

4-EV.2009.30/31

Urteil vom 23. Juni 2011

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter P. Andreatta
 Richter H. Flury
 Richterin A. Karbacher
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**_____

 handelnd durch den Gemeinderat

Gesuchs- **A.**_____

gegnerin 1

Gesuchs- **B.**_____ **SA**

gegnerin 2

 beide vertreten durch C._____, R._____

 dieser vertreten durch lic. iur. Franz Hollinger, Rechtsanwalt,
 Stapferstrasse 28, Postfach 22, 5200 Brugg

Gegenstand Rechtserwerb für den Gehweg entlang der X-Strasse
 (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Die Gemeinde Q. (Gesuchstellerin) beabsichtigt, entlang der X-Strasse westseitig einen Gehweg zu erstellen. Der geplante Gehweg ist im Erschliessungsplan X-Strasse, beschlossen vom Gemeinderat am 4. März 2002 und genehmigt vom Regierungsrat am 21. Mai 2003, vorgesehen. Während der Auflagefrist des entsprechenden Bauprojekts gingen insgesamt drei Einsprachen ein, wovon zwei nach Verhandlungen zurückgezogen wurden. Aufgrund der dritten Einsprache, welche durch die A. (Gesuchsgegnerin 1) und die B. SA (Gesuchsgegnerin 2) eingereicht worden war, wurden einige Projektänderungen vorgenommen, welche im Einspracheentscheid (Beschluss vom 23. April 2007) festgehalten wurden. Die Baubewilligung für den Gehweg erteilte der Gemeinderat Q. (kurz: Gemeinderat) ebenfalls mit Beschluss vom 23. April 2007. Dieser Beschluss ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen.

B.

Vom Projekt sind auch die Parzelle aaa im Halte von 1'190 m² im Eigentum der Gesuchsgegnerin 1 sowie die Parzellen bbb, ccc und ddd im Halte von 16'344 m², 2'268 m² und 5'239 m² im Eigentum der Gesuchsgegnerin 2 betroffen. Für den Bau des Gehwegs entlang der X-Strasse soll angrenzendes Bauland enteignet werden (ab den Parzellen der Gesuchsgegnerinnen handelt es sich in derselben Reihe um folgende Flächen: 118 m², 146 m², 157 m² und 101 m²). Die Gesuchsgegnerinnen waren ursprünglich nicht bereit, der Gemeinde die für den Bau des Gehwegs notwendigen Flächen abzutreten. Deshalb liess der Gemeinderat bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (kurz Schätzungskommission) am 17. Dezember 2009 ein Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens einreichen.

C.

Der Präsident der Schätzungskommission wandte sich mit Einschreiben vom 12. Januar 2010 an den Gemeinderat. Da nur zwei Grundeigentümer einer Landabtretung nicht zustimmten, die Verhältnisse daher übersichtlich und der Kreis der Betroffenen genau bestimmbar sind, entschied sich der Präsident für das vereinfachte Verfahren nach § 151 Abs. 4 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 (4-AV.2009.48). Die Enteignungsakten wurden vom 18. Januar 2010 bis am 16. Februar 2010 auf der Gemeindekanzlei Q. den zu Enteignenden zur Einsichtnahme bereit gehalten.

D.

Mit Eingabe vom 15. Februar 2010 beantragten die Gesuchsgegnerinnen sinngemäss, dass man wissen wolle, wie die Landabtretung genau erfolgen

resp. wie die Gestaltung genau ausgearbeitet werde, damit die Einfriedungen nicht in Mitleidenschaft gezogen würden. Zudem verlangten die Gesuchsgegnerinnen für die Landabtretung eine Entschädigung von Fr. 320.00 / m².

E.

Die Gesuchstellerin bot eine Entschädigung für die Landabtretung von Fr. 250.00 / m² an. Sie führte in ihrer Vernehmlassung vom 19. März 2010 aus, dass der heute bestehende Geflechtszaun durch den neuen Gehweg nicht tangiert, d.h. nicht in Mitleidenschaft gezogen werde. Die vorgesehene Baumallee, bei welcher die Bäume auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden, bedinge bei jedem Baum eine lokale Anpassung der Einfriedung, die selbstverständlich zu Lasten des Bauvorhabens durch einen Spezialisten jeweils wieder in Ordnung gebracht werde.

F.1.

Am 28. September 2010 führte die Schätzungskommission eine Instrukti-
onsverhandlung mit Augenschein durch (Präsenz siehe Protokoll vom 28. September 2010 [kurz: Protokoll 1], S. 2). Es stellte sich an der Verhandlung heraus, dass die Parzelle bbb mit einem Baurecht zu Gunsten der F. belastet ist (Protokoll 1, S. 4 und 5).

F.2.

Am Schluss der Verhandlung wurde den Parteien ein Vergleichsvorschlag unterbreitet (Protokoll 1, S. 7), welcher noch an der Verhandlung von der Gesuchstellerin akzeptiert wurde (Protokoll 1, S. 8). Den Gesuchsgegnerinnen wurde eine Frist für Annahme oder Ablehnung des Vergleichsvorschlages bis am 18. Oktober 2010 gesetzt (Protokoll 1, S. 8). Sie wurden überdies aufgefordert, innert derselben Frist eine Bestätigung der F. einzureichen, dass diese mit der Auszahlung der Enteignungsentschädigung an die Gesuchsgegnerinnen einverstanden ist (Protokoll 1, S. 7).

G.

Die Gesuchsgegnerinnen verlangten mit Eingabe vom 18. Oktober 2010 eine Fristerstreckung für Annahme oder Ablehnung des Vergleichsvorschlages und Einreichung der Bestätigung der F. bis am 15. November 2010, welche ihnen am 19. Oktober 2010 einmalig gewährt wurde. Die Gesuchsgegnerinnen wurden zudem darauf aufmerksam gemacht, dass bei Nichteinhaltung dieser Frist davon ausgegangen werde, dass der Vergleichsvorschlag abgelehnt werde, und dass die F. für das Verfahren betreffend die Parzelle bbb diesfalls förmlich beigeladen würde.

H.

Am 8. November 2010 ersuchte der Vertreter der Gesuchsgegnerinnen um Zusendung der Akten zur Einsicht. Diese wurden ihm am 9. November 2010 mit der Bitte um Rücksendung bis am 19. November 2010 zugestellt.

I.

Mit Einschreiben vom 15. November 2010 verlangten die Gesuchsgegnerinnen erneut eine Fristerstreckung. Am 17. November 2010 wurde dem Vertreter der Gesuchsgegnerinnen telefonisch mitgeteilt (schriftliche Bestätigung am 18. November 2010), dass eine Fristerstreckung nach der Ankündigung des weiteren Vorgehens im Schreiben vom 19. Oktober 2010 nur ganz ausnahmsweise noch einmal gewährt werden könne. Mit Rücksicht auf die mündliche Erklärung des Vertreters der Gesuchsgegnerinnen, dass ein Zustandekommen des Vergleichs aus seiner Sicht keineswegs ausgeschlossen sei, und in der Erwartung, dass seitens seiner Mandantinnen die in Aussicht gestellte ausdrückliche Erklärung der Baurechtsnehmerin noch beschafft und vorgelegt werde, wurde eine letzte Frist bis 6. Dezember 2010 eingeräumt. Der Vertreter der Gesuchsgegnerinnen versicherte ausdrücklich, dass es keine weiteren Verzögerungen mehr geben werde.

J.

Am 6. Dezember 2010 nahmen die Gesuchsgegnerinnen zum Vergleichsvorschlag Stellung, wobei einzelne Aspekte angenommen, andere abgelehnt wurden.

K.1.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2010 teilte der Präsident der Schätzungskommission den Parteien mit, dass der Vergleich unter diesen Umständen nicht zustande gekommen sei und das Verfahren daher weitergeführt werde. Es werde zunächst die F. auf das laufende Enteignungsverfahren aufmerksam gemacht, und die Angelegenheit danach im Frühling 2011 dem Gericht zur abschliessenden Urteilsberatung ohne Parteibeteiligung unterbreitet.

K.2.

Am selben Tag wurde die F. schriftlich darauf hingewiesen, dass ohne ihren Gegenbericht bis am 17. Januar 2011 davon ausgegangen werde, dass sie über das laufende Enteignungsverfahren informiert sei, sich daran nicht beteiligen wolle und insbesondere mit der Ausrichtung einer Abtretungsschädigung an die Gesuchsgegnerin 2 als Grundeigentümerin einverstanden sei. Die F. reagierte auf dieses Schreiben nicht.

L.

Am 8. April 2011 reichte Fachrichter G., eidgenössisch diplomierter Gärtnermeister, U., einen Bericht über die baulichen Massnahmen betreffend Baumbepflanzung ein.

Mit Eingabe vom 18. April 2011 erstattete die regionale Bauverwaltung V.-Q. einen Bericht zur aktuell konsumierten Ausnutzung auf den Parzellen aaa, ddd, ccc und bbb.

Diese beiden Berichte wurden den Gesuchsgegnerinnen mit der Einladung zur Verhandlung zur Kenntnis gebracht.

M.

Die Schätzungskommission führte am 23. Juni 2011 eine Schlussverhandlung in Aarau durch (Präsenz siehe Protokoll vom 23. Juni 2011 [kurz: Protokoll 2], S. 2). Im Anschluss daran hat sie den Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der Regierungsrat genehmigte den Erschliessungsplan X-Strasse am 21. Mai 2003 und erteilte damit gleichzeitig das Enteignungsrecht (vgl. A.; § 132 Abs. 1 lit. c BauG).

Voraussetzung für Einleitung und Durchführung eines Enteignungsverfahrens sind das Vorliegen eines Enteignungstitels (vorliegend ist dies der Erschliessungsplan X-Strasse, vgl. § 132 Abs. 1 lit. c BauG) und ein rechtskräftiges Bauprojekt (A.). Die Gesuchstellerin ist als Enteignerin befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen (B.).

Die Enteignungsaufgabe hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.). Die Gesuchsgegnerinnen reichten während der Auflagefrist und somit fristgerecht ihre Eingaben nach § 152 BauG ein und stellten Begehren um Entschädigung (D.).

1.2.

Das Inkrafttreten des teilrevidierten BauG in der Fassung gemäss Gesetz vom 10. März 2009 (AGS 2009 S. 237) per 1. Januar 2010 hat auf den vorliegenden Fall keine Auswirkungen.

1.3.

Die Gesuchsgegnerinnen werden beide durch C. vertreten. Er hat alle Eingaben für sie verfasst. Im Schreiben vom 15. Februar 2010 an die Gesuchstellerin bringt er selber vor, dass die Interessen der beiden Gesuchsgegnerinnen gleich gelagert seien, weshalb er eine gemeinsame Eingabe einreiche. Dies zeigt, dass die Interessen der Gesuchsgegnerinnen übereinstimmen und sich daher die gleichen Fragen stellen. Da auch die Lösung

der beiden Fälle analog erfolgen muss, drängt sich eine Vereinigung der beiden Verfahren 4-EV.2009.30 und 4-EV.2009.31 auf.

Die Vereinigung ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Vorbemerkungen zu §§ 4 - 31 N. 33 - 35). Aufgrund der gemachten Ausführungen sind die beiden Verfahren 4-EV.2009.30 und 4-EV.2009.31 somit zu vereinigen, zumal die Ankündigung der entsprechenden Absicht in der Verhandlung vom 28. September 2010 seitens der Parteien unwidersprochen blieb (Protokoll 1, S. 2; ebenso Protokoll 2, S. 2).

1.4.

Die Gesuchsgegnerinnen sind als Eigentümerinnen der Parzelle aaa, resp. der Parzellen bbb, ccc und ddd, vom Bauprojekt Gehweg X-Strasse betroffen und somit ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007; Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem [alten] aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar, Zürich 1998, § 38 N 129 ff.).

1.5.

Die F. verzichtete konkludent auf eine aktive Teilnahme (K.2.). Das Urteil wird indessen auch für sie gelten (vgl. § 12 Abs. 2 VRPG).

1.6.

Die Schätzungskommission vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und entscheidet über unerledigte Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistung (§§ 148 Abs. 3 und 154 Abs. 2 BauG), wobei sie die gleichen Verfahrensregeln anwendet, wie sie für das Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit der Schätzungskommission ist folglich gegeben.

2.

2.1.

Gemäss Landerwerbsplan sollen von der Parzelle aaa ca. 118 m², von der Parzelle bbb ca. 146 m², von der Parzelle ccc ca. 157 m² und von der Parzelle ddd ca. 101 m² zu Gunsten des Ausbauprojekts enteignet werden. Zudem sollen entlang des neuen Gehwegs sechs Bäume gepflanzt werden, welche zur Hälfte auf dem neuen Gehweg und zur Hälfte auf den Parzellen der Gesuchsgegnerinnen stehen werden.

Die Gesuchsgegnerinnen sind mit den Abtretungen einverstanden und mit den Bäumen an sich auch (Eingabe vom 6. Dezember 2010; J.). Die baulichen Massnahmen rund um die Bäume werden aber nicht akzeptiert (Protokoll 2, S. 5).

2.2.

Die Bauarbeiten für den Gehweg haben noch nicht begonnen (Protokoll 1, S. 2; Protokoll 2, S. 3).

2.3.

2.3.1.

Nachdem der vorgeschlagene Vergleich (J.; K.1.) nicht zustande gekommen ist, ist einerseits noch die Frage über die Höhe der geschuldeten Entschädigung für die Landabtretung von insgesamt ca. 522 m² strittig. Die Gesuchstellerin bot eine Entschädigung von Fr. 250.00 / m² an. Die Gesuchsgegnerinnen verlangen jedoch für die Parzellen aaa und ccc eine Entschädigung von Fr. 250.00 / m² und für die Parzellen bbb und ddd von Fr. 335.00 / m².

2.3.2.

Andererseits sind die Gesuchsgegnerinnen mit der Pflanzung von Bäumen entlang des Gehweges an sich zwar einverstanden, mit sämtlichen, damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen (Belag, Betonfertigelement, Betonabdeckung) jedoch nicht. Es ist zu prüfen, ob diese baulichen Massnahmen von den Gesuchsgegnerinnen geduldet werden müssen und ob bzw. wie gegebenenfalls eine allfällige Duldung zu entschädigen ist.

2.4.

Es wird festgehalten, dass an der Verhandlung vom 28. September 2010 von der Gesuchstellerin zugesichert wurde, dass der Geflechtszaun auf der Parzelle aaa sowie der Metallstabzaun auf der Parzelle ccc durch den Gehweg nicht tangiert werden (Protokoll 1, S. 2; vgl. dazu auch die Eingabe der Gesuchstellerin vom 19. März 2010; E.). Es bleibt noch zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der Zäune durch die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Pflanzung der Bäume resultiert.

3.

3.1.

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Das bedeutet, dass dem Enteigneten der durch die Enteignung entstehende Schaden voll auszugleichen ist. Er soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (AGVE 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz

Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I und II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2107; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 192 N 1 zum Baugesetz des Kantons Aargau [aBauG] vom 2. Februar 1971).

3.2.

Gemäss § 143 Abs. 1 BauG sind dem Enteigneten alle Nachteile zu ersetzen, die aus dem Entzug seiner Rechte erwachsen. Das sind der Verkehrswert, bei Teilenteignungen ein allfälliger Minderwert des Restes sowie zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen als Folge der Enteignung (sog. Inkonvenienzen). Diese Unterteilung soll der präzisen Ermittlung der Gesamtentschädigung dienen. Gleichwohl bildet die Entschädigung materiell und formell eine Einheit (Hess/Weibel, a.a.O., N 13 zu Art. 19 EntG; Zimmerlin, a.a.O., § 193 aBauG N 1a; BGE 129 II 420 Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen).

3.3.

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu. Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten soweit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige Doppelentschädigungen entstehen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2010.188 vom 13. April 2011 in Sachen F.O. gegen Kanton Aargau).

4.

4.1.

Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (BGE 122 II 250; AGVE 1998 S. 503; Hess/Weibel, a.a.O., N 50 und 80 zu Art. 19 EntG; § 194 Abs. 1 aBauG; Zimmerlin, a.a.O., N 1 zu § 194 aBauG). Der Verkehrswert ist im Enteignungsverfahren wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln, denn Preise, die in der nahen

Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land in letzter Zeit bezahlt worden sind, lassen auf den Verkehrswert auch des enteigneten Grundstücks schliessen (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG).

4.2.

Gemäss § 154 Abs. 2 BauG richtet sich die Höhe der Entschädigung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides der Schätzungskommission. Vorliegend sind somit die Verhältnisse am 23. Juni 2011 massgebend.

4.3.

Zum Zeitraum der heranzuziehenden Verkehrswertermittlungen hielt das Verwaltungsgericht fest, massgebend seien ausschliesslich die in der Vergangenheit erzielten Vergleichspreise. Konkret seien die Preise, welche in den letzten zwei Jahren vor dem massgebenden Stichtag erzielt wurden, zu berücksichtigen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2004.417 vom 1. Dezember 2006 in Sachen L.M. gegen Einwohnergemeinde H.). Dementsprechend ist auf die Vergleichspreise von Juli 2009 bis Juni 2011 abzustellen.

4.4.

Wie erwähnt (Erw. 4.1.) ist der zu entschädigende Verkehrswert primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (statistische Methode oder Vergleichsmethode). Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufsinteressenten 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. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht und können sie 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. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die - wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung - auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 134 II 77, 122 I 168, 115 IB 408 Erw. 2c; 114 IB 286 Erw. 7; AGVE 1988 S. 525).

4.5.

4.5.1.

Der absolute Landwert definiert sich als der Wert von unüberbautem, baureifem Land. Der relative Landwert ist bei Grundstücken anwendbar, welche bereits überbaut sind und bei welchen die Nutzungsmöglichkeiten der Restparzelle durch die Abtretung nicht beeinträchtigt werden. Der relative Landwert beträgt praxisgemäss etwa die Hälfte des absoluten Landwerts (SKE 4-EV.2006.41 vom 10. Juni 2008 in Sachen Kanton Aargau gegen E.S., Erw. 3.3.2.; SKE 4-EV.2000.50026 vom 12. Juni 2001 in Sachen Kanton Aargau gegen E.I. AG, S. 14; vgl. auch AGVE 1998 S. 504 und BGE 122 I 180).

Ausgangspunkt ist also jedenfalls der absolute Landwert. Dieser ist zunächst zu ermitteln.

4.5.2.

Der Schätzungskommission liegt aus dem massgeblichen Zeitraum (Erw. 4.3.) ein Vergleichspreis aus der Industriezone in Q. vor. Am 30. Juni 2010 wurde die unüberbaute Parzelle 365 für Fr. 335.00 / m² verkauft. Es handelt sich bei diesem Preis um den absoluten Landwert. Da dieser Preis im massgebenden Zeitraum und für ein Grundstück, welches an vergleichbarer Lage wie die vorliegend zu beurteilenden Grundstücke liegt, bezahlt wurde, kann dieser Preis für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung ohne Weiteres herangezogen werden. Die Erhebung von weiteren Vergleichspreisen kann unterbleiben, da ein passenderer kaum denkbar ist. Es ist also wie von den zu Enteignenden gefordert (Eingabe vom 6. Dezember 2010, S. 1) von einem absoluten Landwert von Fr. 335.00 / m² auszugehen.

4.6.

4.6.1.

In einem weiteren Schritt ist zu ermitteln, ob der absolute oder der relative Landwert zum Zug kommt.

4.6.2.

Gemäss Bericht der Regionalen Bauverwaltung V.-Q. vom 18. April 2011 muss in der Industriezone der Gemeinde Q. einerseits die Ausnutzungsziffer (Faktor 1.0) für Büroflächen und andererseits aber auch die Baumassenziffer (Faktor 7.0) eingehalten werden (§ 6 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q. vom 7. Juni 1996/15. Juni 2001).

Nach dem in der Industriezone im Vordergrund stehenden Kriterium der Baumassenziffer bestehen auf allen Streitparzellen noch teilweise sehr ansehnliche Nutzungsreserven. Die Ausnutzungsziffer für die Büronutzung spielt beim Verhältnis der Faktoren eine untergeordnete Rolle. Darum ändert auch der Umstand nichts, dass in einzelnen Fällen der zulässige Bü-

roflächenanteil bereits voll konsumiert ist und in diesem Sinn nur die "sonstigen" Nutzungen erweiterbar sind. Zudem stammt der Vergleichspreis ja ebenfalls aus der Industriezone Q. mit denselben Nutzungsvorschriften.

4.6.3.

Aufgrund der auf allen Parzellen vorhandenen Nutzungsreserven sind die insgesamt abzutretenden ca. 522 m² zum absoluten Landwert von Fr. 335.00 / m² zu entschädigen, was auch seitens der Gemeinde Q. nicht bestritten wird (Protokoll 2, S. 4).

5.

5.1.

Die Gesuchsgegnerinnen sind mit der Pflanzung von Bäumen entlang des Gehweges an sich zwar einverstanden, mit sämtlichen, damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen jedoch nicht (Protokoll 2, S. 5).

5.2.

Die Bäume sind bereits im Erschliessungsplan X-Strasse vom 21. Mai 2003 enthalten, was bedeutet, dass der Enteignungstitel für die Duldung der Pflanzungen (an der Enteignung der betroffenen Flächen haben beide Parteien kein Interesse; Protokoll 1, S. 3 und 4; Protokoll 2, S. 7) gegeben ist. Im Enteignungstitel sind förmlich zwar nur die Bäume, aber nicht die damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen enthalten. Dies genügt dennoch, da es wie auch bei Strassenbauten an die Strassenlinien gewisse weitergehende Duldungspflichten (Kandelaber, Verkehrstafeln) für das benachbarte Grundeigentum gibt (§ 110 Abs. 1 lit. a BauG). Zudem wurden die genaue Lage der Bäume sowie sämtliche, damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen im Baumbepflanzungsplan des "Bauprojekts 05 X-Strasse Gehweg und Kanalisation" festgelegt. Das Bauprojekt - und damit auch die Lage der Bäume und die zu den Bäumen gehörigen Konstruktionen - ist rechtskräftig (vgl. A.). Überdies ist festzuhalten, dass die geplanten baulichen Massnahmen gemäss Beurteilung von Fachrichter G., eidg. dipl. Gärtnermeister, die mildeste mögliche Variante darstellen, welche ein gesundes Wachstum und einen ausreichenden Schutz der Bäume gewährleisten. Es gibt dafür weder weniger invasive noch günstigere Möglichkeiten. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (welcher bei Enteignungen den mildesten möglichen Eingriff gebietet, der zur Erreichung des öffentlichen Interesses notwendig ist) ist somit vorliegend eingehalten. Die Ausführung des Baumbepflanzungsplans muss von den Gesuchsgegnerinnen hingenommen werden.

5.3.

5.3.1.

Es stellt sich noch die Frage nach einer Entschädigung für die Duldung der Bäume und der baulichen Massnahmen. Die bauliche und sonstige Nutzung des Landes wird durch die auf der Grenze stehenden und sich damit

im nicht bebaubaren Strassenabstand (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG: Abstand zu Gemeindestrassen 4 m) befindenden Bäume nicht beeinträchtigt. Bei der vorgesehenen baulichen Gestaltung der Baumgruben wäre sogar eine Parkplatznutzung möglich (Protokoll 2, S. 6). Die Gesuchsgegnerinnen konnten an der Verhandlung auch nach mehrfacher Rückfrage keinen Schaden begründet geltend machen, welchen sie durch die baulichen Massnahmen erleiden würden (Protokoll 2, S. 4 - 6). Dass die Gesuchstellerin einen Vorteil hat, rechtfertigt für sich noch keine Entschädigung. Die Entschädigung richtet sich nämlich nach dem Schaden des Enteigneten und nicht nach dem Vorteil des Enteigners (Protokoll 2, S. 6; Hess/Weibel, a.a.O., N 9 zu Art. 19 EntG).

5.3.2.

Die Duldung der Bäume und der damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen gemäss Baumbepflanzungsplan (Bauprojekt 05) sowie die Duldung eines allfälligen Zugangs (vgl. Protokoll 2, S. 6) zu den Bäumen für deren Unterhalt und Pflege (nachfolgend gesamthaft als Duldungsservitut bezeichnet) sind von den Gesuchsgegnerinnen dementsprechend entschädigungslos hinzunehmen.

5.3.3.

Überdies ist an dieser Stelle festzuhalten, dass über eine Entschädigung der Duldungsservitut an der Verhandlung vom 28. September 2010 nur deshalb gesprochen wurde, da das Gericht und auch die Gesuchstellerin zunächst noch von vorhandenem Einigungspotential ausging. Diese Entschädigung wurde als eine Form von Prozessabstand betrachtet. Bei Ablehnung des in der Verhandlung gemachten Vergleichsvorschlags beginnt man in allen Streitfragen wieder "bei Null" und allfällige, im Hinblick auf eine Einigung gemachte Zusagen erfolgten unpräjudiziell. Die Gesuchsgegnerinnen können somit aus dem durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Vergleichsvorschlags erfolgten Entschädigungsangebot nichts zu ihren Gunsten ableiten.

5.4.

Die Gesuchsgegnerinnen halten in ihrer Eingabe vom 6. Dezember 2010 fest, dass sowohl der Geflechtszaun auf der Parzelle aaa als auch der Metallstabzaun auf der Parzelle ccc ausserhalb der abzutretenden Fläche liegen. Jede unbefugte Veränderung dieser Zäune sei unzulässig. Herr I. habe anlässlich des Augenscheins vom 28. Februar 2010 zugesichert, dass der Metallstabzaun nicht tangiert werde. Das Protokoll 1 sei diesbezüglich noch zu ergänzen.

Es ist richtig und wird an dieser Stelle von der Schätzungskommission festgestellt, dass Herr I. diese Zusicherung in Bezug auf den Metallstabzaun gemacht hat. Auf eine Änderung des Protokolls wird aber verzichtet (kein

Wortprotokoll). Dementsprechend stellt sich die Frage einer Beeinträchtigung der Zäune durch die Pflanzung der Bäume aber nur noch für den Geflechtszaun auf der Parzelle aaa.

Für die Pflanzung der Bäume wird der Geflechtszaun voraussichtlich dergestalt beeinträchtigt, dass für die baulichen Massnahmen rund um die Bäume der Geflechtszaun ebenfalls angepasst werden muss. Die Gemeinde trägt die dadurch entstehenden Kosten (Eingabe vom 19. März 2010). Durch diese Anpassungen des Geflechtszauns resultieren für die Gesuchsgegnerinnen keine weitergehenden Beeinträchtigungen. Auch dieser Eingriff ist von den Gesuchsgegnerinnen somit in analoger Anwendung von § 110 Abs. 1 lit. a BauG entschädigungslos zu dulden (vgl. Erw. 5.2.).

6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die abzutretende Fläche von insgesamt ca. 522 m² zum absoluten Landwert von Fr. 335.00 / m² zu entschädigen ist. Die Pflanzung der Bäume, alle damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen sowie der Zugang zu den Bäumen für Pflege und Unterhalt sind entschädigungslos hinzunehmen.

7.

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Tage an zu verzinsen. Für die Verzinsung gilt gemäss einem Beschluss der dafür zuständigen 1. Kammer der Abteilung I des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009 seit dem 1. Januar 2010 jeweils der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Dieser beträgt zur Zeit 2.75 %.

8.

8.1.

Gemäss § 149 Abs. 2 BauG sind die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird. Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen.

8.2.

Die Gesuchstellerin hat überdies die Parteikosten der Gesuchsgegnerinnen zu tragen. Die Kostennote des Vertreters vom 24. Juni 2011 über Fr. 8'642.85 (inkl. MWSt. und Auslagen) liegt im gesetzlichen Rahmen.

Das Gericht erkennt:

1.

1.1.

Die Gesuchsgegnerinnen haben ab den Parzellen aaa, bbb, ccc und ddd gemäss Landerwerbsplan ca. 118 m², ca. 146 m², ca. 157 m² und ca. 101 m², total ca. 522 m², zugunsten der Einwohnergemeinde Q. abzutreten. Die Einwohnergemeinde Q. hat die Abtretungen mit Fr. 335.00 / m² zu entschädigen.

1.2.

Auf den Parzellen aaa, ccc und ddd wird je folgende Duldungsservitut entschädigungslos errichtet:

"Die Einwohnergemeinde Q. ist berechtigt, zwei Bäume zu pflanzen sowie alle damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen gemäss Baumbepflanzungsplan des "Bauprojekts 05 X-Strasse Gehweg und Kanalisation" vorzunehmen, und es ist ihr der Zugang zu den Bäumen für deren Pflege und Unterhalt zu gewähren."

Dieser Baumbepflanzungsplan stellt einen integrierten Bestandteil dieses Entscheids dar.

2.

Die Einwohnergemeinde Q. wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der Zahlung der Entschädigung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffer 1.1. dem Grundbuchamt S. zur Eintragung anzumelden.

3.

Alle mit der Enteignung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffern 1.1. und 1.2. verbundenen Kosten inkl. Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten werden von der Einwohnergemeinde Q. übernommen.

4.

Die Entschädigung gemäss vorstehender Ziffer 1.1. wird 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig.

5.

5.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'500.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 208.00 und den Auslagen (inkl. Gutachten) von Fr. 650.40, insgesamt Fr. 7'358.40, sind von der Einwohnergemeinde Q. zu bezahlen.

5.2.

Die Einwohnergemeinde Q. hat darüber hinaus die richterlich überprüften Parteikosten der Gesuchsgegnerinnen in der Höhe von Fr. 8'642.85 (inkl. MWSt und Auslagen) zu tragen.

Zustellung

- lic. iur. Franz Hollinger, Rechtsanwalt, Stapferstrasse 28, Postfach 22, 5200 Brugg (2, für sich und zuhanden seiner Mandantinnen)
- Gemeinderat Q.
- F. AG, S.

Mitteilung

- Mitwirkende Kommissionsmitglieder
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007) in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 23. Juni 2011

Schätzungskommission nach Baugesetz

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann