

Formelle Enteignung

Bei einer formellen Enteignung kann auch ohne Zustimmung der Parteien eine Sachleistung (Realersatz) aufgrund einer Interessenabwägung (im Sinne eines Interessenausgleichs) zugesprochen werden.

Sachverhalt

kein

Aus den Erwägungen

"Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 22ter Abs. 3 BV, § 21 Abs. 4 Verfassung des Kantons Aargau [KV] vom 25. Juni 1980; § 143 und § 138 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993). Dieser Anspruch ist ein Ausfluss der in der Eigentumsgarantie enthaltenen Wertgarantie (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, Zürich 1991, N. 1599). Der Eigentümer, der den Entzug oder die Beschränkung seiner Rechte, namentlich des Grundeigentums, hinzunehmen hat, darf nicht zu Schaden kommen. Volle Entschädigung heisst in diesem Zusammenhang nichts anderes, als dass die Entschädigung alle durch die Enteignung verursachten Nachteile und so die Differenz des Vermögens des Enteigneten vor und nach der Enteignung ausgleicht (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Aufl., Aarau 1985, N 1 zu § 192). Der Enteignete soll nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie ohne diese (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar Bern 1986, Bd. I, N 4 zu Art. 16; BGE 95 I 455; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1978, S. 475 mit weiteren Hinweisen).

Gemäss § 142 Abs. 1 BauG ist die Entschädigung i.d.R. in Geld zu entrichten. Daneben sieht aber das Gesetz auch die Möglichkeit der Entschädigung durch Sachleistung vor. Nach § 142 Abs. 2 BauG kann ganz oder teilweise Sachleistung zugesprochen werden, wenn Enteigner und Enteigneter sich darauf geeinigt haben (§ 142 Abs. 2 lit. a BauG) oder auf Begehren des Enteigners oder des Enteigneten, wenn annähernd gleichwertiger oder gleichartiger Ersatz möglich und für beide Parteien nach den Umständen zumutbar ist (§ 142 Abs. 2 lit. b BauG). Gemäss altem Baugesetz (Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, aBauG) war Sachleistung namentlich dann möglich, wenn infolge der Enteignung ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr fortgeführt werden konnte, bei einer Enteignung von Wasser sowie bei Störung von Wegverbindungen und Leitungen. Ohne Zustimmung des Enteigners und des Enteigneten durfte eine Realleistung nur dann verfügt werden, wenn deren Interesse ausreichend gewahrt wurden (§ 192 Abs. 2 aBauG). Mehr- oder Minderwert der Sachleistung gibt Anspruch auf Geldausgleich (§ 142 Abs. 2 BauG; § 192 Abs. 3 aBauG).

Ob und wenn ja, in welchem Umfang Realersatz zu erfolgen hat, liegt im Zuständigkeitsbereich der Schätzungskommission. Ein allgemeiner, unbedingter und absoluter Rechtsanspruch auf Sachleistung besteht nicht (vgl. Erich Zimmerlin a.a.O., N 5 zu § 192; René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a.M. 1990, Nr. 129 B I; Frage offen gelassen in BGE 105 Ib 88).

Obwohl das neue Baugesetz den bisherigen Wortlaut gemäss § 192 Abs. 2 aBauG nicht übernommen hat und auf die Nennung von Anwendungsfällen verzichtet, liegt der Zusprechung von Sachleistung auch im neuen Recht die gleiche Konzeption zugrunde, so dass ohne weiteres auf die bisherige Rechtsprechung und Praxis zu § 192 Abs. 2 und 3 aBauG abgestellt werden darf (vgl. auch Ernst Kistler/René Müller, Baugesetz des Kantons Aargau, Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen, Textausgabe und Kommentar, Brugg 1994, N 1 zu § 142). Wie im alten Baugesetz gilt auch im neuen der Grundsatz, dass sich ohne Zustimmung beider Parteien die Zusprechung einer Sachleistung nur auf Grund einer Interessenabwägung im Sinne eines Interessenausgleiches rechtfertigt (vgl. zum alten Recht: Entscheid des Verwaltungsgerichtes [VGE] vom 17. Dezember 1984 in ZBl 87/1986, S. 280; AGVE 1974, S. 177). Sind die Interessen sowohl des Enteigners wie auch des Enteigneten ausreichend gewahrt, kann der Naturalersatz auch entgegen beider oder einer der Parteien Willen erfolgen, unter Umständen kann die pflichtgemässe Handhabung der Interessen sogar dazu führen, dass Sachleistung erfolgen muss (vgl. Erich Zimmerlin, a.a.O., N 6 zu § 192). Sodann ist zu beachten, dass für Sachleistungen das Gleichwertigkeitsprinzip oder Äquivalenzprinzip gilt, d.h. der Enteignete sollte ein hinsichtlich Eignung und Verkehrswert gleichwertiges Ersatzobjekt erhalten (vgl. Erich Zimmerlin, a.a.O., N 7 zu § 192; AGVE 1985, S. 310).

Auf Seiten des Enteigners ist zu prüfen, ob die Leistung von Realersatz nicht öffentliche Interessen beeinträchtigt, zu deren Durchsetzung ebenfalls das Recht der Enteignung beansprucht werden könnte (Max Imboden/René Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. II, Basel/Stuttgart 1976, Nr. 129 B I b; Erich Zimmerlin, a.a.O. N 6 zu § 192). Entscheidend ist deshalb vorab, ob die öffentliche Hand überhaupt die Möglichkeit hat, Realersatz anzubieten. Dies dürfte i.d.R. nur dann zutreffen, wenn sich das in Frage kommende Land in ihrem Finanzvermögen befindet (Erich Zimmerlin, a.a.O., N 6 zu § 192; Imboden/Rhinow, a.a.O., Nr. 129 B I b). Ausnahmsweise und nur, wenn dies ohne unverhältnismässigen Aufwand möglich ist, kann das enteignende Gemeinwesen verpflichtet werden, sich geeignetes Ersatzland zu verschaffen (AGVE 1974, S. 180 ff.).

Was die Interessenlage des Enteigneten betrifft, so muss die Sachleistung zumutbar sein. Verlangt er selbst Realersatz, darf davon ausgegangen werden, sein Interesse an diesem sei gewahrt (vgl. Erich Zimmerlin, a.a.O. N 6 zu § 192). Ist der Enteignete Landwirt, ist sodann zu berücksichtigen, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Masse sich der Eingriff auf seinen Betrieb auswirkt. Realersatz kann nicht nur in Fällen, wo infolge der Enteignung ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr fortgeführt werden kann, zugesprochen werden. Sachleistung ist auch in anderen Fällen, wo der Eingriff in ein

landwirtschaftliches Gewerbe weniger schwer ist, denkbar (AGVE 1974, S. 180 f.). Unter Umständen darf hingegen auch bei einem schweren Eingriff von Naturalersatz abgesehen werden (z.B. wenn sich der Enteignete ohne Schwierigkeiten mit der Geldentschädigung selbst Ersatzland kaufen kann; AGVE 1974, S. 181). Es muss also ein überwiegendes Realersatzbedürfnis vorliegen (vgl. Erich Zimmerlin, a.a.O., N 6 zu § 192; ZBl 87/1986, S. 280)."

Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 05.05.1994 in Sachen D.H.