

BL_GERICHTE 2021-01-21_entger_1 vom 21. Januar 2021

BL Gerichte, 2021-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2021-01-21_entger_1

FR: BL_GERICHTE 2021-01-21_entger_1 du 21 janvier 2021

IT: BL_GERICHTE 2021-01-21_entger_1 del 21 gennaio 2021

Regeste

Strassenbeitragsverfahren: Verkehrswertberechnung für den in der zweigeschossigen Wohnzone gelegenen Teil eines am Siedlungsrand sowohl in der Landwirtschafts- als auch der Bauzone gelegenen Grundstücks

Erwägungen

E. 4

Januar 2021 bekanntgegeben. Am 7. Januar 2021 nahm die Fünferkammer des Enteignungsgerichts die Parzelle des Beschwerdeführers in Augenschein. Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 wurde den Parteien das schriftlich ausgefertigte Augenscheinprotokoll (AS-Protokoll) vom 7. Januar 2021 zur Kenntnisnahme zugestellt. Am 18. Januar 2021 liess der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers dem Enteignungsgericht seine Honorar- note zukommen.

C.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung hielten die Parteien im Wesentlichen an ihren Begehren und Begründungen fest. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

- 4 -

Das Enteignungsgericht zieht

i n E r w ä g u n g :

1. Formelles 1.1 Zuständigkeit Gemäss § 47 Abs. 1 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) werden Art und Höhe der Enteignungsentschädigung durch das Enteignungs- gericht festgelegt. Weiter können gemäss § 96a Abs. 1 EntG die von Erschliessungsbei- trägen auf dem Gebiet des Kantons Basel-Landschaft Betroffenen beim Enteignungsge- richt Beschwerde erheben (vgl. § 1 EntG). Angefochten ist die provisorische Beitragsver- fügung betreffend Strassenkorrektur X.____weg bzw. der darin festgesetzte Entschädi- gungsansatz für das an den Strassenbau abzutretende (allenfalls zu enteignende) Land im Halte von 66 m². Für das vorliegende Verfahren ist das Enteignungsgericht folglich sachlich zuständig.

Das Enteignungsgericht ist örtlich für alle Enteignungen auf dem Gebiet des Kantons Ba- sel-Landschaft zuständig, soweit nicht Bundesrecht anwendbar ist (vgl. § 1 EntG). Da die streitbetroffene Parzelle auf dem Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde B.____ im Kanton Basel-Landschaft liegt (§ 35 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt, SGS 180]) und es sich bei dem der Enteignung zugrundeliegenden Bau eines Wendeplatzes um ein kom- munales

Projekt handelt, beurteilt sich die Frage nach der Entschädigungshöhe nach dem kantonalen Enteignungsgesetz (und nicht nach demjenigen des Bundes), sodass das Enteignungsgericht auch örtlich zuständig ist.

§ 47 Abs. 1 EntG hält fest, dass das «Enteignungsgericht» – und damit die Fünferkammer – die Art und Höhe der Entschädigung festsetzt (statt vieler Urteil des Enteignungsgerichts [EntGer] vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 1.1.3). Gemäss § 98a Abs. 2 i.V.m. Abs. 1bis EntG beurteilt die Fünferkammer des Enteignungsgerichts Streitigkeiten, deren Streitwert CHF 30'000.00 übersteigt. Der Beschwerdeführer beantragt, dass ihm gegenüber der in der provisorischen Kostenverteilungstabelle aufgeführten Entschädigung

- 5 -

eine um CHF 86'460.00 höhere Entschädigung für den Landerwerb ab seiner Parzelle zuzusprechen sei. Damit steht fest, dass sowohl nach den Bestimmungen über das Enteignungsverfahren als auch denjenigen über die Erschliessungsabgaben die Fünferkammer funktional für die Beurteilung der strittigen Angelegenheit zuständig ist.

1.2 Beschwerdefrist Gemäss § 96a Abs. 1 lit. a EntG können Kostenverteilpläne während der Auflagefrist mit Beschwerde angefochten werden. Der Kostenverteilplan lag vom 16. August bis

E. 5

September 2019 öffentlich auf. Mit Eingabe vom 4. September 2019 (Datum des Poststempels) hat der Beschwerdeführer folglich innert Frist Beschwerde beim Enteignungsgericht erhoben.

1.3 Übrige Eintretensvoraussetzungen Die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271) sind auf das Verfahren vor dem Enteignungsgericht sinngemäss anwendbar (§§ 47 Abs. 3 und 96a Abs. 3 EntG). Da auch alle übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. § 16 Abs. 2 VPO), ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten.

2. Materielles 2.1 Gesetzliche Grundlage Die Enteignungsentschädigung gilt gemäss § 17 EntG und § 19 EntG alle Nachteile ab, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Demnach sind zunächst der volle Verkehrswert des enteigneten Grundstückes oder Rechtes (§ 19 Abs. 1 lit. a EntG) und, wenn von einem Grundstück nur ein Teil in Anspruch genommen wird, auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbliebenen Teils sich vermindert (Minderwert, § 19 Abs. 1 lit. b EntG) zu vergüten (sog. Wertgarantie nach Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV, SR 101]). Die Entschädigung ist dabei in Geld als Kapitalzahlung oder als wiederkehrende Leistung zu entrichten, wenn Gesetz oder Abrede nichts Anderes bestimmen (§ 18 Abs. 1 EntG). An Stelle der Geldleistung kann gemäss § 18 Abs. 2 EntG ganz oder teil-

- 6 -

weise eine Sachleistung (Realersatz) treten. Zusätzlich sind alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile zu entschädigen, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (Inkonvenienzen, § 19 Abs. 1 lit. c EntG). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung angemessen zu berücksichtigen (§ 19 Abs. 2 EntG). Die erwähnten Bestimmungen des

kantonalen Enteignungsgesetzes stimmen im Wortlaut mit den ihnen entsprechenden Artikeln des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711) überein, weshalb bei der Auslegung der kantonalen Normen auf die Literatur und Praxis zum Enteignungsgesetz des Bundes abgestellt werden kann.

2.2 Enteignungsentschädigung 2.2.1 Parteivorbringen Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die veranschlagte Entschädigung der Beschwerdeführerin zu tief sei, da sie auf einem Quadratmeterpreis von CHF 690.00 pro m² beruhe, wohingegen der Durchschnittspreis für Bauland in der Gemeinde B._____ gemäss Statistischem Amt Basel-Landschaft im Jahr 2018 CHF 1'911.00 betragen habe. Die Beschwerdeführerin entgegnet, dass ein Preis von CHF 690.00 pro m² der im Jahre 2014 in einer ersten provisorischen Entschädigungstabelle festgelegten Summe des Gemeinderaumes für Entschädigungen entspreche. Zu berücksichtigen seien auch die preisrelevanten Umstände, insbesondere wenn es sich um eine Streifenenteignung handle. Bei der Berechnung des Verkehrswerts von Land vor der Baulinie würden als Faustregel zwei Drittel des Verkehrswerts auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf den Flächenwert entfallen. Der mit einem Bauverbot belegte Streifen zwischen Baulinie und Strasse sei tiefer als das übrige Land zu bewerten, wenn die Abtretung des Landstreifens die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtige. Bei dem noch unbebauten Grundstück seien die durch die Enteignung entstehenden Nachteile aufgrund der Parzellenfläche, der vergleichsweise geringen Abtretungsfläche und des Umstands, dass die Proportionen der Parzelle kaum beeinflusst würden, als gering einzustufen.

2.2.2 Methoden zur Ermittlung der Enteignungsentschädigung Die Enteignungsentschädigung ist entweder nach objektiven Gesichtspunkten, d.h. nach dem Wert, den das enteignete Recht aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen

- 7 -

chen besseren Verwendung für einen Käufer aufweist (Verkehrswert) oder aber nach subjektiven Kriterien, d.h. nach dem Interesse des Enteigneten an der Beibehaltung des fraglichen Rechts zu bemessen (BGE 113 Ib 39 E. 2a 41 f. m.w.H.). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist diejenige Methode anzuwenden, die für den Enteigneten günstiger ist (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts [BVGer] vom 11. November 2013 A-5581/2012 E. 6.8.1; HESS HEINZ/WEIBEL HEINRICH, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, Art. 19 N 10).

Der Verkehrswert entspricht dabei dem Erlös, der bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiv vergleichsweise hätte erzielt werden können (vgl. BGE 122 II 246 E. 4a 250; HESS HEINZ/WEIBEL HEINRICH, a.a.O., Art. 19 N 50). Nach konstanter und gefestigter Praxis des Enteignungsgerichts ist für die Ermittlung der Entschädigung bei einer formellen Enteignung in der Regel auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Hauptverhandlung vor der ersten Instanz abzustellen (vgl. Urteile des EntGer vom 4. Oktober 2016 [600 16 26] E. 2.2, vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.3, vom 13. September 2010 [600 08 78] E. 4.2, vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 4a sowie vom 27. Juni 2003 [600 03 21] E. 3b; Urteil des Verwaltungsgerichts Basel-Landschaft [VGE] vom 16. November 1983, in: BLVGE 1983/1984, Nr. 14.2, E. 5b). Vorliegend hat deshalb der 21. Januar 2021 als Stichtag und Bewertungszeitpunkt zu gelten.

2.2.2.1 Statistische Methode Der Verkehrswert wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts, der auch das Enteignungsgericht folgt, mit Hilfe der statistischen Methode

oder Vergleichsmethode ermittelt (BGE 122 I 168 E. 3a 173, 115 Ib 408 E. 2c 410; Urteile des EntGer vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 2.2.2.2 sowie vom 8. November 2012 [600 12 18] E. 3.3; RHINOW RENÉ/KRÄHENMANN BEAT, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, 6. Auflage., Basel/Frankfurt a.M. 1990, Nr. 128 B IV d, FIERZ MARTINA, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Diss. Zürich 2001, S. 143 ff.). Dieser Methode liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der für die enteignete Parzelle im freien Handel erzielbare Preis in dem Rahmen bewegen wird, der sich auf dem Liegenschaftsmarkt durch das Spiel von Angebot und Nachfrage ohne äusseren Zwang unter sorgfältig ihre Interessen wahrenden Vertragspartnern gebildet hat (vgl. HESS HEINZ/WEIBEL HEINRICH, a.a.O., Art. 19 N 80). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass nur

- 8 -

solche Grundstücke zu Vergleichszwecken herangezogen werden können, die in der nahen Umgebung liegen und eine der enteigneten Parzelle ähnliche Beschaffenheit aufweisen und daher als repräsentativ für die Preisbildung angesehen werden können. Die statistische Methode führt somit nur zu brauchbaren Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen (vgl. BGE 115 Ib 408 E. 2c 410 f.; RHINOW RENÉ/KRÄHENMANN BEAT, a.a.O., Nr. 128 B IV d). Vereinzelt wird die Ansicht vertreten, drei bis fünf Vergleichsobjekte würden ausreichen, um ein repräsentatives Mittel zu erhalten (FIERZ MARTINA, a.a.O., S. 151). An die Voraussetzungen von vergleichbaren Objekten dürfen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Ebenso braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht, wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen, unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (vgl. BGE 122 I 168 E. 3a 173 f.; Urteil des EntGer vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 4a). Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (vgl. etwa BGE 122 I 168 E. 3a 174; Urteil des Bundesgerichtes [BGer] vom 9. März 2004 1P.520/2003 E. 7.3).

Ausgehend von den durch die Statistik ausgewiesenen und für eine bestimmte Gemeinde oder einen Teil derselben geltenden Landpreisverhältnissen führt die Gegenüberstellung vergleichbarer Objekte unter zusätzlicher Berücksichtigung allgemeiner Faktoren der Immobilienmarktentwicklung wie Zeitablauf, Umfang von Angebot und Nachfrage etc. zu einem Verkehrswertresultat.

2.2.2.2 Lageklassenmethode Nur, wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blossen Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr vollständig geltenden Rentabilitätsüberlegun-

- 9 -

gen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168 E. 3a 174, 115 Ib 408 E. 2c 410, 114 Ib 286 E. 7 296). Die statistische Methode geniesst deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts von Bauland Priorität (HESS HEINZ/WEIBEL HEINRICH, a.a.O., Art. 19 N 80 und 94).

2.2.3 Verkehrswertberechnung Die streitbetroffene Parzelle Nr. B-920 GB B.____ liegt gemäss Zonenplan Siedlung vom 14. November 2007 in der Landwirtschafts- sowie der Wohnzone W2 und ist unbebaut. Der westliche Teil liegt in der Landwirtschaftszone und gehört folglich dem Nichtbaugebiet an. Der östliche Parzellenteil grenzt an den X.____weg und gehört zum Siedlungs- bzw. Baugebiet. Wie nachstehend aufzuzeigen ist, sind genügend Vergleichsfälle vorhanden, weshalb die Verkehrswertberechnung für die ab dem Grundstück Nr. B-920 GB B.____ zu enteignende Fläche unter Anwendung der statistischen Methode zu erfolgen hat.

Mit Schreiben vom 2. November 2020 holte das Enteignungsgericht beim Bereich Immobilienverkehr des Hochbauamts Basel-Landschaft eine amtliche Erkundigung betreffend Erwerbspreisen von in der Wohnzone W2 gelegenem, unbebautem Bauland auf dem Gebiet der Gemeinde B.____ ein. Die vom Gericht von Amtes wegen beim kantonalen Amt für Liegenschaftsverkehr angeforderte Landpreiserhebung der Gemeinde B.____ zeigt folgendes Bild: Nr. Zone/Grundstück Fläche (m²) Verkaufsdatum Preis CHF/m² 1. Wohnzone W2 3855 21.04.2020 1'815.00 2. Wohnzone W2 870 01.10.2019

897.00 3. Wohnzone W2 539 14.01.2013 1'500.00 4. Wohnzone W2 837 10.06.2010 991.65

Gemäss der amtlichen Auskunft des Bereichs Immobilienverkehr des Hochbauamtes Basel-Landschaft wurden in den letzten Jahren für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der Wohnzone W2 Preise zwischen CHF 897.00 pro m² und CHF 1'815.00 pro m² bezahlt. Aus diesen vier Vergleichsobjekten resultiert ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von - 10 -

CHF 1'300.91. Die Vergleichsgeschäfte betreffen eine Zeitspanne von elf Jahren. Die Heranziehung einer solchen Zeitspanne ist der Rechtsprechung des Enteignungsgerichts nicht fremd und ermöglicht die Schaffung eines genügend grossen Vergleichssubstrats (vgl. Urteil des EntGer vom 27. Juni 2003 [600 03 21] E. 3b).

Die Parzelle des Beschwerdeführers befindet sich, was den in der Bauzone liegenden Teil anbelangt, im Flurgebiet X.____weg an erhöhter Lage am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde in ca. 700 m Entfernung vom Dorfplatz (Luftlinie). Die nächste ÖV- Haltestelle ist ca. 300 m entfernt (bedient durch eine Buslinie im ½-Studentakt). Anlässlich des Augenscheines vom 7. Januar 2021 machte sich das Gericht ein Bild von der Situation der streitbetroffenen Parzelle des Beschwerdeführers und stellte fest, dass die über den X.____weg erschlossene Parzelle auf zwei Seiten an die Landwirtschaftszone, an einer Seite an den X.____weg und lediglich an einer Seite an ein bebautes Nachbar- grundstück grenzt und aussergewöhnlich schön und ruhig gelegen ist. Direkte Vergleichs- preise für Parzellen am X.____weg liegen keine vor. Das Flurgebiet X.____weg unter- scheidet sich jedoch nicht wesentlich hinsichtlich Lage und Umgebung von den Grundstü- cken der obigen Liste, weshalb sich die Grundstücke als Vergleichsobjekte eignen.

Gemäss dem Statistischen Amt Basel-Landschaft stiegen die Landpreise der Gemeinde B.____, abgesehen von einem leichten Rückgang im Jahre 2019 seit 2010 kontinuierlich. Im Jahr 2010 betrug der durchschnittliche Preis für Bauland CHF 1'123.00 pro m² und lag im Jahr 2019 bei CHF 1'901.00 pro m². Mit Blick auf die vier Vergleichsgrundstücke lassen die Verkaufspreise der Grundstücke Nrn. 1 (2020), 3 (2013) und 4 (2010) eine Preisentwicklung erkennen, welche mit der Entwicklung der vorerwähnten jährlichen Durchschnittswerte des Statistischen Amtes Basel-Landschaft für Baulandpreise vergleichbar ist. Der im Jahr 2019 für den Verkauf des Vergleichsgrundstücks Nr. 2 erzielte Landpreis von CHF 897.00 liegt dagegen um mehr als die Hälfte unter dem Durchschnittswert für Landverkäufe im gleichen Kalenderjahr. Da sich dieser unterdurchschnittlich tiefe Verkaufspreis weder aufgrund der Lage, der Beschaffenheit oder der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks Nr. 2 noch anhand anderer objektiver Gründe erklären lässt, hat er im Folgenden unberücksichtigt zu bleiben. Der Mittelwert der somit zu berücksichtigenden Landpreise der Vergleichsgrundstücke Nrn. 1, 3 und 4 beträgt somit

- 11 -

CHF 1'435.55. Im Folgenden sind die Vergleichsgrundstücke Nrn. 1, 3 und 4 hinsichtlich ihrer Lage, Umgebung und Ausnutzungsmöglichkeit zu untersuchen.

Das Grundstück Nr. 4 (2010: CHF 991.65) liegt ebenfalls ein wenig erhöht. Die Luftlinie zum Zentrum beträgt ca. 500 m. Die Parzelle liegt am südlichen Siedlungsrand, ist allerdings nicht freistehend. Sie weist in der näheren Umgebung keine ÖV-Haltestellen auf. Die fehlende ÖV-Anbindung und die fehlende freistehende Lage sind wertvermindernde Faktoren. Das streitbetroffene Grundstück des Beschwerdeführers ist folglich mit Blick auf seine in der Bauzone gelegene Fläche vergleichsweise höher zu bewerten. Das Grundstück Nr. 3 (2013: CHF 1'500.00) liegt ca. 240 m vom streitbetroffenen Grundstück entfernt, befindet sich an einer Hauptstrasse und liegt direkt vis-à-vis einer Bushaltestelle. Insgesamt wiegen die mit der Nähe zur Hauptstrasse verbundenen Lärmimmissionen und die fehlende freistehende Lage schwerer als die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, weshalb das streitbetroffene Grundstück des Beschwerdeführers vergleichsweise höher zu bewerten ist. Grundstück Nr. 1 (2020: CHF 1'815.00) liegt rund 300-350 m in südlicher Richtung vom Dorfkern und ist freistehend. Es weist hingegen keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehr auf. Die Parzelle liegt zwischen einer Haupt- und einer kommunalen Strasse in der zweiten Reihe.

Von den drei Vergleichsobjekten eignet sich der Verkauf der grösseren Parzelle Nr. 1 zum Preis von CHF 1'815.00 pro m² am ehesten als Vergleichsobjekt, da die beiden anderen Parzellen im Unterschied zu derjenigen des Beschwerdeführers und dem eben erwähnten Vergleichsgrundstück Nr. 1, welche beide freistehend sind, von Nachbarbauten umgeben sind. Im Unterschied zum Grundstück des Beschwerdeführers muss das 3855 m² grosse Vergleichsgrundstück Nr. 1 jedoch noch intern erschlossen werden, um die zugelassene bauliche Nutzung vollumfänglich auszuschöpfen. Das streitbetroffene Grundstück ist deshalb vergleichsweise höher zu bewerten.

Gemäss der Landpreisstatistik des Statistischen Amtes Basel-Landschaft betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauland in B.____ im Jahr 2018 CHF 1911.00 pro m² und stagnierte im Folgejahr 2019 bei CHF 1'901.00 auf vergleichbarem Niveau. Angesichts der gerichtsnotorisch ungebrochen hohen Nachfrage nach unbautem Wohnbauland, der Tatsache, dass ebensolches in der Gemeinde B.____ rar ist,

die streitbetroffene Parzelle auch nach der geplanten Enteignung mit einer Wohnbaute bestellt werden kann (Nutzungsziffer), aufgrund ihrer Topographie und Erschliessung vergleichsweise einfach und ohne internen Erschliessungsaufwand bebaubar ist sowie unter Berücksichtigung ihrer ausserordentlich guten Lage (erhöht und sehr ruhig), ist der Verkehrswert des in der Bauzone liegenden Teils der Parzelle Nr. 920 GB B.____ auf CHF 2'000.00 pro m2 festzusetzen.

2.2.4 Streifenenteignung Nachdem der Verkehrswert auf CHF 2'000.00 pro m2 festgesetzt wurde, ist weiter zu beurteilen, ob der von der Beschwerdegegnerin für die abzutretende Fläche von 66 m2 festgelegte Entschädigungsansatz von CHF 690.00 pro m2 angesichts des Verkehrswerts von CHF 2'000.00 pro m2 dem Erfordernis einer vollen Entschädigung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV sowie Art. 17 und 19 EntG genügt. Bei einer Teilenteignung, wie sie hier zu beurteilen ist, kann die Festsetzung des Bodenwerts nämlich nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat (Art. 19 Abs. 1 lit b EntG) oder ob dem Enteigneten weitere nach Art. 19 Abs. 1 lit. c EntG zu entschädigende Nachteile entstanden sind (BGE 122 I 168 E. 4b/aa 177, 105 Ib 327 E. 1c 330; vgl. auch Ziff. 2.1).

2.2.4.1 Vorbringen der Parteien Der Beschwerdeführer erklärte mehrfach, dass er keine Nutzungsumlagerung wünsche, ihm eine solche von der Gemeinde auch nicht zugesichert worden und somit eine spätere Bebauung des Grundstücks nur in eingeschränkter Weise möglich sei. Die Beschwerdegegnerin verweist demgegenüber auf ihre Praxis, nach welcher sie eine Nutzungsumlagerung jeweils nach Einreichung eines Baugesuches in die Wege leite. Da der Beschwerdeführer noch kein Baugesuch gestellt habe, sei eine Nutzungsumlagerung noch nicht erfolgt. Weil sie die auf die zu enteignende Fläche entfallende bauliche Nutzung jedoch präzisgemäss im Bebauungszeitpunkt auf das verbleibende Grundstück umlagere, rechtfertige sich eine reduzierte Entschädigung des an den X.____weg abzutretenden Landstreifens.

2.2.4.2 Rechtliches Die vom Beschwerdeführer an das Strassenbauprojekt abzutretende Fläche bildet das östliche Ende seiner Parzelle und grenzt an den X.____weg. Der Entzug von Land vor der Baulinie für Strassenbauzwecke stellt einen häufigen Fall der Teilenteignung dar. In der Praxis wird der Entzug kleinerer Landstreifen für den Strassenbau beziehungsweise für Strassenerweiterungen unter dem Begriff «Streifenenteignung» zusammengefasst (vgl. LUDER WALTER, Die Praxis des Verwaltungsgerichtes des Kantons Solothurn zur Enteignungsentschädigung, in: Festgabe Franz Josef Jeger, Solothurn 1973, S. 107 f.). Die Bestimmung des Verkehrswerts kann unter anderem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn es sich bei der abzutretenden Landfläche um Land handelt, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht oder nur beschränkt baulich nutzbar ist.

Nach der Lehre und Rechtsprechung wird der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie tiefer als das übliche Land bewertet, wenn die Abtretung die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt. Er ist «den übrigen Teilen einer Bauparzelle nur dort gleichwertig, wo die Landpreise nicht besonders hoch sind und der Liegenschaftshandel daher auf die Differenzierung kein Gewicht legt und ferner dort, wo eine offene Überbauung vorgesehen ist und ein Baugrundstück ausser der Gebäudefläche

grösseres Umgelände haben muss, das im Handel gleich bewertet wird wie der zu überbauende Teil. Wo dagegen hohe Baulandpreise gelten und diese massgeblich durch die bestmögliche bauliche Ausnützung bestimmt werden, richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach deren Einfluss auf die Überbauung des Grundstücks. Ein Teil, der abgetrennt werden kann, ohne die bauliche Ausnützung zu beeinflussen, ist ein minderwertiger Flächenabschnitt» (HESS HEINZ/WEIBEL HEINRICH, a.a.O., Art. 19 N 106 m.w.H.).

Ist das Mass der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks wie vorliegend durch Ausnutzungs-, Überbauungsziffern, etc. bestimmt, so verringert sich mit dem Verlust einer bestimmten, innerhalb der fraglichen Bauzone gelegenen Fläche die auf dem Restgrundstück verbleibende zulässige Nutzung proportional zum Flächenverlust, und zwar unabhängig von der konkreten Lage der enteigneten Teilfläche (z.B. in einem Bauverbotsbereich). Entsprechend ist die Enteignung einer solchen Teilfläche zu Baulandpreisen (d.h. ohne Minderwert) zu entschädigen, zumal in Fällen wie dem vorliegenden auf dem Rest-

- 14 -

grundstück (d.h. nach der Enteignung) eine Baulinie verbleibt und darauf folglich auch ein mit einem Bauverbot belegter Landstreifen zwischen dem die enteignete Fläche konsumierenden Erschliessungswerk und der Baulinie fortbesteht. Eine Reduktion der Entschädigung rechtfertigt sich einzig in Fällen, in denen die auf dem Restgrundstück zugelassene bauliche Nutzung (d.h. nach der Enteignung einer Teilfläche) gegenüber der auf dem Ursprungsgrundstück zugelassenen (d.h. vor der Enteignung) unverändert bleibt. Nach der Praxis des Enteignungsgerichtes entfallen diesfalls zwei Drittel des Verkehrswerts auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf die Fläche (vgl. VGE vom 18. Februar 1987, in: BLVGE 1987 [Nr. 13.2] E. 2; Urteile des EntGer vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 5c, vom 28. Februar 2002 [600 00 305] E. 3b sowie vom 31. Januar 2002 [600 01 61] E. 8 jeweils m.w.H.).

2.2.4.3 Beurteilung Der Wert des Grundstücks hängt von seinen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es gilt somit vorliegend zu beurteilen, ob die Abtretung die künftige bauliche Nutzung der Parzelle B-920 GB B.____ beeinträchtigt. Gemäss § 86 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom

E. 8

Januar 1998 (RBG, SGS 400) bestimmen die Zonenvorschriften das Mass und die Art der Nutzung einer Parzelle. Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äusserer Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain (§ 47 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz RBV vom 27. Oktober 1998 [RBV, SGS 400.11]). Als Korrektur zu dieser Einschränkung können die Gemeinden eine Nutzungsumlagerung gestatten und dabei von der Bebauungsziffer abweichen, sofern eine Bebauungs- und Nutzungsziffer vorgesehen sind (§ 89 Abs. 1 i.V.m § 91 RBG). Durch die Gewährung einer Nutzungsumlagerung tritt der Verlust der baulichen Nutzung nicht ein, weil die zugelassene bauliche Nutzung trotz Reduktion der überbaubaren Fläche insgesamt nicht geschmälert wird. Die Gemeinden regeln die Voraussetzungen für die Nutzungsumlagerung in den kommunalen Zonenvorschriften (§ 92 Abs. 2 RBG).

Die Parzelle des Beschwerdeführers liegt gemäss Zonenplan Siedlung vom 14. November 2007 mit etwas weniger als einem Drittel in der Wohnzone W2. Dieser Teil der Parzelle ist

unbebaut. Der restliche Teil der Parzelle befindet sich westlich in der Landwirtschaftszone und ist ebenfalls unbebaut. Das Reglement über die Zonenvorschriften

- 15 -

ten Siedlung vom 14. November 2007 sieht in § 27 für die Wohnzone W2 eine Bebauungsziffer von 23 % vor. Bei einer Grundstückfläche innerhalb der Bauzone von 776 m² vor dem Strassenbauprojekt ergibt dies eine Bebauungsfläche von insgesamt 178.5 m². Mit dem Verlust von 66 m² gehen dem Beschwerdeführer von der Gesamtparzellenfläche in der Wohnzone W2 8.5 % bzw. 15.2 m² Bebauungsfläche verloren. Bezogen auf die Bebauungsfläche verbleiben ihm also auf dem Restgrundstück noch 163.3 m². Gemäss dem aktuell gültigen Zonenreglement kann der Gemeinderat eine Nutzungsumlagerung gestützt auf § 9 bewilligen.

Voraussetzung der Rechtmässigkeit einer formellen Enteignung ist die Bezahlung der Entschädigung. Diese hat vor Inanspruchnahme des Rechts zu erfolgen. Vorliegend ist erstellt und unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin eine Umlagerung der auf die an den X.____weg abzutretende Teilfläche Umfang von 66 m² entfallenden baulichen Nutzung auf das dem Beschwerdeführer nach der Enteignung verbleibende Grundstück bis anhin nicht bewilligt hat. Dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer die Bewilligung einer Nutzungsumlagerung im Falle eines nach Vollzug der formellen Enteignung gestellten Baugesuchs zusichert, genügt vor dem Hintergrund, dass das abzutretende Land vor dem Vollzug der formellen Enteignung voll zu entschädigen ist, nicht, um in den Anwendungsbereich der enteignungsrechtlichen Rechtsprechung zu gelangen, wonach der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen einer Strasse und einer Baulinie tiefer als das übrige Land zu bewerten ist, wenn die Abtretung dieses Landstreifens die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt.

Insgesamt verliert der Beschwerdeführer vorliegend nicht allein die abzutretende Fläche von 66 m², sondern auch die darauf entfallende bauliche Nutzung. Die Reduktion der baulichen Nutzbarkeit des dem Beschwerdeführer verbleibenden Restgrundstücks fällt in Anbetracht der Tatsache, dass die Linienführung der Parzellengrenze zum X.____weg aufgrund des in diesem Bereich geplanten Wendeplatzes eine für den Beschwerdeführer nachteilige Änderung erfährt (Entstehung von baulich kaum nutzbaren Flächen im süd- und nordwestlichen Grenzbereich), wohl sogar noch etwas höher aus.

Nach dem Ausgeführten ist die formelle Enteignung der Teilfläche von 66 m² zum vollen Preis von CHF 2000.00 pro Quadratmeter, d.h. insgesamt mit CHF 132'000.00, zu ent-

- 16 -

schädigen. Die von der Beschwerdegegnerin festgesetzte Entschädigung von CHF 690.00/m² erweist sich demnach als deutlich zu tief und würde die verfassungsrechtliche Wertgarantie nach Art. 26 Abs. 2 BV verletzen.

2.3 Verzinsung der Entschädigung Die dem Beschwerdeführer zugesprochene Enteignungsentschädigung ist gemäss § 26 EntG ab dem 20. Tag nach Rechtskraft des Urteils zu verzinsen. Der Zinsfuss wird nach ständiger Praxis des Enteignungsgerichts analog den für das Enteignungsverfahren des Bundes geltenden Ansätzen festgelegt (statt vieler Urteile der EntGer vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 2.6 und vom 29. März 2004 [600 02 105] E. 6). Seit dem 1. Januar 2010 richtet sich der Zinsfuss im bundesrechtlichen Enteignungsverfahren nach dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei

Mietverhältnissen (Beschluss der 1. Kammer der Abteilung I des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009). Dieser beträgt seit dem 3. März 2020 unverändert 1.25 % p.a. Für die Verzinsung der Entschädigungsfor- derung ist folglich ein Jahreszinssatz von 1.25 % massgebend.

2.4 Fazit Das Hauptbegehren des Beschwerdeführers (vgl. Ziff. 1 lit. a und b der Beschwerde) er- weist sich, wie gezeigt wurde, als begründet. In Gutheissung der Beschwerde ist folglich die provisorische Beitragsverfügung vom 16. August 2019 inklusive der ihr beigelegten Kostenverteilungstabelle aufzuheben, soweit sie die Frage der Entschädigung des Beschwer- deführers für die von seiner Parzelle Nr. B-920 abzutretende Fläche betrifft. Die Be- schwerdegegnerin ist weiter zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für die Abtretung von 66 m2 seiner Parzelle Nr. B-920 eine Entschädigung von 132'000.00 (CHF 2'000 pro m2) zu bezahlen, zuzüglich eines Zinses in der Höhe von 1.25% p.a. ab dem 20. Tag nach Rechtskraft dieses Urteils.

- 17 -

3. Kosten 3.1 Verfahrenskosten Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und sind im Strassenbeitragsverfahren nach § 97 Abs. 3 EntG i.V.m. § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass aufzuerlegen. Da im Rahmen der Anfechtung einer provisorischen Strassenbeitragsverfügung einzig enteignungsrechtliche Fragen gerügt wurden, rechtfertigt es sich die Verfahrenskosten nach den für ein Enteig- nungsverfahren geltenden Bestimmungen zu verteilen: Diesbezüglich statuiert § 71 Abs. 1 EntG, dass im Enteignungsverfahren die Verfahrenskosten des erstinstanzlichen Verfah- rens vom Enteigner bzw. von der Enteignerin zu tragen sind (vgl. ferner § 47 Abs. 3 EntG; Urteile des EntGer vom 4. Juni 2020 [600 20 15] E. 3.1 sowie vom 15. Dezember 2016 [600 16 26] E. 3.1.).

Vorliegend wurden ein Augenschein sowie eine Hauptverhandlung vor der Fünferkammer durchgeführt. Die Verfahrenskosten sind damit auf CHF 2'500.00 festzusetzen (§ 17 lit. c der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 [GebT, SGS 170.31]) und von der Beschwerdegegnerin als Enteignerin zu tragen.

3.2 Parteientschädigung Gemäss § 71 Abs. 2 EntG hat die Enteignerin dem Enteigneten eine Parteientschädigung für den Beizug einer Anwältin oder eines Anwalts zu bezahlen. Der Beschwerdeführer ist vorliegend als Enteigneter anwaltlich vertreten. Demgemäss ist ihm eine Parteientschädi- gung zuzusprechen.

Der Vertreter des Beschwerdeführers machte mit Eingabe vom 18. Januar 2021 einen Gesamtaufwand von CHF 5'056.45 (inkl. Mehrwertsteuer [MWST]) geltend. Letzterer setzt sich wie folgt zusammen: CHF 4'500.00 (exkl. MWST) für einen Zeitaufwand von 18 Stunden (d.h. zu einem Tarif von CHF 250.00 pro Stunde) zuzüglich CHF 194.90 (exkl. MWST) für Barauslagen (Kopiaturen, Porti, Telefon- und Faxesauslagen sowie Reisespe- sen) sowie Mehrwertsteuer zu 7.7% auf CHF 4'694.90 in der Höhe von CHF 361.50. Es resultiert somit ein Betrag von CHF 5'056.40.

- 18 -

Der geltend gemachte Stundenansatz entspricht seiner Höhe nach dem für Verfahren vor dem Enteignungsgericht praxisgemäss für die Festsetzung einer Parteientschädigung zur Anwendung gebrachten Ansatz von CHF 250.00 pro Stunde (vgl. § 3 Abs. 1 der Tariford-

nung für die Anwältinnen und Anwälte vom 17. November 2003 [Anwaltstarif, SGS 178.112]).

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 21. Januar 2021 machte der Rechtsvertreter zusätzlich zwei Arbeitsstunden für seine Vorbereitung sowie die Anwesenheit an der Hauptverhandlung geltend. Unter Einbezug dieser zwei weiteren Arbeitsstunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.00 sowie der darauf anfallenden Mehrwertsteuer resultiert ein Endbetrag von CHF 5'594.90 (inkl. MWST).

Die Beschwerdegegnerin als Enteignerin hat dem Beschwerdeführer als Enteigneten demnach eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 5'594.90 (inkl. MWST) zu bezahlen.

- 19 -

D e m g e m ä s s w i r d e r k a n n t :

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