

4-EV.2010.17

Urteil vom 5. Juni 2013

<u>Besetzung</u>	Präsident E. Hauller Richterin A. Karbacher Richter J. Kaufmann Richter V. Oeschger Richter M. Perrinjaquet Gerichtsschreiberin R. Gehrig
------------------	--

<u>Gesuchstellerin</u>	A. _____ AG
------------------------	--------------------

<u>Gesuchsgegner</u>	B. _____
----------------------	-----------------

vertreten durch lic. iur. Martin Lüscher, Fürsprecher, Lindenplatz 3,
Postfach 183, 5722 Gränichen

<u>Gegenstand</u>	Rechtserwerb für den Ausbau der Erschliessung "XY" (Q.; formelle Enteignung)
-------------------	--

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Das Baugebiet XY soll erschlossen werden. Der Gemeinderat Q. und die A. AG haben vereinbart, dass die A. AG die Erschliessung erstellt und vorfinanziert (Verfahren nach § 37 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz; BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Das für die Strassenfläche notwendige Land muss vorab erworben werden. Der dafür erforderliche Enteignungstitel, der Erschliessungsplan "XY" (beschlossen vom Gemeinderat am 21. März 2005, genehmigt vom Regierungsrat am 25. April 2007), liegt vor (§ 132 Abs. 1 lit. c BauG). Die A. AG hat bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (seit 1. Januar 2013: Spezialverwaltungsgericht, Kausalabgaben und Enteignungen) ein Enteignungsverfahren eingeleitet (Schreiben vom 23. Dezember 2009 / Eingang 14. Januar 2010). Der Gemeinderat hat ihr dafür den Enteignungstitel übertragen (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 1. März 2010; § 132 Abs. 4 BauG). Die Enteignungsakten wurden zusammen mit den Projektunterlagen und dem Rodungsgesuch vom 20. September bis 19. Oktober 2010 öffentlich aufgelegt (vgl. im Detail den Publikationstext vom 8. September 2010). Innert Frist wurden insgesamt vier Eingaben eingereicht.

B.

Das Strassenbauprojekt tangiert auch die Parzelle aaa (im Halte von 592 m²), von der ca. 35 m² abzutreten sind. Am 19. Oktober 2010 stellten B. und seine inzwischen verstorbenen Frau E. Begehren betreffend das Bauprojekt und die Enteignungsentschädigung. B. ist heute Alleineigentümer des Grundstücks (vgl. Beilagen 1 und 2 zur Stellungnahme Martin Lüscher vom 17. Dezember 2012).

C.

Am 9. November 2010 teilte der Präsident den damaligen Gesuchsgegnern mit, dass innert der Auflagefrist mehrere Eingaben eingegangen seien, die koordiniert weitergeführt würden. Vorab sei eine Einigungsverhandlung im Sinne von § 153 BauG durchzuführen.

Die angekündigten präsidialen Verhandlungen mit Augenschein wurden in den Parallelverfahren am 26. Januar 2011 durchgeführt, jenes mit B. fand auf dessen Wunsch am 2. März 2011 statt (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Es kam zu keiner Einigung, weshalb die Einwendungen gegen das Projekt an den Gemeinderat Q. zur Beurteilung überwiesen wurden und das Entschädigungsverfahren bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung sowie der förmlichen Rodungsbewilligung sistiert wurde (Präsidialverfügung vom 18. März 2011).

D.

Der Gemeinderat Q. erteilte der A. AG mit Beschluss von 16. Mai 2011 die Baubewilligung für die Erschliessung XY. Der Entscheid wurde jedoch erst eröffnet, nachdem die Rodungsbewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Wald, sowie die Genehmigung des Kanalisationsprojekts "Erschliessung XY" des BVU, Abteilung für Umwelt, vorlagen (Schreiben der Gemeinde Q. vom 4. Juli 2011).

E.1.

Mit Schreiben vom 21. Juli 2011 teilte lic. iur. Martin Lüscher, Rechtsanwalt, der Schätzungskommission mit, dass er B. neu vertrete und reichte dem Gericht eine entsprechende Vollmacht vom 20. Juli 2011 ein.

E.2.

Der Präsident der Schätzungskommission informierte die A. AG am 23. August 2011, dass die Gegenpartei inzwischen anwaltlich vertreten sei und dass sie die Baubewilligung für die Erschliessung XY beim BVU angefochten habe.

F.

Das BVU hiess das Begehren mit Entscheid vom 26. April 2012 teilweise gut. B. liess den Entscheid am 29. Mai 2012 im Kostenpunkt an das Verwaltungsgericht weiterziehen. Mit Verfügung (Zwischenentscheid) vom 22. August 2012 stellte dieses fest, dass der Bewilligungsentscheid des Gemeinderats Q. vom 16. Mai 2011 mitsamt den Ergänzungen durch die Vorinstanz formell rechtskräftig sei.

G.

Nachdem der verwaltungsgerichtliche Zwischenentscheid rechtskräftig geworden war, führte die Schätzungskommission das Entschädigungsverfahren fort. Sie ersuchte den Vertreter des Gesuchsgegners, die Entschädigungsforderungen seines Mandanten für den Eingriff, einschliesslich allfälliger Sachleistungen, detailliert geltend zu machen. Sie machte darauf aufmerksam, dass nur ein einfacher Schriftenwechsel vorgesehen sei (Schreiben vom 19. Oktober 2012).

H.

Der Vertreter des Gesuchsgegners reichte innert erstreckter Frist am 17. Dezember 2012 die Stellungnahme ein mit den Anträgen:

- "1. Die von der Parzelle aaa abzutretende Landfläche von ca. 35 m² sei mit mindestens CHF 500.-- pro m² - richterliches Ermessen ausdrücklich vorbehalten - zu entschädigen, samt Zins gemäss § 19 LEV seit der tatsächlichen Inbesitznahme des Landes (Beginn Strassenbau), wobei die exakte Landfläche durch den Geometer zu ermitteln sei.

2. Im Sinne einer Sachleistung gemäss § 152 Abs. 1 lit. d BauG sei die Bauherrschaft - nach Absprache mit dem Enteigneten - auf ihre Kosten zu verpflichten, die Anpassung des Garagentores an das erhöhte Strassenniveau sowie die Aufschüttung des Kellerboden gemäss der Offerte des Büros F., S., vom 13. Dezember 2012 im geschätzten Umfang von CHF 36'000.-- vorzunehmen.

Eventualiter sei der Gesuchsgegner von der Gesuchstellerin für die erforderlichen Anpassungsarbeiten beim Kellerraum mit CHF 36'000.- zu entschädigen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Enteignerin."

I.

Die A. AG liess sich aufforderungsgemäss mit Eingabe vom 28. Januar 2013 zum Begehren des Gesuchsgegners vernehmen. Sie beantragt, die Abtretungsfläche mit Fr. 200.--/m² zu entschädigen und die Kosten für die Sachleistung unter Berücksichtigung der von der A. AG eingeholten Gegenofferte auf Fr. 15'000.-- festzusetzen. Verfahrens- und Parteikosten seien festzulegen.

Die Eingabe samt Beilagen wurde dem Gegenanwalt zur Kenntnis gebracht.

K.

Das Spezialverwaltungsgericht führte am 5. Juni 2013 eine Augenscheinsverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1) und fällte nach anschliessender Beratung das folgende Urteil.

Es wurde in Absprache mit den Parteien, koordiniert mit dem Parallelverfahren 4-EV.2010.14, erst am 30. August 2013 eröffnet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Baubewilligung für den Ausbau der Erschliessung XY liegt vor (vorne F.). Die A. AG hat am 23. Dezember 2009 (Eingang 14. Januar 2010) bei der damaligen Schätzungskommission ein Begehren um Einleitung eines Anordnungs- und Enteignungsverfahrens gestellt. Die Enteignungsaufgabe hat ordnungsgemäss stattgefunden (vorne A.).

1.2.

Die Gesuchstellerin ist befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen, nachdem ihr der Enteignungstitel durch den Gemeinderat Q. übertragen wurde (vorne A.).

Der Gesuchsgegner ist als Eigentümer der Parzelle aaa vom Bauprojekt 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 [aufgehobenen] aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar, Zürich 1998, § 38 N 129 ff.).

Das Entschädigungsbegehren wurde fristgerecht eingereicht.

1.3.

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

2.

2.1.

Strittig sind vorliegend die Entschädigungshöhe für das abzutretende Land sowie für die Anpassungsarbeiten an den Abstellräumen und dem Tor auf der Seite XV.

2.2.

Die A. AG bietet B. eine Entschädigung für das abzutretende Land von Fr. 7'000.-- bzw. Fr. 200.--/m² (Schreiben vom 16. September 2010; Vernehmlassung vom 28. Januar 2013).

Die Gesuchstellerin führt dazu aus, der Besitzstand bezüglich Ausnützung gelte weiter. Es sei die Erstellung von 15 m² ausnützungsbefreitem Wintergarten möglich. Der Strassenabstand spiele dabei keine Rolle, weil der Sitzplatz höher liege als die Strasse (Stellungnahme vom 28. Januar 2013).

Die Gesuchstellerin bezweifelt sodann, dass die vom Gesuchsgegner berechnete Ausnützung richtig sei. Nach geltendem Recht sei im vorliegenden Fall kein Abzug für einen Estrich zu machen, weshalb die Ausnützungsreserve nur 7,02 m² betrage. Die Abtretungsfläche sei nicht hochwertig, es sei nicht der absolute Landwert geschuldet (Stellungnahme vom 28. Januar 2013).

2.3.

Der Vertreter des Gesuchsgegners fordert eine Landentschädigung von mindestens Fr. 500.--/m². Als Begründung führt er an, die Abtretungsfläche beeinflusse die bauliche Nutzung des Restgrundstücks negativ. Bei einer Ausnützungsziffer von 0,35 würden ihm 12,25 m² Bruttogeschossfläche

entzogen. Das Grundstück verfüge aktuell über eine Nutzungsreserve von 25,25 m² (Parzellenfläche 592 m² x 0,35 = 207,2 m² abzüglich heutige Bruttogeschossfläche von 181,95 m²). Nach Abtretung der 35 m² blieben nur noch 13 m² Nutzungsreserve. Damit könne der Gesuchsgegner sein Vorhaben, einen Wintergarten an- oder die Pergola auszubauen, nicht verwirklichen, was einen erheblichen Wertverlust der Parzelle aaa darstelle. Die Abtretungsfläche sei demzufolge ein hochwertiger Flächenabschnitt, der zum absoluten Landpreis zu entschädigen sei. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland in der Zone WH betrage mindestens Fr. 500.--/m². Der Gesuchsgegner habe 1995 Fr. 450.--/m² bezahlt (Stellungnahme vom 17. Dezember 2012 S. 3 f.). An der Verhandlung vom 5. Juni 2013 argumentierte der Gesuchsgegner weiter, er beabsichtige einen Ausnutzungstransfer ab der Parzelle bbb. Diese Möglichkeit gehe verloren, wenn die beiden Grundstücke nicht mehr aneinanderstossen würden (Protokoll der Verhandlung vom 5. Juni 2013 S. 5).

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 (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band 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., Band I, Art. 19 EntG N 13; 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).

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).

3.3.

Die Höhe der Entschädigung ist nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG).

Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179).

4.

4.1.

Wie bereits ausgeführt, fordert der Gesuchsgegner für die Abtretungsfläche eine Entschädigung von Fr. 500.--/m², während die A. AG bereit ist, Fr. 200.--/m² zu bezahlen. Es ist der Verkehrswert des abzutretenden Landes zu entschädigen.

4.1.1.

Eine Strassenparzelle besitzt als zweckgebundene Anlage grundsätzlich keinen Verkehrswert. Einen selbständigen Wert weist sie nur auf, wenn sie vermögenswerte Nutzungsmöglichkeiten bietet (Bundesgerichtsentscheide 1P.318/2001 vom 17. August 2001 Erw. 2b/cc und 2c/cc, sowie 1P.851/2005 vom 3. März 2005 Erw. 3.3.; AGVE 1993 S. 503 mit Hinweisen). Darunter fällt z.B. der Einbezug in die Berechnung der zulässigen baulichen Nutzung zugehöriger Grundstücke (Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 N 123, S. 281). Eine Privatstrasse im Miteigentum der Anstösser, die zudem mit Wegrechten belastet ist, kann der Strassennutzung nicht

entzogen werden. Die Eigentümer selber wie auch berechnigte Dritte sind auf die Erschliessung angewiesen. Erst diese macht aus ihrem Land nutzbares Bauland (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG). Bei der Überführung der Privatstrasse in das öffentliche Eigentum bleibt ihnen das unlimitierte Benutzungsrecht. Etwas anderes könnte allenfalls gelten, wenn mit der Öffentlicherklärung der Strasse bestimmte Nutzungsmöglichkeiten verloren gingen (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, VB 2000.00236, auszugsweise wiedergegeben in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2001 S. 983 ff.; BGE 95 I 456). Im Regelfall behält der Eigentümer bei der Überführung des Privatwegs in das öffentliche Eigentum alle mit dem Weg verbundenen Vorteile und wird von gewissen Nachteilen (z.B. Unterhalt) entlastet (erwähnter Bundesgerichtsentscheid 1P.851/2005 Erw. 3.3 mit Hinweis). Grundsätzlich gilt, dass überbaubares Land und nicht überbaubares Strassenareal, das auch sonst nicht verwendbar ist, nicht miteinander verglichen werden können (BGE 95 I 459) (vgl. zum Ganzen den Entscheid der Schätzungskommission SKE 4-EV.2007.23 vom 15. Januar 2008 in Sachen Einwohnergemeinde L. gegen E.I. et al., Erw. 5.2.).

4.1.2.

Nach dieser Rechtsprechung kann eine Gemeinde eine Erschliessungsstrasse enteignungsrechtlich entschädigungslos übernehmen, sofern deren Fläche bei der Berechnung der zulässigen baulichen Nutzung des zugehörigen Grundstücks nicht einzurechnen ist (vermögenswerte Nutzungsmöglichkeit).

Gemäss § 32 Abs. 4 der aktuellen Bauverordnung (BauV; SAR 713.121) vom 25. Mai 2011 (in Kraft seit dem 1. September 2011) zählen nur Hauszufahrten zur anrechenbaren Grundstückfläche. "Nicht angerechnet werden die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung".

Unter Geltung der aufgehobenen Allgemeinen Bauverordnung vom 23. Februar 1994 (aABauV) wurden "Flächen bestehender und projektierter öffentlicher Strassen und ihrer Bestandteile" nicht zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt (§ 9 Abs. 4 aABauV). Öffentlich sind Strassen, die dem Gemeingebrauch offen sind. Dazu gehören auch öffentliche Strassen im Eigentum von Privaten oder Korporationen, die mit Zustimmung der Eigentümer oder durch Enteignung dem Gemeingebrauch zugänglich gemacht worden sind (§ 80 Abs. 1 BauG).

4.1.3.

Die A. AG - und vorher auch schon die Gemeinde Q. - hat dem Gesuchsgegner für die an den X-Weg abzutretende Fläche eine Entschädigung angeboten. Grund dafür ist die Gemeindepraxis zur Anrechnung von Strassenflächen an die Ausnützung, die sich an die früher geltende aABauV

hielt. Nur Öffentliche Strassen - d.h. alle Strassen, die dem öffentlichen Gebrauch zugänglich sind - werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Nach Ansicht des Gemeinderats ist der X-Weg eine anrechenbare Privatstrasse. Sollte er künftig deutlich mehr Parzellen erschliessen, sei er als Gemeindestrasse abzuparzellieren und ins kommunale Strassennetz zu übernehmen. Dann sei er nicht mehr ausnützungsberechtigt (Amtsbericht vom 21. Februar 2011).

4.1.4.

In Bezug auf die anrechenbare Fläche bei der Berechnung der Grundstücksnutzung hat sich die Rechtsgrundlage im Laufe des Verfahrens geändert. Im Zeitpunkt als den Grundeigentümern ein Entschädigungsangebot gemacht wurde, und auch noch als die Einigungsverhandlung vor der damaligen Schätzungskommission stattfand, war noch die aABauV in Kraft. Seit dem 1. September 2011 gilt das neue Recht.

Diese Rechtsänderung im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens ist zu berücksichtigen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 326 f. mit Hinweisen). Etwas anderes ergibt sich auch aus dem Übergangsrecht, das die Anwendung des bisherigen Rechts für bestimmte, hier nicht interessierende Fälle (Baugesuche, Nutzungsplanentwürfe) regelt, nicht (§ 63 BauV). Sodann bestimmt auch § 154 Abs. 2 Satz 2 BauG, dass auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Gerichtsentscheids abzustellen ist (Erw. 3.4.).

4.1.5.

Der X-Weg wurde im Erschliessungsplan 2005/07 als Erschliessungsstrasse ausgeschieden. Es ist eine Feinerschliessung, nicht bloss eine Hauszufahrt. Das Land ist mit Wegrechten belastet und kann dem Erschliessungszweck nicht entzogen werden. Die Verkehrsfläche des X-Weg darf daher heute nicht mehr an die Ausnützung angerechnet werden, unabhängig vom Eigentum an der Strasse. Der Gemeinderat hat diesbezüglich seine Praxis dem geltenden Recht anzupassen. Die Abtretung hätte daher grundsätzlich entschädigungslos zu erfolgen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Spezialverwaltungsgericht dem Verbot der reformatio in peius (§ 48 Abs. 2 VRPG) untersteht. Es darf nicht über die Parteibeghären hinausgehen; die Situation soll sich für den Rechtssuchenden durch das Verfahren nicht verschlechtern. Das Gericht geht deshalb regelmässig nicht unter das Angebot des Enteigners.

4.1.6.

Auf einem Teil der hier interessierenden Abtretungsfläche ist eine Rabatte, die entfernt werden wird (Protokoll der Verhandlung vom 2. März 2011 S. 10). Dieser Abschnitt von rund 11 m² (Protokoll der Verhandlung vom 5. Juni 2013 S. 2 f.) dient heute nicht schon als Verkehrsfläche und ist folglich mit dem absoluten oder relativen Landwert zu ersetzen, je nach vorhandener Restaurnützung. Der übrige Teil der Abtretungsfläche ist jedoch

Teil der Verkehrsfläche. Er gehört funktional zum Strassenraum, welcher an dieser Stelle als eine geteerte Fläche in Erscheinung tritt, die beidseitig von Mauern begrenzt wird. Dieser Abschnitt darf nicht anderweitig genutzt werden. Der Gemeinderat hat es konsequenterweise auch abgelehnt, dort einen Parkplatz zu bewilligen, weil dann das Kreuzen von zwei Fahrzeugen nicht mehr möglich gewesen wäre (Protokoll der Verhandlung vom 2. März 2011 S. 2). Als Teil der Verkehrserschliessung hat diese Fläche grundsätzlich keinen Wert.

Würde die Rabatte mit dem vom Gesuchsgegner verlangten Betrag von Fr. 500.--/m² entschädigt, ergäbe dies Fr. 5'500.-- (11 m² x Fr. 500.--/m²). Die A. AG hat für die ganze Abtretungsfläche Fr. 7'000.-- geboten. Das Angebot liegt über dem Betrag, der für die Rabatte abzugelten wäre, wenn dafür der absolute Landwert zu bezahlen wäre. Unter diesen Umständen braucht nicht weiter geprüft zu werden, ob überhaupt der absolute Landwert geschuldet ist und ob dieser den geforderten Fr. 500.--/m² entspricht. Das SKE hat keinen Anlass, von Amtes wegen über den vom Enteigneten selbst eingesetzten Preisansatz hinauszugehen.

Nimmt man nun die dargelegten Entschädigungen für die beiden Teilflächen (Verkehrs- und Rabattenfläche) zusammen, bleibt der enteignungsrechtlich ausgewiesene Betrag in jedem Fall unter der prozessrechtlichen Grenze (Erw. 4.1.5.), also der von der Enteignerin gebotenen Summe. Nur wenn man noch einen weitergehenden Gleichbehandlungsanspruch einführen und zum enteignungsrechtlichen Rabattenpreis den prozessrechtlichen Strassenpreis hinzuzählen wollte, könnte das Enteignungsangebot gesprengt werden. Eine Vermischung der beiden Ansätze ist indessen unzulässig. Verfassungsrechtlich geschützt (Eigentumsgarantie) ist die Enteignungsentschädigung als Ganzes, als Einheit (Erw. 3.1. f.). Eine rein prozessrechtlich abgestützte Erhöhung ist nicht erfasst. Entsprechend kann es auch den erwähnten weitergehenden Entschädigungsanspruch für eine Teilentschädigung nicht geben. Dem Gesuchsgegner sind für die Abtretungsfläche Fr. 7'000.- bzw. bei einem allenfalls abweichenden Flächenmass dieses x Fr. 200.-/m² zu bezahlen.

4.2.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Abtretungsfläche gemäss Angebot der A. AG zu entschädigen ist.

5.

5.1.

Das Grundstück des Gesuchsgegners liegt erhöht. Es wird durch Stützmauern zum XV und zum X-Weg gesichert. Hinter den Stützmauern liegen parallel zum XV drei Abstellräume. Sie sind über ein Tor vom XV her zugänglich. Das Strassenniveau des XV wird in diesem Bereich im Rahmen

des Projekts angehoben. Um die Nutzung der Räume weiterhin zu gewährleisten, müssen das Tor und der Boden entsprechend angepasst werden.

5.2.

Als Sachleistung fordert der Gesuchsgegner, dass der Kellerraum an der Ecke XV/X-Weg so ausgestaltet werde, dass er als Garage genutzt werden könne. Das Garagentor sei an das erhöhte Strassenniveau anzupassen und der Kellerboden aufzuschütten. Gemäss der bei der F., S., eingeholten Offerte werde dies schätzungsweise Fr. 36'000.-- kosten. Die A. AG habe die Anpassungsarbeiten auf ihre Kosten auszuführen oder aber den Gesuchsgegner mit dem entsprechenden Betrag zu entschädigen (Stellungnahme vom 17. Dezember 2012 S. 5; Beilage 6 zur Stellungnahme).

5.3.

Die A. AG hat für die geforderten Anpassungsarbeiten eine Konkurrenzofferte eingeholt. Gemäss dieser wird der Ausbau des Kellerraums zur Garage rund Fr. 15'000.-- kosten. Die Gesuchstellerin weist darauf hin, dass dank dem Projekt die Garage legalisiert und ohne Gefahr benutzt werden könne. Aus diesem Grund wird auch eine Verzinsung der Entschädigung abgelehnt (Stellungnahme vom 28. Januar 2013; Beilage 1 zur Stellungnahme).

5.4.

Wird der Anspruch auf volle Entschädigung nicht bereits durch die Sachwertentschädigung (Verkehrswert und Minderwert) befriedigt, sind weiter die sogenannten Inkonvenienzen zu ersetzen. Diese erfassen den Schaden, der dem Enteigneten als Folge der Enteignung im übrigen Vermögen entsteht (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG). Vorausgesetzt ist ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners erwächst. Zudem muss der Schaden dem Enteigneten selber erwachsen sein (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 196 f.). Als Inkonvenienzen gelten bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug etc. (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 200; Zimmerlin, a.a.O., § 192 aBauG N 10). Weiter muss es sich um einen Schaden handeln, den der Enteignete mit Hilfe der enteigneten Rechte hätte von sich abwenden können, den er also nicht auch ohne Enteignung in gleicher Weise hätte dulden müssen wie seine nicht enteigneten Nachbarn (Hess/Weibel, Band I, Art. 19 EntG N 20, S. 241). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 EntG N 22). Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden

würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179; so schon vorne Erw. 3.4.).

Der Anspruch auf die Anpassungsarbeiten ist im Grundsatz nicht umstritten. Sie werden als Folge der Bauarbeiten notwendig - andernfalls könnten die Räume hinter den Stützmauern nicht mehr sinnvoll genutzt werden - und sind daher dem Projekt zu belasten.

5.5.

Die Entschädigungspflicht geht bei den Sachleistungen nicht weiter als bei der Abtretungsentschädigung: Der Gesuchsgegner soll wirtschaftlich gleich gestellt sein wie vorher, darüber hinaus gehende Ansprüche hat er nicht (vorne Erw. 3.1.). Konkret heisst das, dass nur jene Anpassungsarbeiten geschuldet sind, die erforderlich sind, um die Räume im bisherigen Rahmen weiter zu nutzen. Arbeiten, die aufgrund einer vom Gesuchsgegner geplanten Nutzungsänderung notwendig werden, können nicht dem Projekt belastet werden.

Die bestehenden Räume wurden bisher als Abstellräume genutzt. Künftig will der Gesuchsgegner dort eine Garage einrichten. In der Baubewilligung vom 16. Mai 2011, S. 5 Ziff. 3 wurde als Auflage verfügt, dass der Kellerraum neu als Garage nutzbar zu machen sei. Alle notwendigen Anpassungsarbeiten seien durch den Bauherrn der Erschliessung auszuführen. Die Kostentragung werde im Rahmen des Entschädigungsverfahrens geregelt (Beilage zum Übermittlungsbrief vom 4. Juli 2011).

Eine förmliche Bewilligung für die Garagennutzung liegt bisher nicht vor. Sie wird aber – so ist aus der Auflage in der Baubewilligung zum Erschliessungsprojekt zu schliessen – auf entsprechendes Gesuch hin vom Gemeinderat erteilt werden. Der Strassenbau entzieht dem Gesuchsgegner keine Parkierungsmöglichkeit, auch die Abtretungsfläche bei der Rampe des X-Wegs durfte nicht als Parkplatz genutzt werden (Erw. 4.1.6.). Die noch ausstehende Umnutzungsbewilligung kompensiert somit keine Parkflächenverluste.

Die Mehrkosten, welche durch die Nutzungsänderung der Lagerräume verursacht werden, gehen daher voll zu Lasten des Gesuchsgegners.

5.6.

An der Verhandlung vom 5. Juni 2013 forderte der Gesuchsgegner, der Kellerboden sei gerade zu ziehen, d.h. in allen drei Räumen höhenmässig auszugleichen. Er beabsichtige, den mittleren Kellerraum mit zusätzlichen Massnahmen (Drehscheibe, Verbreiterung Durchgang) ebenfalls als Ga-

rage einzurichten. Zudem sei neu ein Abfluss einzubauen, damit das sowohl von oben wie auch von der Strasse hereindringende Wasser ablaufen könne (Protokoll vom 5. Juni 2013 S. 2 und 8 f.).

Derzeit hat es zwischen den Räumen jeweils eine Schwelle (Protokoll vom 5. Juni 2013 S. 9). Das eingedrungene Wasser bleibt liegen, wie das Gericht am Augenschein feststellen konnte (Protokoll vom 5. Juni 2013 S. 2).

5.7.

Der Gesuchsgegner reichte eine Offerte der F., S., vom 13. Dezember 2012, lautend auf Fr. 36'000.-- ein. Sie erfasst die Anpassungsarbeiten in allen drei Räumen. Die undatierte Gegenofferte der G. über Fr. 15'000.--, eingereicht von der A. AG, enthält nur die Anpassungsarbeiten am ersten Raum (Beilage zur Stellungnahme vom 28. Januar 2013; Protokoll vom 5. Juni 2013 S. 8).

Das bestehende Kipptor ist aus Sicherheitsgründen durch ein Sektionaltor zu ersetzen.

Nach eingehender Diskussion der notwendigen und der gewünschten Anpassungsarbeiten sowie der beiden Offerten kamen die Fachrichter übereinstimmend zum Schluss, dass dem Gesuchsgegner unter diesem Titel eine Entschädigung von pauschal Fr. 20'000.-- zuzusprechen ist. Die Pauschale berücksichtigt in Abwägung beider Offerten die unterschiedlichen Masse der anzupassenden Flächen, darin bereits enthaltene Verbesserungen im Vergleich zur bestehenden Nutzung (z.B. Entwässerung) und von ihren Erfahrungswerten abweichende Offertpreise. Die Fachrichter des Spezialverwaltungsgerichts sind der festen Überzeugung, dass mit der vorgesehenen Pauschale die zur Weiternutzung der drei Räume im bisherigen Rahmen erforderlichen Anpassungsarbeiten ohne weiteres gewährleistet sind. Eingerechnet ist auch der Mehrwert des erwähnten Torersatzes, der - wie immer bei solchen Ersatzarbeiten im Zuge von Anpassungsarbeiten - dem Gesuchsgegner zusteht. Mehrkosten einer aufwändigeren Umgestaltung sind dagegen vom Gesuchsgegner selbst zu tragen (Erw. 5.5.). Mit der zugesprochenen pauschalen Geldentschädigung steht es ihm frei, den Rahmen der vorzunehmenden Arbeiten selbst zu bestimmen.

6.

Zusammenfassend hat die A. AG B. für die Abtretungsfläche von ca. 35 m² eine Entschädigung von Fr. 200.--/m² zu bezahlen (Erw. 4.2.). Die Anpassungsarbeiten an den Kellerräumen sind ihm mit pauschal Fr. 20'000.-- zu entschädigen (Erw. 5.7.).

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 (vgl. § 19 der Verordnung über Landumlegung, Grenzberichtigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dieser beträgt zurzeit 2.25 %.

8.

8.1.

Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (§ 149 Abs. 2 BauG). Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen. Deshalb hat die A. AG als Enteignerin die Verfahrenskosten zu übernehmen.

8.2.

Der Gesuchsgegner ist anwaltlich vertreten. Die Vertretungskosten gehen ebenfalls zu Lasten der A. AG.

Der Vertreter des Gesuchsgegners reichte an der Verhandlung vom 5. Juni 2011 eine Kostennote von Fr. 5'074.40 ein. Sie basiert auf einem Streitwert von 53'500.--. Sie wurde der Gegenpartei zur Kenntnis gebracht (Schreiben vom 11. Juni 2013). Die Gegenpartei hat die Kostennote nicht beanstandet.

8.3.

Massgebend für den Parteikostenersatz ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987. Die neuste Fassung vom 10. Mai 2011 (in Kraft seit 1. Juli 2011) ist auf Verfahren, die bei Inkrafttreten der Änderungen bereits hängig waren, nicht anwendbar (§ 17 Abs. 4 AnwT). Das trifft auf den vorliegenden Fall zu (Eingabe vom 18. Oktober 2010), weshalb die Entschädigung nach den bis Ende Juni 2011 geltenden Regeln zu bemessen ist (§§ 5 ff. AnwT).

Die Kostennote hält sich an den gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

Das Gericht erkennt:

1.

Von der Parzelle aaa in Q., im Eigentum von B., sind für die Erschliessung XY ca. 35 m² gemäss Landerwerbsplan an die A. AG abzutreten. Die A. AG hat ihm dafür Fr. 200.--/m² zu bezahlen.

2.

Die A. AG bezahlt B. für Anpassungsarbeiten an den Kellerräumen und am Zugang zu den Kellerräumen (Seite XV) eine pauschale Entschädigung von Fr. 20'000.--.

3.

Die A. AG wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der Zahlung der Entschädigungen gemäss den Dispositiv-Ziffern 1 und 2 dem Grundbuchamt T. zur Eintragung anzumelden.

4.

Alle mit der Enteignung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffern 1 und 2 verbundenen Kosten inkl. Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten sind von der A. AG zu bezahlen.

5.

Die Entschädigung gemäss vorstehender Ziffern 1 und 2 werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig.

6.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'500.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 208.00 und den Auslagen von Fr. 365.00, insgesamt Fr. 4'073.00, sind von der A. AG zu bezahlen.

7.

Die A. AG hat darüber hinaus die richterlich überprüften Parteikosten des Gesuchsgegners in der Höhe von Fr. 5'074.40 (inkl. MWST und Auslagen) zu tragen.

Zustellung

- A. AG, Herr H.

- Herr lic. iur. Martin Lüscher, Fürsprecher, Lindenplatz 3, Postfach 183,
5722 Gränichen (2; für sich und seinen Mandanten)

Mitteilung

- Gemeinderat Q.
- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung

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 kann nicht verlängert werden. Sie 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, 5. Juni 2013

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig