

SO_GERICHTE VWBES.2024.361 vom 27. Januar 2026

SO Obergericht, 2026-01-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.361

FR: SO_GERICHTE VWBES.2024.361 du 27 janvier 2026

IT: SO_GERICHTE VWBES.2024.361 del 27 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Das Grundstück Nr. [...] in der Gemeinde A.____ soll überbaut werden. Geplant ist eine Parzellierung in zwölf Parzellen sowie der Bau von sieben Minihäusern auf dem westlichen Teil des Grundstücks. Der östliche Teil soll zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine private Erschliessungsstrasse geplant, welche im Osten in den [...] mündet, den östlichen und den westlichen Teil des Grundstücks mit einem Fussweg verbindet und den westlichen Teil an den oberen [...] anschliesst.

E. 2

Der Erschliessungsplan vom 24. April 2001 (nachfolgend: Erschliessungsplan) der Gemeinde A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) sieht vor, dass der östliche Teil des Grundstücks Nr. [...] über den [...] erfolgt, an welchen das Grundstück direkt anstösst. Die Erschliessung des westlichen Teils ist über den oberen [...] vorgesehen.

E. 3

Aktuell endet der obere [...] in einem Wendehammer, welcher am südlichen Ende in Richtung des Grundstücks Nr. [...] in einen 4,5 m breiten Stumpf ausläuft.

E. 3.1

Die Vorinstanz erachtete den Erschliessungsplan nicht als rechtsgenügenden Enteignungstitel, u.a. weil er veraltet sei. Im Jahr 2001 möge er ausreichend gewesen sein, doch aufgrund des Bauprojekts auf dem Grundstück Nr. [...] mit zwölf Parzellen und sieben Mini-Häusern in verdichteter Bauweise könne er heute keine genügende Grundlage mehr darstellen und müsse zuerst überprüft werden .

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin hält hierzu fest, dass gemäss Bauzonenplan damals wie heute dieselben Bebauungsmöglichkeiten bestanden hätten, denen die Erschliessung genügen müsse. Die Art der auf der zu erschliessenden Parzelle geplanten Bebauung könne nicht entscheidend sein für die Frage, ob ein rechtsgenügender Enteignungstitel vorliege. Eine Überprüfung der Erschliessung sei daher nicht notwendig. Sie würde denn auch nichts ändern, sei doch bewusst entschieden worden, die vom Grundstück Nr. [...] ausgehende Verkehrsbelastung auf zwei Gemeindestrassen zu verteilen.

E. 3.3

Der Beschwerdegegner ist der Ansicht, dass die geplante Aufteilung des Grundstücks Nr. [...] in zwölf Parzellen der einzige Umstand sei, welcher eine Erschliessung über sein Grundstück Nr. [...] nötig mache. Dieser Umstand sei bei der Erstellung des Erschliessungsplans nicht bekannt gewesen und daher auch nicht berücksichtigt worden.

Die Abparzellierung erfordere daher eine generelle Neuüberprüfung der Erschliessungssituation. Die über die gesamte Breite des Grundstücks Nr. [...] vorgesehene private Zufahrtsstrasse sei aus verkehrstechnischen Gründen ohnehin zu verbreitern, was eine (zusätzliche) Erschliessung über das Land des Beschwerdegegners unnötig mache.

E. 3.4

Die akzessorische Prüfung von Nutzungsplänen ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung lediglich unter spezifischen Voraussetzungen möglich, da Nutzungspläne der Entscheidanfechtung unterliegen und die akzessorische Überprüfung grundsätzlich auf Erlasse beschränkt ist. Erforderlich ist, dass sich die Betroffenen beim Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Einschränkungen im Klaren sein konnte oder sich die rechtlichen oder tatsächlichen Gegebenheiten seit Planerlass so verändert haben, dass sich das öffentliche Interesse am Nutzungsplan geändert hat (BGE 127 I 103 E. 6.b S. 105 f.; Daniela Thurnherr in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, N 8.52).

E. 3.5

Ist ein betroffener Grundeigentümer mit der Lage oder dem Verlauf der öffentlichen Erschliessungsanlagen nicht einverstanden, so muss er seine Rechte im entsprechenden Nutzungsplanverfahren wahrnehmen. Nachher ist es diesbezüglich für ihn zu spät. Entweder verkauft er das Land, welches für die Erschliessung benötigt wird, oder es wird enteignet. Falls sich die Parteien betreffend die Entschädigung (Landpreis) nicht einigen, wird die kantonale Schätzungskommission im Enteignungsverfahren darüber entscheiden (Bau- und Justizdepartement, Baukonferenzen November 2009, S. 44).

E. 3.6

Im Erschliessungsplan wurde ausdrücklich festgehalten, dass der westliche Teil des Grundstücks Nr. [...] über den oberen [...] zu erschliessen sei. Es wurde somit bereits bei der Erstellung des Erschliessungsplans davon ausgegangen, dass das Grundstück in mindestens zwei Teile aufgeteilt werden würde und die Erschliessung des westlichen Teils nicht über den östlichen Teil erfolgt. Wie auch die kommunale Baukommission im Bau- und Einspracheentscheid vom 21. Februar 2024 bereits festhielt, ist die Erschliessung des westlichen Teils des Grundstücks Nr. [...] über den östlichen ausgeschlossen. In wie viele Parzellen der westliche Teil des Grundstücks Nr. [...] schlussendlich unterteilt wird, ist bei dieser Ausgangslage irrelevant. Die Erschliessung des westlichen Teils hat in jedem Fall über den oberen [...] und eben nicht über eine (private) Zufahrtsstrasse über das Grundstück Nr. [...] selbst bis hin zum [...] zu erfolgen.

E. 3.7

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. [...] ■ aktuell der Beschwerdegegner ■ war sich somit seit Planerlass darüber im Klaren, dass der obere [...] dereinst über sein Grundstück Nr. [...] bis zum Grundstück Nr. [...] verlängert werden würde. Die geplante Abparzellierung auf dem Grundstück Nr. [...] ändert diese Ausgangslage weder aus tatsächlicher noch aus rechtlicher Sicht. Es gibt somit keinen Anlass, den Erschliessungsplan im vorliegenden Verfahren akzessorisch zu prüfen. Auf ihn ist abzustellen und er ist für jedermann verbindlich (§ 14 Abs. 1 lit. b PBG i.V.m Art. 21 Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700).

E. 4

Um die Erschliessung des westlichen Teils des Grundstücks Nr. [...] über den oberen [...] zu ermöglichen, müsste der Stumpf des Wendehammers um rund sechs Meter über das Grundstück Nr. [...] von B.____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) bis zur Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. [...] verlängert werden. Diese vorgesehene Verlängerung des oberen [...] um rund 6 m in Richtung des Grundstücks Nr. [...] ist im Erschliessungsplan durch einen Pfeil bzw. ein schwarzes Dreieck angedeutet.

E. 4.1

Weiter ist zu prüfen, ob der Erschliessungsplan auch inhaltlich den Anforderungen an einen Enteignungstitel genügt.

E. 4.2

Gemäss §42 Abs. 1 PGB haben die Grundeigentümer gegen volle Entschädigung das in den Erschliessungsplänen bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten und die Erstellung der vorgesehenen öffentlichen Leitungen und Anlagen zu dulden. Bei Streitigkeiten über die Abtretungs- und Duldungspflicht entscheidet der Regierungsrat. Er kann nach Anhören der Beteiligten geringfügige Änderungen ohne neue Planaufgabe bewilligen (§ 42 Abs. 2 PBG). Können sich die Parteien über die Entschädigung nicht einigen, ist diese im Schätzungsverfahren für Enteignungen zu ermitteln (§ 43 Abs. 1 PBG).

E. 4.3

Der Erschliessungsplan ist das Instrument, welches Lage und Ausdehnung der notwendigen Erschliessungsanlagen festlegt und das erforderliche Land ausscheidet. Der Plan kann namentlich Baulinien, Strassenlinien, Niveaulinien, Leitungslinien und Sichtzonen enthalten (vgl. auch VWBES.2021.168 E. 3 mit Hinweis). Damit ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden kann, muss eine Massnahme im Enteignungstitel hinreichend konkret und detailliert festgelegt sein und die enteigneten Rechte müssen für den Betroffenen klar erkennbar sein (Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 132 N 3). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein Doppelpfeil auf der Schraffur einer 3-7 m breiten Fläche für die spätere Erstellung einer 2 m breiten Strasse zu unscharf (Urteil des Bundesgerichts 1C_385/2008 E. 3.2 m.H.).

E. 4.4

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Urteil fest, dass die Durchfahrtsmöglichkeit resp. Erschliessung des Grundstücks Nr. [...] und das Grundstück Nr. [...] im Erschliessungsplan durch den fraglichen schwarzen Pfeil nicht klar geregelt sei. Der genaue Umfang der Enteignung gehe aus dem Erschliessungsplan nicht hervor, womit er keinen genügenden Enteignungstitel für die beantragte Enteignung darstelle.

E. 4.5

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass im Erschliessungsplan klare Anweisungen festgesetzt seien, wie das Grundstück Nr. [...] erschlossen werden solle. Der westlich gelegene Teil des Grundstücks, welcher vom Bauvorhaben betroffen sei, sei ausdrücklich über den oberen [...] zu erschliessen. Markiert werde dies im Plan unmissverständlich durch ein schwarzes Dreieck, das ab dem Wendehammer zum Grundstück Nr. [...] zeige. Welcher Bereich von der Verbindungsstrasse betroffen sei, ergebe sich so eindeutig aus der Situation, dass die ausgesprochen kurze Strecke nicht als Fläche markiert worden sei, sondern nur mit einem Pfeil. Der Wendehammer sei bei dessen Bau bereits auf die künftige Erweiterung ausgerichtet worden.

E. 4.6

Der Beschwerdegegner vertritt die gegenteilige Auffassung, dass im Erschliessungsplan eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Grundstück Nr. [...] auf das Grundstück Nr. [...] ausdrücklich nicht vorgesehen sei. Dies folge einerseits aus der grafischen Darstellung der Erschliessungsstrasse und den entsprechenden Baulinien. Andererseits gehöre der schwarze Pfeil gemäss der Legende des Erschliessungsplans nicht zum Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans. Sodann gingen der genaue Strassenverlauf und damit der Umfang der Enteignung nicht aus dem Plan hervor. Es sei bereits aus technischen Gründen ausgeschlossen, dass der obere [...] in unveränderter Breite ohne Berücksichtigung von Kurvenradien in die geplante drei Meter breite Zufahrtsstrasse auf dem Grundstück Nr. [...] einmünde. Zudem sei nicht einzusehen, weshalb nur das Grundstück des Beschwerdegegners von der Enteignung betroffen sein solle und nicht auch das benachbarte Grundstück Nr. [...].

E. 4.7

Richtig ist, dass der Pfeil bzw. das Dreieck, welches auf dem Erschliessungsplan vom Wendehammer in Richtung des Grundstücks Nr. [...] zeigt bzw. den Wendehammer und das Grundstück Nr. [...] verbindet, nicht in der Legende des Plans aufgeführt ist. Auf dem Erschliessungsplan ist der westliche Teil des Grundstücks Nr. [...] jedoch schraffiert und mit folgendem Hinweis versehen: «Der schraffierte Bereich ist über die Strasse «Oberer [...]» zu erschliessen». Dass die Erschliessung des Grundstücks Nr. [...] über den oberen [...] zu erfolgen hat und damit über das Grundstück des Beschwerdegegners führen wird, ist somit ausdrücklich Inhalt des Erschliessungsplans (vgl. oben Erw. 3).

E. 4.8

Wie genau diese Erschliessung auszugestalten ist, ist dem Erschliessungsplan demgegenüber nicht zu entnehmen. Es wurden im Plan weder eine Fläche ausgeschieden noch irgendwelche Bau- oder Strassenlinien definiert, anhand derer der genaue Umfang der Enteignung berechnet werden könnte. Auch ist nicht offensichtlich, wie breit die zukünftige Strasse bzw. Verlängerung des oberen [...] sein soll. Während der obere [...] aktuell eine Breite von 4,5 m aufweist, bestreitet die Beschwerdeführerin die Feststellung der Vorinstanz nicht, dass auch eine Breite von 4 m genügen könnte. Zudem gibt das Dreieck bzw. der Pfeil offensichtlich lediglich eine Richtung vor und stellt nicht diejenige Fläche dar, welche enteignet werden soll. Schliesslich muss davon ausgegangen werden, dass es einen Grund dafür gab, dass der obere [...] damals nicht direkt bis an das Grundstück Nr. [...] geplant und gebaut wurde. Es ist vorstellbar, dass die konkrete Ausgestaltung der Erschliessung absichtlich offengelassen wurde bis klar würde, wie das Grundstück Nr. [...] überbaut wird. Bei der Grösse des Grundstücks war ein freiwilliger Gestaltungsplan nicht auszuschliessen.

E. 4.9

In diesem Sinn ist der Erschliessungsplan zu wenig detailliert und zu wenig konkret, um als Enteignungstitel herangezogen werden zu können. Aus dem Erschliessungsplan ist der Umfang der Enteignung nicht eindeutig und klar erkennbar. Wie ein Doppelpfeil auf einer Schraffierung ist auch der vorliegend zu beurteilende Pfeil zu ungenau, um als Grundlage für eine Enteignung herangezogen werden zu können. Um einen so schweren Eingriff in die Grundrechte wie die Enteignung zu rechtfertigen, ist auch bezüglich sehr kurzer Strassenstrecken ein klarer Erschliessungsplan notwendig. Aus diesem Grund wird im

Gesetz auch für geringfügige Änderungen des Plans ein Entscheid des Regierungsrates vorgesehen. Der Geringfügigkeit wird dabei dadurch Rechnung getragen, dass keine neue Planaufgabe, sondern lediglich die Anhörung der Parteien verlangt wird (vgl. E. 2.2 oben). Ob der vorliegend interessierende Strassenabschnitt als geringfügig anzusehen ist, wie die Beschwerdeführerin dies behauptet, wird der Regierungsrat zu entscheiden haben.

E. 4.10

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanz ist mangels Enteignungstitel zu Recht nicht auf das Schätzungsbegehren eingetreten. Ob die weiteren Argumente der Beschwerdeführerin zutreffen, kann offenbleiben, da sie den Entscheid bei dieser Ausgangslage nicht mehr zu beeinflussen vermögen.

E. 5

Der Gemeinderat machte dem Beschwerdegegner am 22. Mai 2022 und am 1. Dezember 2022 ein Kaufangebot für die 24 m² Land, welche für die Verlängerung des oberen [...] um 6 m auf der bestehenden Breite der Strasse von 4,5 m benötigt werden. Beide Angebote wurden abgelehnt.

E. 5.1

Nach der Verordnung über das Enteignungsverfahren (BGS 212.435.3, § 11 f.), wie auch gemäss § 77 VRG werden die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung auferlegt. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu tragen, welche auf CHF 3'000.00 festzusetzen sind.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung auszurichten. Seine Vertreterin macht für den Zeitraum vom 23. Oktober 2024 bis zum 8. April 2025 einen Aufwand von 9,5 Stunden geltend, was bei einem Stundenansatz von CHF 330.00 einen Betrag von CHF 3'456.70 ergibt. Darin enthalten sind jedoch einerseits 0.5 Stunden vorprozessuale Aufwände, welche nicht im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen sind. Andererseits kann mangels Vorliegens einer Honorarvereinbarung praxisgemäss lediglich ein Stundenansatz von CHF 280.00 angewendet werden. Die Parteientschädigung ist somit auf CHF 2'778.60 (9 h x 280.00 + Kleinspesenpauschale von CHF 54.50 zzgl. 8.1% MWST) festzulegen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Einwohnergemeinde A. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht in der Höhe von CHF 3'000.00 zu bezahlen.
3. Die Einwohnergemeinde A. ___ hat B. ___ eine Parteientschädigung von CHF 2'778.60 (inkl. Auslagen und MWST) auszurichten.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und

die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Obrecht Steiner

Die Gerichtsschreiberin

Straumann

E. 6

Die Beschwerdeführerin beantragte daraufhin am 23. September 2023 bei der Schätzungskommission des Kanton Solothurn (nachfolgend: Vorinstanz) die Enteignung der beschriebenen 24 m² Land, um darauf die Erschliessungsstrasse für den westlichen Teil des Grundstücks Nr. [...] erstellen zu können.

E. 7

Mit Urteil vom 18. September 2024 (nachfolgend: angefochtenes Urteil) wies die Vorinstanz das Gesuch ab, soweit sie darauf eintrat. Sie erachtete den Erschliessungsplan als ungenügenden Enteignungstitel.

E. 8

Mit Beschwerde vom 4. November 2024 gelangte die Beschwerdeführerin an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Urteils sowie die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz mit der Anweisung, das Enteignungsverfahren durchzuführen.

E. 9

Mit Stellungnahme vom 21. Februar 2025 beantragte der Beschwerdegegner das Nichteintreten auf die Beschwerde, eventualiter deren Abweisung. Subeventualiter sei ihm eine angemessene Frist zur Bezifferung der Entschädigungsforderung anzusetzen.

II.

1. Die Beschwerde ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 8 Verordnung über das Enteignungsverfahren, BGS 212.435.3 i.V.m. § 239 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, EG ZGB, BGS 211.1; § 43 Abs. 2 des solothurnischen Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711; § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Ob die Beschwerde allenfalls verspätet erhoben wurde oder die substantiierungs- und beweisrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt, wie dies der Beschwerdegegner geltend macht, kann offenbleiben, da die Beschwerde aufgrund der nachfolgenden Erwägungen ohnehin abzuweisen ist.

2. Unbestritten ist vorliegend, dass ein rechtskräftiger Erschliessungsplan grundsätzlich einen Enteignungstitel darstellt. Strittig ist, ob der konkret interessierende Erschliessungsplan einerseits aktuell genug ist und andererseits hinsichtlich der umstrittenen Fläche klar genug ist um als Enteignungstitel herangezogen werden zu können. Da ohne Enteignungstitel kein Schätzungs- bzw. Enteignungsverfahren durchgeführt werden kann, ist diese Frage vorab zu prüfen (vgl. SOG 1974 Nr. 24).

3.1 Die Vorinstanz erachtete den Erschließungsplan nicht als rechtsgenügenden Enteignungstitel, u.a. weil er veraltet sei. Im Jahr 2001 möge er ausreichend gewesen sein, doch aufgrund des Bauprojekts auf dem Grundstück Nr. [...] mit zwölf Parzellen und sieben Mini-Häusern in verdichteter Bauweise könne er heute keine genügende Grundlage mehr darstellen und müsse zuerst überprüft werden.

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