Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.520/2003 /mks

Urteil vom 9. März 2004
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter, Aeschlimann Reeb,
Gerichtsschreiber Pfisterer.

Parteien
P. und M. X._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch Advokat Dr. Bruno Gutzwiller,

gegen

Einwohnergemeinde Gempen, 4145 Gempen,
Schätzungskommission des Kantons Solothurn, Bielstrasse 9, 4502 Solothurn,
Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn, Amthaus 1, Postfach 157, 4502 Solothurn.

Gegenstand
Art. 9, 26, 29 Abs. 2 sowie Art. 30 Abs. 1 und 3 BV (Enteignung; Entschädigung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 7. Juli 2003.

Sachverhalt:
A.
P. X._____ ist Eigentümer der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzellen GB Gempen Nrn. 1.., 2.., 3.., 4.. und 5... Er betreibt zusammen mit seiner Ehefrau, M. X._____, einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Betriebsgebäude liegen auf beiden Seiten der durch das Dorf führenden Gempenstrasse. Zur Verbreiterung der Zufahrt zu den Stollenhäusern in Gempen soll diese Strasse verbreitert werden.

Die Einwohnergemeinde Gempen (nachfolgend: Gemeinde) gelangte deshalb am 8. Februar 2002 an P. und M. X._____. Sie erklärte ihnen, sie müssten für den Ausbau der Strasse aufgrund des vom Regierungsrat des Kantons Solothurn am 3. Juli 1984 genehmigten Erschliessungsplanes Stollenhäuser bzw. des entsprechenden Strassenplanes insgesamt 173 m2 Land abtreten. Die Gemeinde offeriere für das abzutretende Land Fr. 5.–/m2 und übernehme alle Kosten. P. und M. X._____ teilten am 3. Mai 2002 mit, sie seien mit diesem Vorgehen nicht einverstanden. Sie wollten vielmehr den Regierungsratsbeschluss vom 3. Juli 1984 anfechten, da der Strassenplan überholt sei. Zudem benötigten sie das Land, um mit ihren Maschinen manövrieren zu können.

Im Anschluss an Landerwerbsverhandlungen am 16. April 2002 und einen Augenschein am 3. Mai 2002 unterbreitete die Gemeinde P. und M. X._____ am 3. Mai 2002 einen Kaufvertragsentwurf für das betroffene Land und bat sie um Unterzeichnung innert 14 Tagen. Andernfalls werde davon ausgegangen, dass sie eine Einigung vor der Schätzungskommission befürworteten. Da P. X._____ als Eigentümer der betroffenen Parzellen den Kaufvertrag nicht unterzeichnete, gelangte die Gemeinde am 4. Juni 2002 an die Kantonale Schätzungskommission mit dem Gesuch um Festlegung der Entschädigung für die Teilenteignung der vorgenannten Grundstücke. Gleichzeitig beantragte sie die vorzeitige Besitzeseinweisung.

Die Schätzungskommission des Kantons Solothurn behandelte sowohl P. X._____ als auch M. X._____

als Prozessparteien. Sie wies das Gesuch der Gemeinde um vorzeitige Besitzeseinweisung am 28. Februar 2003 ab (Ziff. 1 des Urteilsdispositivs). Weiter erkannte sie, dass die Gemeinde P. X._____ für die Enteignung mit Fr. 5.–/m2 zu entschädigen habe (Ziff. 2a). Die Gemeinde habe ihm für die Enteignung zusätzlich eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 2'000.– auszurichten (Ziff. 2b).
B.
P. und M. X._____ reichten gegen diesen Entscheid am 24. März 2003 (und mit Begründung vom 21. Mai 2003) Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn ein. Sie beantragten die Aufhebung der Ziff. 2a und 2b des angefochtenen Entscheides. Für das abgetretene Land im Bereich von Schuppen und Scheune verlangten sie eine Entschädigung von mindestens Fr. 300.–/m2. Als Inkonvenienzentschädigung sollten mindestens Fr. 50'000.– ausgerichtet werden.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hiess die Beschwerde am 7. Juli 2003 teilweise gut. Es bestimmte, dass die Gemeinde P. und M. X._____ zusätzlich für den Minderwert der Gebäude Nrn. 6.. und 7.. auf GB Nr. 3.. Fr. 3'000.– zu entrichten habe. Im Übrigen bestätigte es die Höhe der Entschädigung von Fr. 5.–/m2 sowie die Inkonvenienzentschädigung von Fr. 2'000.–.
C.
P. und M. X._____ führen mit Eingabe vom 5. September 2003 staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts und beantragen dessen Aufhebung.

Das Verwaltungsgericht spricht sich für Abweisung der Beschwerde aus, soweit darauf einzutreten sei. Die Schätzungskommission des Kantons Solothurn verzichtet auf eine Vernehmlassung.
D.
Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wurde am 2. Oktober 2003 gutgeheissen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
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.
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.
1.3 Der Sachverhalt ergibt sich hinreichend klar aus den Akten, sodass sich der beantragte Augenschein erübrigt.
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.
3.
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).
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.
4.

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 5BV und § 71 des Gesetzes des Kantons Solothurn vom 15. November 1970 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) verletzt.
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.
5.
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.
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).
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.
6.
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.
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 beträfen 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).
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.
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 Ge-

bäude 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.
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).
7.
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.
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).
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 Ausnützungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 I 168 E. 3a).
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).
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.–/m2 und Fr. 6.–/m2. Das Verwaltungsgericht bemerkte dazu, in den Jahren 2000 und 2001 habe der Preis für in Gempen gehandeltes Landwirtschaftsland zwischen Fr. 4.– und Fr. 6.–/m2 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.
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 blosse, 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.
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).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Auf die staatsrechtliche Beschwerde der Beschwerdeführerin wird nicht eingetreten.
2.
Die staatsrechtliche Beschwerde des Beschwerdeführers wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird den Beschwerdeführern auferlegt.
4.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Einwohnergemeinde Gempen, der Schätzungskommission und dem Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 9. März 2004
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: