durch den jetzigen Anwalt vertreten war oder nicht.

### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer hält sodann dafür, das Verwaltungsgericht habe den Antrag auf Befragung eines Experten nicht ablehnen dürfen. Dadurch habe es seinen Gehörsanspruch ( Art. 29 Abs. 2 BV ) verletzt. Der Beschwerdeführer wollte mit der beantragten Expertise belegen, dass der Quadratmeterpreis korrekterweise über den zugestandenen Fr. 5.-- liegt und die Minderwertentschädigung von Fr. 3'000.-- nicht angemessen ist.

### **E. 6.2**

Der verfassungsrechtliche Gehörsanspruch von Art. 29 Abs. 2 BV gibt den Betroffenen unter anderem das Recht, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden. Die Behörde ist verpflichtet, die ihr rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweismittel abzunehmen, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen ( BGE 124 I 241 E. 2 S. 242 mit Hinweisen). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn der Richter auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil er aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde ( BGE 124 I 208 E. 4a, 274 E. 5b S. 285; 122 II 464 E. 4a; 119 Ib 492 E. 5b/bb, je mit Hinweisen).

### **E. 6.3**

Das Verwaltungsgericht lehnte den Antrag auf Einholung einer Expertise betreffend die Minderwertentschädigung ab mit der Begründung, ein Gutachter könne die Werteinbusse nicht besser bewerten. Es erachtete die Grundlagen zur Beurteilung des Quadratmeterpreises und des Minderwertes der Gebäude Nrn. 6.. und 7.. als genügend.

#### **E. 6.3.1**

Vorliegend geht es um die Abtretung von Landstreifen mit einer Breite von 50 bis 150 cm. Nach der Ansicht des Verwaltungsgerichts, und entgegen dem Antrag des Beschwerdeführers, erübrigt sich ein Gutachten. Wie schon die Schätzungskommission schätzte das Verwaltungsgericht den Quadratmeterpreis des Vorplatz-Landes geringer ein als der Beschwerdeführer. Der Unterschied bezüglich Landpreis und Minderwert der Gebäude liegt hauptsächlich darin, dass der Beschwerdeführer dem Land die Funktion (und damit den Wert) von Bauland zugewiesen haben möchte. Das Verwaltungsgericht stuft dieses hingegen als Landwirtschaftsland ein. Ob es sich nun um Landwirtschafts- oder (wenigstens der Funktion nach) um Bauland handelt, ist eine vom Gericht zu entscheidende Rechtsfrage. Ein Gutachten über den Ertragswert der Gebäude, die Beurteilung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten oder die Erstellungskosten des Vorplatzes brächte diesbezüglich keine Klärung.

#### **E. 6.3.2**

In Anbetracht des eben Ausgeführten ist nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht davon abgesehen hat, eine Expertise einzuholen. Ein Gutachten hätte an seiner Rechtsauffassung, es handle sich um normales Landwirtschaftsland, nichts

geändert. Anders als der Beschwerdeführer meint, kann dem Verwaltungsgericht insoweit jedenfalls nicht Willkür vorgeworfen werden. Denn willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist ( BGE 129 I 8 E. 2.1 mit Hinweisen).

#### **E. 7.1**

In der Sache selbst rügt der Beschwerdeführer, dass der Quadratmeterpreis für die abzutretende Teilfläche und der Minderwert der Parzelle GB Gempen Nr. 3.. unrichtig ermittelt worden seien. Dadurch werde die Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ) verletzt.

#### **E. 7.2**

Überprüft das Bundesgericht auf staatsrechtliche Beschwerde hin eine nach kantonalem Recht festgesetzte Enteignungsentschädigung, so hat es diese nicht wie in den vom Bundesrecht beherrschten Enteignungsverfahren selbst frei zu bestimmen. Das Bundesgericht hat lediglich zu beurteilen, ob das Verwaltungsgericht die für die Ermittlung und Bemessung der Entschädigung zutreffenden Methoden herangezogen und im konkreten Fall verfassungskonform angewendet hat. Dabei steht dem Bundesgericht freie Prüfung zu, soweit es darum geht, ob die Entschädigung bzw. ihre Höhe methodisch richtig ermittelt und insoweit dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf volle Entschädigung ( Art. 26 Abs. 1 BV ) hinreichend Rechnung getragen worden ist. Soweit sich die Kritik hingegen auf die bei der Anwendung dieser Methoden getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder Annahmen bezieht, ist das angefochtene Urteil lediglich auf Willkür hin zu überprüfen ( BGE 122 I 168 E. 2c mit Hinweisen).

#### **E. 7.3**

Der zu entschädigende Verkehrswert ist primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (statistische Methode oder Vergleichsmethode). Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln. Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden ( BGE 122 I 168 E. 3a).

#### **E. 7.4**

Das Verwaltungsgericht wandte die Vergleichsmethode an. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dies sei die falsche Methode zur Beurteilung des Landwertes gewesen. Er behauptet lediglich, die bei der Anwendung dieser Methode getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder Annahmen seien falsch. Insoweit ist das Urteil lediglich auf seine Vereinbarkeit mit dem Willkürverbot hin zu beurteilen (vgl. vorstehend).

##### **E. 7.4.1**

Gemäss Auskunft des Amtes für Landwirtschaft gegenüber der Schätzungskommission liegen die höchst zulässigen Preise für landwirtschaftliches Land in Gempen zwischen Fr. 5.--/m<sup>2</sup> und Fr. 6.--/m<sup>2</sup>. Das Verwaltungsgericht bemerkte dazu, in den Jahren 2000 und 2001 habe der Preis für in Gempen gehandeltes Landwirtschaftsland zwischen Fr. 4.-- und Fr. 6.--/m<sup>2</sup> betragen. In den Jahren 2002 und 2003 sei kein Land verkauft worden. Als preismindernd zog das Gericht in Betracht, dass für die schmalen abzutretenden Vorplatz-Streifen kein Markt bestehe. Diese würden keinen nennenswerten Ertrag abwerfen. Das Land könne, entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers, nicht als Bauland klassiert werden. Land in der Nähe von Ökonomiegebäuden habe keinen höheren Wert als das übrige Landwirtschaftsland. Das Land habe keine Ausnützungsziffer und auch keinen Handelswert. Ausgehend von den Vergleichspreisen und gestützt auf die vorgenannten Feststellungen setzte das Verwaltungsgericht den Quadratmeterpreis mit Fr. 5.-- wesentlich tiefer fest als der Beschwerdeführer mit Fr. 300.-- beantragt. Diesen Ansatz legte das Verwaltungsgericht auch der ermessensweisen Festlegung des Wertverlustes der Gebäude zugrunde. Seiner Ansicht nach ergebe sich durch die Teilenteignung nur eine kleine Veränderung im Bereich der Vorplätze. Die Bewirtschaftung der Gebäude Nrn. 6.. und 7.. sei schon vor der Landabtretung äusserst schwierig und werde nun noch zusätzlich erschwert. Dies wirke sich negativ auf den Mietwert der Gebäude aus.

#### **E. 7.4.2**

Der Beschwerdeführer stellt den verwaltungsgerichtlichen Erwägungen sein Privatgutachten gegenüber und möchte damit belegen, dass die Ausführungen des Verwaltungsgerichts schlichtweg unhaltbar sind. Dieses Gutachten ist in prozessualer Hinsicht als Parteibehauptung zu betrachten (vgl. BGE 127 I 73 E. 3f/bb S. 82). Der blosser, aufgrund eines Privatgutachtens behauptete Nachweis eines andern ebenfalls vertretbaren oder gar naheliegenderen Minderwertes reicht zur Annahme von Willkür nicht aus. Die vorstehenden verwaltungsgerichtlichen Feststellungen und Annahmen erweisen sich jedenfalls im Ergebnis nicht als willkürlich.

#### **E. 8**

Nach dem Ausgeführten ist auf die staatsrechtliche Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht einzutreten. Jene des Beschwerdeführers ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen ( Art. 159 Abs. 2 OG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.