

Regierungsratsbeschluss

vom 3. April 2007

Nr. 2007/561

Brunnenthal: Feststellung des Enteignungsanspruches betreffend der Art und Dauer der Dienstbarkeit

1. Erwägungen

Am 29. November 2005 hat der Regierungsrat über die Ergänzung des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde (EG) Brunnenthal, über die Rechtmässigkeit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone) und über die Feststellung des Enteignungsrechts zugunsten der EG Brunnenthal entschieden (RRB Nr. 2005/2467). Gleichzeitig wurde die vom betroffenen Grundeigentümer gegen die entsprechenden Gemeinderatsentscheide eingereichte Beschwerde teilweise abgewiesen. Der Grund für das Verfahren lag darin, dass der Parkplatz für die Badeanstalt in der OeBA-Zone auf privatem Grundstück seit 1989 jährlich benutzt wurde, sich aber eine zukünftige gütliche Einigung unter den Parteien betreffend der Vertragsmodalitäten als unmöglich erwiesen hat.

Gegen diesen Entscheid hat der betroffene Grundeigentümer und Beschwerdeführer im Genehmigungsverfahren, Dr. Markus Zingg, Hauptstrasse 109, 3254 Messen, v.d. Niklaus Studer, Rechtsanwalt und Notar, 2540 Grenchen (nachfolgend Beschwerdeführer), Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben, welche mit Urteil vom 4. Juli 2006 insofern teilweise gutgeheissen wurde, als das Gericht feststellte, dass die EG Brunnenthal zwar einen Enteignungsanspruch in Form einer Dienstbarkeit habe, jedoch die Art und die genaue Nutzungsdauer der Dienstbarkeit vom Regierungsrat neu zu beurteilen sei.

1.1 Vorliegen des Enteignungsanspruches in zeitlicher Hinsicht

Die EG Brunnenthal benötigt das in Frage stehende Grundstück zur Erreichung des angestrebten Zwecks zweifellos jedes Jahr nur in den Monaten Mai bis und mit September. Betreiberin des Schwimmbades ist der öffentlichrechtliche Zweckverband Schwimmbad Region Messen. Es ist offenkundig, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an einem Badiparkplatz und an einer klaren, langfristigen und dinglichen Regelung besteht. Das Vorliegen des öffentlichen Interesses ist klarerweise für die jeweilige Dauer der Badesaison zu bejahen. Um der Einwohnergemeinde Brunnenthal bzw. dem jeweiligen Betreiber des Schwimmbades einen gewissen Handlungsspielraum zu bewahren, rechtfertigt es sich, das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses für den Zeitraum von Anfangs Mai bis Ende September jährlich, für insgesamt 5 Monate pro Jahr zu bejahen. So kann der jeweilige Betreiber des Schwimmbades je nach Wetterlage und je nachdem, wie die Wochenenden datumsässig liegen, die Eröffnung bzw. die Schliessung des Badebetriebes mit einer gewissen Flexibilität (auch kurzfristig) planen. Zusätzlich könnten so allfällige Unterhaltsarbeiten nicht nur während der jeweiligen Dauer der Badesaison, sondern bei Bedarf auch unmittelbar vorher oder nachher vorgenommen werden.

Das öffentliche Interesse als auch die Verhältnismässigkeit eines Enteignungsanspruches ist somit für die Dauer von 5 Monaten, jeweils vom 1. Mai bis 30. September eines Kalenderjahres, zu bejahen.

1.2 Dienstbarkeit in der Form eines Parkplatzbenutzungsrechts

Die Dienstbarkeiten können nach der Art der Bestimmung des Berechtigten in Grunddienstbarkeiten und Personaldienstbarkeiten eingeteilt werden. Die Grunddienstbarkeiten stehen dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes zu (Art. 730 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [SR 210; ZGB]). Die Personaldienstbarkeiten hingegen stehen einer bestimmten Person zu (Art. 781 ZGB). Zur zweiten Gruppe gehören auch die sogenannten irregulären Personaldienstbarkeiten. Diese persönlichen Dienstbarkeiten stehen regelmässig einer bestimmten natürlichen (oder juristischen) Person zu, sind an diese Person gekettet und richten sich in ihrem Inhalt nach deren Bedürfnissen. An der Parteiverhandlung vor dem Verwaltungsgericht vom 8. Juni 2006 haben sowohl der Vertreter des Bau- und Justizdepartementes als auch der Vertreter der EG Brunnenthal darauf hingewiesen, dass der Dienstbarkeitsberechtigte das Recht haben muss, bauliche Massnahmen für die Parkierungsordnung (z.B. Ein- und Ausfahrt, Verkehrsregime auf Parkplatz, Parkplatzbegrenzungen) ohne die Zustimmung des Grundeigentümers realisieren zu können. Der Beschwerdeführer machte vor Verwaltungsgericht geltend, dass eine normale Personaldienstbarkeit zum Abstellen von Fahrzeugen genüge. Somit wird zu Gunsten der Einwohnergemeinde Brunnenthal und zulasten des Grundstücks GB Brunnenthal Nr. 2, im Eigentum des Beschwerdeführers stehend, eine Dienstbarkeit für ein Parkplatzbenutzungsrecht mit folgendem Inhalt enteignet:

- Die Dienstbarkeit für ein Parkplatzbenutzungsrecht zulasten von GB Brunnenthal Nr. 2 besteht im Bereich der bekiesten Fläche (4000 m²), wie sie auf dem seinerzeit beigelegten Situationsplan bei der Errichtung der unselbständigen Baurechtsdienstbarkeit vom 1. September 1994 mit der Genossenschaft Schwimmbad Messen dargestellt worden ist (rot eingezeichnet).
- Die Dienstbarkeit für ein Parkplatzbenutzungsrecht zulasten von GB Brunnenthal Nr. 2 besteht ebenfalls auf dem grün eingezeichneten Bereich des oben erwähnten seinerzeit beigelegten Situationsplanes (2000 m²).
- Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, in diesen Bereichen einen Parkplatz für die Schwimm- und Sportanlage zu errichten und beizubehalten und jeweils vom 1. Mai bis am 30. September zu nutzen. Sie hat ebenfalls das Recht, bauliche Massnahmen betreffend der Parkierungsordnung (z.B. Ein- und Ausfahrt, Verkehrsregime auf Parkplatz, Parkplatzbegrenzungen) ohne die Zustimmung des Grundeigentümers zu realisieren.
- Die Dienstbarkeitsberechtigte hat jeweils zwischen dem 1. Mai und dem 30. September eines Kalenderjahres den Parkplatz auf ihre Kosten zu unterhalten.
- Die Dienstbarkeit für ein Parkplatzbenutzungsrecht wird als irreguläre Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Einwohnergemeinde Brunnenthal kann sie übertragen, soweit dies der Zweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässt. Sie kann unter den gleichen Voraussetzungen ebenfalls Dritte obligatorisch zur Nutzung des Grundstücks berechtigen. Insbesondere gilt dies im Verhältnis zum Zweckverband Schwimmbad Region Messen.

- Der Eigentümer darf während des ganzen Kalenderjahres auf dem Parkplatzareal grundsätzlich keine Änderungen an der Anlage vornehmen, welche den Nutzen nachteilig einschränken würde (z.B. keine Bäume fällen, keine Blocksteine setzen).
- Die Dienstbarkeit für ein Parkplatzbenutzungsrecht besteht für die Dauer von 50 Jahren, gerechnet ab Rechtskraft dieses Entscheides.

Die Amtschreiberei Region Solothurn wird ersucht, den entsprechenden Eintrag ab Rechtskraft auf dem Grundbuch GB Brunnenthal Nr. 2 vorzunehmen. Nach § 13 der Verordnung über das Enteignungsverfahren vom 28. Oktober 1954 (Enteignungsverordnung, BGS 212.435.3) hat der Enteigner alle Gebühren und Auslagen (wie für Bewilligung der Enteignung, Aufbewahrung und Auszahlung der Entschädigungen, Grundbucheintragungen) zu tragen. Die entsprechenden Gebühren der Amtschreiberei Region Solothurn sind folglich von der Einwohnergemeinde Brunnenthal zu bezahlen.

1.3 Verfahrenskosten

Nach § 11 der Enteignungsverordnung werden die Kosten des Einigungs- und Schätzungsverfahrens vom Enteigner getragen. Die EG Brunnenthal hat die diesbezüglichen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- bereits im ersten Verfahren bezahlt. Es werden keine weiteren Kosten erhoben. Parteientschädigung ist keine mehr auszurichten.

2. Beschluss

- 2.1 Es wird festgestellt, dass die Einwohnergemeinde Brunnenthal im Sinne der Erwägungen einen Enteignungsanspruch in der Form einer irregulären Dienstbarkeit für ein Parkplatzbenutzungsrecht hat.
- 2.2 Die Amtschreiberei Region Solothurn wird beauftragt, ab Rechtskraft im Grundbuch zulasten GB Brunnenthal Nr. 2 eine Dienstbarkeit einzutragen wie folgt: beschränktes Parkplatzbenutzungsrecht, auf die Dauer von 50 Jahren, zugunsten Einwohnergemeinde Brunnenthal, übertragbar.
- 2.3 Die entsprechenden Gebühren der Amtschreiberei Region Solothurn sind von der Einwohnergemeinde Brunnenthal zu bezahlen.
- 2.4 Verfahrenskosten werden keine erhoben, Parteientschädigungen keine ausgerichtet.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement Rechtsdienst (tw)

Bau- und Justizdepartement (br) (Beschwerde Nr. 2005/12)

Amt für Raumplanung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Grundbuchamt, **zur Anmerkung** (Ziffer 2.2 Dispositiv)

Sekretariat der Katasterschätzung

Kantonale Finanzkontrolle

Dr. Ulrich Isch, Rechtsanwalt und Notar, Bürenstrasse 104, 4574 Nennigkofen (**Einschreiben**)

Dr. Niklaus Studer, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 14, Postfach 1057, 2540 Grenchen (**Einschreiben**)

Zweckverband Schwimmbad Region Messen, z.Hd. Bernhard Jöhr, Mühleacker 65, 4588 Oberram-
sern (lediglich z.K.)