

4-EV.2011.19

Urteil vom 5. September 2012

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter P. Andreatta
 Richter H. Flury
 Richter W. Schib
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuchsteller A. _____

Gesuchs- **Einwohnergemeinde Q.** _____
gegnerin handelnd durch den Gemeinderat

Gegenstand materielle und formelle Enteignung (Parzelle aaa)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

A. und C. sind Gesamteigentümer der Parzelle aaa in Q.. A. forderte mit diversen Schreiben von der Gemeinde Q. eine Entschädigung für Nutzungsbeschränkungen infolge einer Teilauszonung in der Zonenplanrevision 1981/83 sowie von neu festgelegten Grenzabständen in der Bau- und Nutzungsordnung aus den Jahren 1997/98 (Schreiben vom 9. März 2011, 8. Juni 2011, 9. August 2011, 30. November 2011, 19. Dezember 2011 [Beilagen 2, 8 und 10 zur Eingabe des Gemeinderats vom 22. Dezember 2011; Vernehmlassungsbeilage 1]). Der Gemeinderat Q. wies die Begehren ab, weil der neu definierte Grenzabstand zur Bauzonengrenze keine materielle Enteignung darstelle und die Forderung verjährt sei. Der Entscheid darüber obliege der Schätzungskommission nach Baugesetz (Schreiben vom 1. November 2011). A. beharrte darauf, dass die Gemeinde die Forderung bezahle oder selber beim Richter Klage erhebe (Schreiben vom 30. November 2011), worauf die Gemeinde ihn mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 aufforderte, sein Entschädigungsbegehren bei der Schätzungskommission einzureichen. A. wiederholte und ergänzte seine Forderungen gegenüber der Gemeinde (neben Teilauszonung und Grenzabstand wurden 5m² Strassenanteil und "verschiedene zusätzliche Wertverminderungen" geltend gemacht), weigerte sich aber, sich mit den Begehren an das Gericht zu wenden (Schreiben vom 19. Dezember 2011). Daraufhin überwies der Gemeinderat die Eingabe samt Korrespondenz zuständigkeitshalber der Schätzungskommission (Schreiben vom 22. Dezember 2011).

B.1.

Der Präsident der Schätzungskommission wandte sich mit Schreiben vom 12. Januar 2012 an A.. Er machte Ausführungen zur materiellen Enteignung und dem Entschädigungsverfahren. Er forderte A. auf, sein Entschädigungsbegehren zu begründen, zu beziffern und sich zur Verjährungsproblematik zu äussern, falls er am Verfahren festhalten wolle.

B.2.

A. kam der Aufforderung mit Schreiben vom 23. Januar 2012 nach. Er forderte für eine Auszonung von 540m² Fr. 475'200.-, für eine infolge des Grenzabstands zur Bauzone nicht mehr überbaubare Fläche von rund 100m² Fr. 120'000.—, für 5m² auf Privatland gebaute Strasse Fr. 5'000.—, für die Wartefrist bis zum definitiven Entscheid über die Gültigkeit des Bauabstands zur Zonengrenze Fr. 300.—/Monat und für den eigenen Zeitaufwand pauschal, vorläufig approximativ Fr. 12'000.—, zusammen Fr. 612'200.— zuzüglich Wartefristentschädigung.

B.3.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2012 forderte der Präsident der Schätzungskommission den Gemeinderat Q. zur Vernehmlassung auf, wobei er verschiedene Fragen aufwarf, auf die einzugehen sei.

B.4.

A. liess sich unaufgefordert mit Schreiben vom 26. Januar 2012 vernehmen. Wenn die nachträglich angeordnete Zonengrenze rückgängig gemacht werde, sei sein Entschädigungsbegehren in diesem Punkt hinfällig. Dem Gemeinderat wurde das Schreiben zur Kenntnis gebracht.

B.5.

Mit Eingabe vom 6. Februar 2012 beantragte der Gemeinderat Q., die Entschädigungsbegehren abzuweisen. Er offerierte einzig, die 5m² Strassenareal auf der Parzelle aaa zu Fr. 200.-/m² zu übernehmen.

B.6.

Die Vernehmlassung des Gemeinderats wurde A. zur Kenntnis gebracht. Der Präsident ersuchte ihn sodann, dem Gericht den aktuellen Eigentumsstand bekannt zu geben. Falls die Parzelle aaa noch Teil der unverteilter Erbschaft sei, habe er sich von seinem Sohn eine Vertretungsvollmacht geben zu lassen oder mit diesem zusammen einen gemeinsamen Rechtsvertreter beizuziehen. Er listete weitere Punkte auf, die in einer allfälligen Stellungnahme zu behandeln wären. Das Gericht gehe davon aus, dass er bei Nichteinhaltung der Frist auf die Fortführung des Verfahrens verzichte (Schreiben vom 23. Februar 2012). Dieses Schreiben wurde auch dem Sohn, C., S., zur Kenntnis gebracht.

B.7.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2012 forderte A. den Präsidenten der Schätzungskommission auf, zum Schreiben vom 23. Januar 2012 eine detaillierte Stellungnahme abzugeben. Er erklärte, das Verfahren weiterführen zu wollen und bat um Mitteilung, welches die Rechtsmittelinstanz sei.

Am 18. März 2012 antwortete er auf das Schreiben des Präsidenten vom 23. Februar 2012. Die Fragen und Bemerkungen seien von der Gemeinde Q. zu beantworten. Er kündigte an, die Steuern als "geringen Ausgleich" zur Entschädigungsforderung nicht zu bezahlen.

Dieses Schreiben wurde der Gegenseite zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

Eine Vertretungsvollmacht des Sohnes reichte A. nicht ein. Das hatte er bereits anlässlich eines Telefongesprächs angekündigt (Gespräch vom 5. März 2012).

C.

Am 31. Mai 2012 liess sich die Gemeinde per E-Mail vernehmen, nachdem sie im Archiv nach Unterlagen zum vorliegenden Verfahren, insbesondere zum Strassenbau, geforscht hatte. Die Eingabe wurde von diversen Dokumenten im Anhang begleitet (nachgereichte Unterlagen).

D.

Von A. ging am 25. Juni 2012 die Kopie eines Schreibens an die Gemeinde Q. ein, in dem Steuerfragen behandelt werden.

E.

Die Schätzungskommission bestellte am 8. August 2012 beim Grundbuchamt T. einen Auszug für die Parzelle aaa (Eingang 10. August 2012) und erkundigte sich gleichzeitig beim zuständigen Kreisgeometer, bei welcher Gelegenheit die 5m² Strasse im Grundbuch eingetragen worden seien. Dieser antwortete mit E-Mail vom 8. August 2012.

F.

A. bediente das Gericht mit weiteren Eingaben vom 20. und 23. August 2012. Beide wurden der Gegenpartei sowie den Fachrichtern zur Kenntnis gebracht.

G.

Mit Schreiben vom 27. August 2012 beantwortete das Gericht eine telefonische Anfrage von A. betreffend den Planungsakt für den Grenzabstand zur Bauzonengrenze.

H.

Die Schätzungskommission führte am 5. September 2012 eine Augenscheinsverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Sie fällte nach anschliessender Beratung das folgende Urteil.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

A. fordert Entschädigungen aus materieller Enteignung infolge einer Teilauszonung der Parzelle aaa sowie infolge Änderung des einzuhaltenden Grenzabstands zur Bauzonengrenze bei einer Überbauung. Sodann verlangt er Entschädigungen für die Beanspruchung von 5m² der Parzelle aaa für die Strasse sowie für zusätzliche Wertvermindierungen (Schreiben vom 19. Dezember 2011). Für die Beurteilung dieser Fragen ist gemäss § 148 Abs. 3, § 155 Abs. 1 und § 158 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 durchwegs die Schätzungskommission zuständig.

1.2.

Als Beklagte wurde die Einwohnergemeinde Q. ins Recht gefasst, weil diese sowohl für die in Frage stehenden Zonenplanänderungen (§ 15 BauG, § 139 Abs. 1 BauG) wie auch für den gerügten Strassenbau (§ 86 Abs. 1 lit. b BauG) verantwortlich ist.

1.3.

Die Parzelle aaa steht im Gesamteigentum der Mitglieder der Erbengemeinschaft D.. Das sind gemäss Erbenverzeichnis vom 30. August 2010 A. und C.. A. hat das Begehren allein unterschrieben. Der Sohn habe keine Zeit, er wolle sich nicht damit befassen (Protokoll S. 5). Auf das Schreiben des Präsidenten vom 23. Februar 2012 hin, das C. in Kopie zugeing, hat sich dieser nicht verlauten lassen.

1.3.1.

Die Mitglieder einer Erbengemeinschaft bilden eine Gesamthandgemeinschaft. Rechtsgeschäfte, die den Nachlass betreffen, können grundsätzlich nur mit der Zustimmung jedes einzelnen Mitglieds abgeschlossen werden. Aus dem erbrechtlichen Gesamthandsprinzip ergibt sich auch, dass bei der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen nur alle Miterben gemeinsam aktivlegitimiert sind. Sie bilden eine sog. notwendige Streitgenossenschaft (vgl. Art. 602 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907 und Art. 652 f. ZGB; Peter Schaufelberger in: Honsell/Vogt/Geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. Auflage, Basel 2011, Art. 653 N 9, 11 und 22 ff.). Das Erfordernis des gemeinsamen Handelns bezweckt den Schutz der Gemeinschaft gegen schädigende Sonderaktionen einzelner Gemeinschaftler. Unzulässig sind all jene

Rechtshandlungen, welche die Gefahr einer Benachteiligung der Gemeinschaft oder ihrer Mitglieder mit sich bringen. Für derartige Handlungen braucht es die Zustimmung aller Gesamteigentümer. Liegt diese nicht vor, ist auf das Begehren nicht einzutreten. Ein selbstständiges Anfechtungsrecht des Streitgenossen wird dagegen anerkannt, soweit das Rechtsmittel darauf angelegt ist, eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung abzuwenden (Bundesgerichtsentscheid 1P.134/1997 vom 23. Juni 1997 in Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 1998, S. 387 f.). Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat für die Geltendmachung einer Enteignungsentschädigung das gemeinsame Handeln der Streitgenossen verlangt, weil mit einem solchen Leistungsbegehren im weitesten Sinn über einen Teil des Gesamteigentums "verfügt" werde (Entscheid vom 7. November 1972 in ZBI 1973, S. 329 mit Hinweis). Das Bundesgericht hat in einem Verfahren betreffend materielle Enteignung ebenso entschieden, weil in jenem Fall die Gefahr bestand, dass der Enteigner gestützt auf das Zugrecht das Land an sich ziehe (Bundesgerichtsentscheid vom 8. Juli 1987 in ZBI 1988, S. 557 f.).

Nach der Praxis der Schätzungskommission können im Verfahren der formellen Enteignung Entschädigungsbegehren vom einzelnen Streitgenossen gestellt werden (vgl. ausführlich Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2001 S. 447).

1.3.2.

Im vorliegenden Verfahren sind Entschädigungen aus materieller und formeller Enteignung strittig. Die eigentumsbeschränkenden Eingriffe - die Nutzungsplanänderungen - sind längst rechtskräftig und stehen nicht zur Diskussion. Zu deren Anfechtung wäre der Gesuchsteller nicht alleine legitimiert (vgl. die Verwaltungsgerichtsentscheide in AGVE 1997 S. 292 ff. und AGVE 1994 S. 173 ff.). Die Abgeltung einer Nutzungsbeschränkung dürfte dagegen jeweils im Interesse aller Mitglieder einer Erbgemeinschaft sein - mindestens solange die Ausübung des Zugrechts (§ 134 Abs. 2 BauG) durch den Enteigner nicht im Raum steht. Die Gesamtforderung von A. übersteigt die zweidrittel Grenze, welche den Enteigner zur Übernahme des Grundstücks im Fall einer Zahlungspflicht berechtigt. Bezüglich der Hauptforderung liegt jedoch bereits ein rechtskräftiges Urteil vor, die verbleibenden Begehren erreichen die erforderliche Limite bei weitem nicht.

Im Verfahren betreffend materielle Enteignung besteht jeweils ein Kostenrisiko, weil bei Verneinung des Vorliegens einer materiellen Enteignung das Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG nicht zum Tragen kommt (siehe Erw. 9.1.). Da A. das Verfahren im Alleingang zu führen wünscht, können ihm allfällige Verfahrenskosten ohne solidarische Haftung des Miterben auferlegt werden (Verursacherprinzip). Unter diesen Bedingungen kann

das Entschädigungsgesuch an die Hand genommen werden (so auch unwidersprochen Protokoll S. 5).

2.

A. fordert Entschädigungen für die Auszonung von 540m² Land, für die unüberbaubare Fläche im Grenzabstand zur Bauzonengrenze, für die in die Strasse einbezogene Fläche der Parzelle aaa von 5m² sowie für den eigenen Zeitaufwand und die Wartefrist bis zum Entscheid betreffend Bauabstand zur Bauzonengrenze (vorne B.2.).

3.

3.1.

Der Gemeinderat Q. wies in seiner Vernehmlassung darauf hin, dass bezüglich der Entschädigungsforderung für die Auswirkungen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung 1981/83 auf die Parzelle aaa (Teil-Auszonung) ein rechtskräftiges Urteil des Verwaltungsgerichts vom 6. November 1986 vorliege.

A. hat sich in seinen schriftlichen Eingaben dazu nicht geäußert. Anlässlich eines Telefongesprächs mit dem Präsidenten vom 5. März 2012 vertrat er die Ansicht, der Entscheid des Verwaltungsgerichts behandle die Bauanliegen des Grundstücks, beantworte die Entschädigungsfrage jedoch nicht.

3.2.

Ein materiell rechtskräftiges Urteil ist für spätere Prozesse der Parteien und ihrer Rechtsnachfolger verbindlich. Das bedeutet, dass eine identische Klage ausgeschlossen ist - ihr steht die Bindewirkung der res iudicata entgegen. Die fehlende Rechtskraft ist eine negative Prozessvoraussetzung und deshalb von Amtes wegen zu prüfen (Oscar Vogel/Karl Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7. Auflage, Bern 2001, S. 204 und 228; René Rhinow/Heinrich Koller/Christina Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel 1996, S. 166 und 363).

3.3.

Am 31. Mai 1983 reichte D. der Schätzungskommission ein Entschädigungsbegehren infolge materieller Enteignung durch teilweise Auszonung der Parzelle aaa infolge der Zonenplanänderung 1981/83 ein. Die Forderung belief sich auf insgesamt Fr. 261'290.—. Das Gericht wies das Begehren mit Entscheid vom 3. Mai 1984 ab (Entscheid Nr. 1983/23). D. erhob gegen das abschlägige Urteil am 7. Juni 1984 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit der Forderung, die Gemeinde Q. habe ihr für die Einschränkung und den Entzug von wesentlichen Eigentumsbefugnissen eine

Pauschalentschädigung vom Fr. 25'000.— zu bezahlen. Das Verwaltungsgericht wies das Begehren am 6. November 1986 ab. Der Entscheid ist rechtskräftig.

3.4.

Auf die erwähnten Urteile und deren Bedeutung im vorliegenden Verfahren wurde der Gesuchsteller hingewiesen (Schreiben des Präsidenten vom 23. Februar 2012). Andere Zonenplanänderungen, die zu einer Teilauszonung der Parzelle aaa geführt hätten, als jene von 1981/83 werden von A. nicht geltend gemacht. Die von D. angestrebten Rechtsmittelverfahren betrafen demnach denselben hoheitlichen Eingriff in die Eigentumsrechte wie das aktuelle Begehren von A. betreffend die Teilauszonung. Auf diese Forderung kann infolge Rechtskraft der Entscheide nicht mehr eingetreten werden (vgl. auch Protokoll S. 7).

Etwas Anderes ist auch aus der Differenz hinsichtlich der betroffenen Fläche zwischen dem Begehren von A. (540m²) und dem Präjudiz des Verwaltungsgerichts (420m²) nicht abzuleiten, nachdem der Gesuchsteller seine Angabe anlässlich der Verhandlung vom 5. September 2012 als fehlerhaft zugestand (Protokoll S. 7).

4.

4.1.

Für den unüberbaubaren Grenzabstand zur Bauzonengrenze verlangt A. eine Entschädigung von Fr. 120'000.—. Diese Fläche liege im Zentrum der Parzelle, an bester Lage des noch überbaubaren Abschnitts (Eingabe vom 23. Januar 2012, S. 2).

4.2.

Der Gemeinderat machte in der Vernehmlassung vom 6. Februar 2012 sinngemäss Verjährung der Forderung geltend.

Mit Beschluss vom 21. März 2011 hatte er A. in Aussicht gestellt, dass auf der Parzelle aaa ein Gebäude an die Bauzonengrenze gebaut werden könne, wobei diese von keinen vorstehenden Gebäudeteilen überschritten werden dürfe. Ein abschliessender und beschwerdefähiger Beschluss könne jedoch erst im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens erteilt werden. Es seien die dannzumal aktuellen Bauvorschriften anzuwenden (Protokollauszug vom 21. Mai 2011 [Beschwerdebeilage 9]).

4.3.

Mit Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO; beschlossen von der Gemeindeversammlung am 24. November 1997, genehmigt vom Grossen Rat am 9. Juni 1998) wurde neu ein zonengemässer Grenzabstand für Gebäude zum Kulturland festgeschrieben, der weder aufgehoben noch reduziert werden kann (§ 30 BNO). Gegen diese Änderung haben sich weder A. noch seine Gattin gewehrt (Liste der Einsprecher [Vernehmlassungsbeilage 21]). Sie ist in Rechtskraft erwachsen.

4.4.

4.4.1.

Die Einreichung eines Entschädigungsbegehrens aus materieller Enteignung ist an keine Frist gebunden. Nach der Praxis des Bundesgerichts unterliegen aber auch öffentlich-rechtliche Ansprüche der Verjährung. Für die Ausgestaltung einer Verjährungsfrist für Ansprüche aus materieller Enteignung ist in erster Linie der kantonale Gesetzgeber zuständig. Schweigt das kantonale Recht zu dieser Frage, so beträgt die Frist zehn Jahre und beginnt mit dem Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung zu laufen (Bundesgerichtsentscheid 1C_98/2010 vom 13. August 2010, Erw. 2.3.1 mit Hinweisen; BGE 108 Ib 339 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, N 189, 778 ff., 792).

Im Kanton Aargau ist keine spezielle Verjährungsfrist für materielle Enteignungen festgeschrieben. Die generelle Verjährungsfrist für öffentlich-rechtliche Geldforderungen, für deren Geltendmachung keine bestimmte Frist festgelegt ist, beträgt ebenfalls 10 Jahre. Die Frist kann durch Klage oder Einrede, durch einen die Schuld feststellenden Entscheid oder durch Anerkennung, Schuldbetreibung oder Eingabe im Konkurs unterbrochen werden (§ 5 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

4.4.2.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. trat nach der Genehmigung durch den Grossen Rat am 9. Juni 1998, spätestens Anfang 1999 in Kraft. A. forderte erstmals mit Begehren vom 8. Juni 2011, also nach Ablauf der zehnjährigen Verjährungsfrist, eine Entschädigung für den einzuhaltenen Grenzabstand zur Zonengrenze (Vernehmlassungsbeilage 1).

Auf diese Forderung kann ebenfalls nicht eingetreten werden. Sie wäre im Übrigen abzuweisen gewesen, wie in der folgenden Erwägung dargelegt wird.

4.4.3.

Bauvorschriften wie Grenzabstands- und Gebäudeabstandsvorschriften oder Baulinien werden in der Regel als nicht schwere Eingriffe in die Eigentumsrechte qualifiziert und sind nur ausnahmsweise entschädigungspflichtig (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2207; BGE 110 Ib 359 ff.; BGE 109 Ib 118; Verwaltungsgerichtsentscheid vom 6. November 1986, S. 22). Auch die deutlich grösseren Waldabstände bewirken in der Regel keine Entschädigungspflicht, weil sie den betroffenen Grundeigentümer vor Schattenwurf oder umstürzenden Bäumen schützen (Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich in ZBl 1988 S. 255 f.). Die Flächen im Abstandsbereich werden für die Berechnung der zulässigen Ausnützung jeweils mitberechnet. Abstandsvorschriften liegen im Interesse einer geordneten Überbauung; sie beschränken "nur" die Gestaltungsfreiheit. Solche Flächen werden entsprechend auch regelmässig mit Erschliessungsbeiträgen belastet (vgl. Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Dissertation, Zürich 2004, S. 36).

Im vorliegenden Fall bestehen aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats Q. vom 21. März 2011 (vorne Erw. 4.2.) zudem gute Chancen, dass letztlich doch bis an die Zonengrenze heran gebaut werden kann, womit die Änderung der BNO vom 24. November 1997 für die Parzelle aaa gar keine Beschränkung zur Folge hätte.

4.4.4.

Der Präsident der Schätzungskommission wies die Parteien an der Verhandlung von 5. September 2012 darauf hin, dass die Zusicherung vom 21. März 2011 betreffend ausnahmsweises Bauen bis an die Zonengrenze nicht unbefristet gelte. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung könne der Gesuchsteller oder ein Rechtsnachfolger sich höchstens 10 Jahre darauf berufen (vgl. dazu BGE 119 Ib S. 138 und 145; Bundesgerichtsentscheid 8C_542/2007 vom 14. April 2008, Erw. 4.2.2).

5.

Da, wie eben festgestellt, keine Entschädigung für die Beschränkung durch den Bauabstand zur Zonengrenze an sich geschuldet ist, kann auch keine "Wartefristgebühr" bis zum Entscheid "über die Gültigkeit der zusätzlichen Zonengrenze zur Bauzonengrenze" geschuldet sein (Eingabe vom 23. Januar 2012, S. 2). Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden.

6.

6.1.

Der Gesuchsteller macht weiter geltend, die Gemeinde habe 5m² der Parzelle aaa ohne Zustimmung der damaligen Eigentümerin für den Strassenbau (X-Strasse) beansprucht. Er verlangt dafür eine Abgeltung von Fr. 5'000.—, d.h. Fr. 1'000.—/m² (Eingabe vom 23. Januar 2012).

Der Gemeinderat führt dazu aus, die X-Strasse sei nie ausgebaut worden. Man habe auch keine Belege für Beiträge an einen Strassenausbau gefunden. Es handle sich wohl um einen überteerten Feldweg. Es könne nicht mehr nachvollzogen werden, wie es zur faktischen Beanspruchung von 5m² Strassenanteil gekommen sei. Der Gemeinderat offeriert, die Fläche zum gemeindeüblichen Ansatz von Fr. 200.-/m² zu übernehmen.

6.2.

6.2.1.

D. wies den Gemeinderat bereits 1984, nach Ausführung von Grab- und Strassenarbeiten an der X-Strasse, auf die unrechtmässig in Anspruch genommene Fläche hin. Sie forderte den Gemeinderat auf, den Teerbelag auf ihrem Grundstück zu entfernen und die Grenzsteine ordnungsgemäss und sichtbar zu setzen (Schreiben D. vom 15. Juli 1984 [per E-Mail nachgereichte Unterlagen]). Die Antwort des damaligen Gemeinderats vom 22. August 1984, auf die sich D. im Schreiben vom 6. September 1984 bezieht, liegt nicht bei den Akten (per E-Mail nachgereichte Unterlagen). Wie der Streit damals erledigt wurde, ist nicht bekannt. Der Belag liegt auf dem Privatland, wurde aber offensichtlich bis heute nicht beseitigt, wie sich das Gericht am Augenschein vom 5. September 2012 vergewissern konnte (Protokoll S. 2).

6.2.2.

Der Strassenanteil von 5m² ist im Grundbuchblatt der Parzelle aaa eingetragen (Kulturart: 997m² Gartenanlage, 5m² Strasse, Weg). Der Eintrag erfolgte wahrscheinlich anlässlich der Instandstellung der Vermarkung und der Aufnahme der Strassenränder im November 2000 (E-Mail Kreisgeometer vom 8. August 2012). Abweichend davon macht A. nun eine geschädigte Fläche von 6m² geltend (Protokoll S. 7). Baulich wurde an der Strasse aber seit Jahren nichts mehr verändert. Es ist keine Änderung des Masses seit 1984 zu vermuten. Seitherige Eingriffe sind weder behauptet noch offensichtlich (vgl. auch Rückfrage an Kreisgeometer [vorne E.]).

6.3.

6.3.1.

Gemäss § 155 BauG kann der Enteignete nachträgliche Forderungen bei der Schätzungskommission geltend machen, wenn ihm der Bestand eines beanspruchten Rechts erst nach der Auflagefrist zur Kenntnis gelangt, wenn der Enteigner ein Recht in Anspruch nimmt, das in den Unterlagen nicht als Gegenstand der Enteignung aufgeführt war oder wenn ein Schaden erst während oder nach Erstellung des Werks oder als Folge seines Gebrauchs erkennbar wird. Nachträgliche Forderungen sind innert 6 Monaten geltend zu machen, seit der Enteignete vom Bestand oder von der Inanspruchnahme des Rechts Kenntnis erhalten hat. Sie erlöschen jedenfalls 10 Jahre nach Vollendung des Werks.

Nach altem, im Jahr 1984 geltendem Baugesetz, erloschen die nachträglichen Forderungen und Begehren sogar schon, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Kenntnis der Inanspruchnahme bei der Schätzungskommission geltend gemacht wurden (§ 198 Abs. 2 aBauG vom 2. Februar 1971). Es wurde nicht vorausgesetzt, dass voraus ein formelles Enteignungsverfahren stattgefunden hat (AGVE 1995 S. 473; vgl. Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, S. 509).

Grundsätzlich gilt, dass Verjährungsfristen vom Gericht nur auf entsprechendes Vorbringen einer Partei geprüft werden, während die Verwirkung, d.h. der Untergang eines Rechts, von Amtes wegen zu beachten ist. Dem Zweck einer Verwirkungsfrist ist jedoch Rechnung zu tragen. Dient die Verwirkungsfrist einzig dem Schutz des Enteigners vor nachträglichen Entschädigungsforderungen, welche er nicht erwarten musste, braucht die Verwirkung jedenfalls dann nicht berücksichtigt zu werden, wenn der Enteigner selbst von ihr absehen will (Bundesgerichtsentscheid 1E.11/2004 vom 1. Dezember 2004, Erw. 1.3; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 795).

6.3.2.

D. hat die Inanspruchnahme ihres Landes für den Strassenbau bereits 1984, nach Durchführung von Bauarbeiten an der X-Strasse, geltend gemacht. Wie die Sache erledigt wurde, ist nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass das aktuelle Begehren denselben Sachverhalt betrifft.

Mit der Forderung vom 15. Juli 1984 hat D. die Verjährungsfrist zwar unterbrochen. Von einer Eingabe an die Schätzungskommission innert der damals geltenden Verwirkungsfrist ist jedoch nichts bekannt. Der Anspruch auf eine nachträgliche Abgeltung des irrtümlich überteerten Abschnitts der Parzelle aaa gestützt auf den damaligen Eingriff ist demnach schon unter altem Recht verwirkt. Die Rechtsverletzung braucht also grundsätzlich nicht mehr entschädigt zu werden.

6.4.

Mit dem Kaufangebot verzichtete die Gemeinde an sich auf die Geltendmachung der eigentlich eingetretenen Verwirkung. Sie ist allerdings nur bereit, das betroffene Strassenstück zum gemeindeüblichen Ansatz zu übernehmen (Erw. 6.3.1.).

A. will den strittigen Abschnitt jedenfalls nicht zum gebotenen Ansatz von Fr. 200.-/m² abgeben (Protokoll, S. 11).

Angesichts der prozessualen Ausgangslage kann die Gemeinde nicht zu einer Erhöhung ihres Angebots verpflichtet werden. Es kann daher auf sich beruhen, welcher Preis vorliegend sachlich ausgewiesen wäre.

Da A. die betroffene Fläche nicht abtreten will und die Gemeinde aktuell auch kein Bedürfnis hat, Sach- und Rechtslage in diesem Punkt in Übereinstimmung zu bringen, bleibt es diesbezüglich vorderhand beim Status quo. Sollte sich künftig seitens der Gemeinde einmal ein Bereinigungsbedürfnis ergeben, hätte sie dannzumal beim Spezialverwaltungsgericht ein entsprechendes Enteignungsbegehren einzureichen (Protokoll, S. 12).

7.

Schliesslich verlangt A. eine Entschädigung für den eigenen Zeitaufwand (Eingabe vom 23. Januar 2012, S. 2).

Vor Gericht können nur die Kosten der Vertretung durch einen Anwalt, nicht aber persönlicher Aufwand im Zusammenhang mit dem Verfahren geltend gemacht werden (vgl. § 29 VRPG; so auch das Verwaltungsgericht im Entscheid WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010, Erw. 4.2.). Dieses Begehren ist daher abzuweisen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf die Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung nicht eingetreten werden kann (Erw. 3.4. und Erw. 4.4.2. f.). Der Strassenabschnitt von 5m² bleibt unverändert bei der Parzelle aaa (Erw. 6.4.). Auf das diesbezügliche Entschädigungsbegehren kann grundsätzlich ebenfalls nicht eingetreten werden (Erw. 6.3.2.). Privater Prozessaufwand ist nicht zu entschädigen (Erw. 7.).

8.

8.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. In Enteignungsverfahren, in denen eine Entschädigung zugesprochen wird, sind die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen (§ 149 Abs. 2 BauG). Bei der materiellen Enteignung, wo in einem

ersten Verfahrensschritt die Entschädigungspflicht geprüft wird, führt die Verneinung des Entschädigungsanspruchs automatisch zur Kostentragungspflicht des Antragsstellers (§ 149 Abs. 1 BauG in Verbindung mit § 31 Abs. 2 VRPG; vgl. auch AGVE 2006 S. 339 mit Hinweis auf den damals noch anwendbaren § 33 Abs. 2 aVRPG vom 9. Juli 1968).

Vorliegend unterliegt der Gesuchsteller, soweit auf seine Begehren überhaupt eingetreten werden darf. Unter diesen Umständen sind ihm die Verfahrenskosten aufzuerlegen.

8.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG). Da die Gemeinde Q. nicht anwaltlich vertreten ist, entfällt aber ein Parteikostenersatz (§ 29 VRPG in Verbindung mit § 32 Abs. 2 VRPG).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Entschädigungsbegehren von A. werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 6'500.00, der Kanzleigebühr von Fr. 165.00 und den Auslagen von Fr. 253.50, zusammen Fr. 6'918.50, sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

3.

Es ist kein Parteikostenersatz geschuldet.

Zustellung

- Herr A., Q.
- Gemeinderat Q.

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, 5. September 2012

Schätzungskommission nach Baugesetz

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig