

4-EV.2012.3

Urteil vom 30. April 2014

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter P. Kühne
 Richter M. Perrinjaquet
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**_____
 handelnd durch den Gemeinderat

Gesuchsgegner **A.**_____

Gegenstand Rechtserwerb für die Erschliessung "XY"
 (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Die Einwohnergemeinde Q. beabsichtigt, die Parzelle aaa mit einer Stichstrasse zu erschliessen. Es liegt dafür der rechtskräftige Erschliessungsplan "XY" vor (beschlossen vom Gemeinderat am 22. Januar 2007, genehmigt vom Regierungsrat am 19. Dezember 2007, bestätigt vom Bundesgericht am 1. Juni 2010 mit Entscheid 1C_13/2010).

Um das für den Bau notwendige Land erwerben zu können, ersuchte der Gemeinderat Q. die Schätzungskommission (seit 1. Januar 2013: Spezialverwaltungsgericht, Kausalabgaben und Enteignungen) um Einleitung des Enteignungsverfahrens (Schreiben vom 30. Januar 2012; Protokollauszug des Gemeinderats vom 23. Januar 2012).

B.1

Voraussetzung für die Einleitung und Durchführung eines Enteignungsverfahrens sind das Vorliegen eines Enteignungstitels (vgl. § 132 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993) und ein rechtskräftiges Bauprojekt zur Umschreibung des Umfangs der Rechtsänderung (vgl. § 151 Abs. 2 BauG).

Die erste Voraussetzung war mit dem Erschliessungsplan "XY" gegeben (§ 132 Abs. 1 lit. c BauG). Ein rechtskräftiges Bauprojekt lag dagegen noch nicht vor. Daher entschied sich der Gemeinderat Q. für eine kombinierte Auflage von Projekt und Enteignung (Schreiben vom 1. Februar 2012).

B.2.

Das Gericht beauftragte den Gemeinderat, die Bauprojekt- und Enteignungsakten vom 15. März 2012 bis 28. April 2012 auf der Gemeindeganzlei öffentlich aufzulegen, die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu machen sowie die Eigentümer von an den betroffenen Weg anstossenden Grundstücken vor Beginn der Auflage schriftlich zu benachrichtigen (Einschreiben vom 27. Februar 2012).

Mit Protokollauszug vom 14. Mai 2012 (Eingang beim Gericht 1. Juni 2012) bestätigte der Gemeinderat Q., dass die öffentliche Auflage anordnungsgemäss stattgefunden habe, und leitete die eingegangenen Begehren an das Gericht weiter.

C.1.

Vom Bauprojekt ist auch die Parzelle bbb (im Halte von 1'215 m²) im Eigentum von A. tangiert. Von diesem Grundstück sind ca. 39 m² bzw. nach Reduktion des Projekts (hinten D.3.) noch ca. 27 m² an den Strassenbau abzutreten.

C.2.

A. stellte mit Eingabe vom 25. April 2012 diverse Forderungen. Er verlangte eine Entschädigung von total Fr. 260'000.00 für Parkplatzverlust, für Wertverlust von Restparzelle und Altstatthalterhaus, für Mietzinsausfall sowie für Verlust des Grünabschlusses. Er ging von einem Landwert von Fr. 1'800.00/m² aus. Er verlangte, dass die südliche Abschlussmauer und der östliche Grünabschluss bestehen bleiben, sowie, dass die Parkierungsfläche ersetzt werde. Zudem müsse die Sichtschutzfläche bei der Einmündung in die X-Strasse befahrbar bleiben. Er machte der Gemeinde Vorhalte betreffend Kosten des Projekts und der Verfahrensdurchführung.

C.3.

Der Gemeinderat nahm mit Protokollauszug vom 14. Mai 2012 zu den Begehren Stellung. Er führte aus, die geforderte Entschädigung sei zu hoch. Das Verfahren sei korrekt durchgeführt worden. Das Projekt habe erst ausgearbeitet werden können, nachdem der Erschliessungsplan rechtskräftig gewesen sei.

D.1.

Der Präsident führte am 28. August 2012, unterstützt von Fachrichter Philipp Kühne, S., eine Instruktionsverhandlung mit Augenschein durch. Die einzelnen Begehren wurden besprochen (Protokoll passim) und den Parteien ein Vorschlag zur Einigung gemacht. Dieser wurde den Parteien am 31. August 2012 noch schriftlich und mit Frist zur Vernehmlassung unterbreitet.

D.2.

Der Gemeinderat Q. ersuchte mit Schreiben vom 11. Oktober 2012 und A. mit Schreiben vom 15. Oktober 2012 um Erstreckung der Frist für die Stellungnahme, damit Detailabklärungen gemacht werden könnten. Der Präsident wies mit Schreiben vom 16. Oktober 2012 darauf hin, dass Abweichungen vom Einigungsvorschlag nur möglich seien, wenn sie von den Parteien gemeinsam getragen würden. Er setzte nochmals Frist für die ausstehenden Stellungnahmen.

Dieses Schreiben ging orientierungshalber auch an die Parteien in den Parallelverfahren 4-EV.2012.5 und 4-EV.2012.6.

D.3.

Mit Protokollauszug vom 26. November 2012 stimmte der Gemeinderat Q. dem Einigungsvorschlag betreffend das vorliegende Verfahren zu. Er erklärte, er wolle das Strassenbauprojekt auf einen Minimalausbau reduzieren, weil die Erschliessungsstrasse bei Ausführung des Projekts B. nur einen bescheidenen Zweck habe bzw. das öffentliche Interesse daran gering sei. Das sei im Entscheid des Gerichts zu berücksichtigen. Der Gemeinderat machte weiter Ausführungen zu den vereinbarten Anpassungen des Einigungsvorschlags.

A. stimmte dem aussergerichtlich abgeänderten Einigungsvorschlag mit Schreiben vom 27. November 2012 ebenfalls zu. Auch er machte Ausführungen zu den vereinbarten Änderungen.

Die in den beiden Eingaben gemachten Angaben zu den getroffenen Anpassungen des gerichtlichen Vorschlags waren jedoch widersprüchlich. Eine Einigung lag daher nicht vor.

E.1.

Der Präsident stellte mit Einschreiben vom 18. Januar 2013 an die Parteien fest, dass der Einigungsversuch fehlgeschlagen sei und das Spezialverwaltungsgericht die Entschädigung festlegen werde. Das Gericht sei nicht an den (gescheiterten) Entschädigungsvorschlag gebunden und die Parteien nicht an die im Rahmen des Einigungsversuchs gemachten Zusicherungen.

Der Präsident setzte A. nochmals Frist, um allfällige Projektänderungsbegehren mitzuteilen.

E.2.

A. liess die angesetzte Frist ungenutzt verstreichen. Mangels offener Planänderungsbegehren konnte das Verfahren betreffend das Projekt dem Gemeinderat Q. zur Erteilung der Baubewilligung überwiesen werden. Das Entschädigungsverfahren wurde bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung formlos sistiert (Verfügung vom 19. Februar 2013).

F.1.

Nachdem die Baubewilligung vom 2. April 2013 in Rechtskraft erwachsen war (bestätigt vom Gemeindeschreiber anlässlich der telefonischen Rückfrage der Gerichtsschreiberin vom 23. Mai 2013) wurde das vorliegende Verfahren wieder aufgenommen. Der Gesuchsgegner wurde aufgefordert, seine Entschädigungsforderung der veränderten Sachlage (vereinfachtes Bauprojekt) anzupassen, zu begründen und zu belegen (Schreiben vom 23. Mai 2013).

F.2.

Der Gesuchsgegner hielt mit Schreiben vom 3. Juni 2013 an der Entschädigungsforderung von Fr. 30'000.00 fest. Dem Gemeinderat wurde die Eingabe am 5. Juni 2013 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

G.

Das Gericht führte am 11. Dezember 2013 eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll II S. 1). Die erforderlichen Anpassungsarbeiten wurden vor Ort besprochen (Protokoll II S. 2-5). Insbesondere wurde im Einmündungsbereich zur X-Strasse nochmals eine Verschmälerung der Strasse in Aussicht gestellt, um wieder eine Hagebuchenhecke anpflanzen zu können (Protokoll II S. 3). Auf die einzelnen Forderungen wurde sodann eingegangen (Protokoll S. 8 ff.). A. reichte dem Gericht zudem Unterlagen bezüglich der geltend gemachten Mietzinsersatzforderung ein (Protokoll II S. 9). Am Schluss der Verhandlung wurde der Gemeinderat aufgefordert, die Pläne an die besprochene Projektänderung anzupassen und dem Gericht einzureichen (Protokoll S. 10).

H.

Die Gemeindevertreter unterbreiteten die an der Verhandlung diskutierte Projektänderung zur Genehmigung dem Gesamtgemeinderat. Dieser lehnte die Änderung ab und hielt am Projekt gemäss Baubewilligung vom 2. April 2013 fest (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 6. Januar 2014). Das Gericht informierte die Verfahrensbeteiligten über diese Wendung. Es machte sodann Ausführungen zum wesentlichen Inhalt der von A. eingereichten Unterlagen, in welche beim Gericht Einsicht genommen werden könnten. Schliesslich gab es bekannt, dass gemäss telefonischer Rückfrage bei der Kantonalen Denkmalpflege lediglich das Gebäude, nicht aber der Garten, Schutzobjekt sei (Schreiben vom 13. Januar 2014).

I.

A. teilte dem Gericht telefonisch mit, dass seiner Ansicht nach der Eingriff in die Hecke aus denkmalschützerischen Gründen nicht zulässig sei. Daraufhin ersuchte das Gericht die Kantonale Denkmalpflege um einen Amtsbericht zur neuen Gestaltung des Abschlusses im Einmündungsbereich der Stichstrasse (Anfrage vom 22. Januar 2014). Der Amtsbericht vom 21. Februar 2014 wurde den Verfahrensbeteiligten als Beilage zum Schreiben vom 27. März 2014 zur Kenntnis gebracht.

J.

Am 30. April 2014 wurde der Fall abschliessend beraten und entschieden.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Der Enteignungstitel (Erschliessungsplan "XY") und die Baubewilligung liegen vor (Sachverhalt A. und F.1.). Die Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (vorne B.2.). Der Gesuchsgegner hat innert Frist eine Eingabe nach § 152 BauG eingereicht.

1.2.

Die Einwohnergemeinde Q. ist als Enteignerin befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Der Gesuchsgegner ist als Eigentümer der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzelle bbb 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 zum aVRPG, Zürich 1998, § 38 N 129 ff.).

1.3.

Das Spezialverwaltungsgericht vollzieht die Vorschriften über die Enteignung, 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 vor Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des Spezialverwaltungsgerichts ist folglich gegeben.

2.

Im Verlaufe des Projektverfahrens passte der Gemeinderat das Bauvorhaben den Wünschen der betroffenen Grundeigentümer, insbesondere jenen von A., an. Es wurden folgende Projektvereinfachungen vorgenommen:

- Beibehaltung des Radius von 4 m bei der Ausfahrt auf die X-Strasse auf der nördlichen Seite;
 - Verkleinerung des Radius beim Wendeplatz auf 3 m;
 - Belassen der Mauer entlang der Parzelle bbb soweit möglich;
- (vgl. den angepassten Landerwerbsplan vom 5. Dezember 2012).

Die Abtretungsfläche ab der Parzelle bbb verkleinert sich dadurch auf rund 27 m²; die Einfahrt zum Garten, die als Fahrzeugabstellfläche benutzt wird, bleibt erhalten.

Das redimensionierte Projekt wurde am 2. April 2013 bewilligt (vorne F.1.). Von diesem Ausbaustand ist bei der Festlegung der Entschädigung auszugehen.

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).

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).

3.4.

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.

Mit Eingabe vom 25. April 2012 forderte A. eine Entschädigung von Fr. 260'000.00. Als Begründung führte er an, der Landpreis liege bei Fr. 1'800.00/m², die Parkplatzbenutzung werde eingeschränkt, die Parzelle bbb verliere an Wert, das geschützte Altstatthalterhaus werde abgewertet, es sei ein Mietzinsausfall aus einem Mietvertrag über 10 Jahre für Fr. 430'000.00 entstanden, der Grünabschluss gehe verloren.

In der letzten Eingabe vom 3. Juni 2013 forderte A. noch eine Entschädigung von Fr. 30'000.00. Die Verkleinerung der Abtretungsfläche infolge der Projektänderung rechtfertige in Anbetracht des erlittenen Mietzinsausfalls von Fr. 430'000.00 keine Reduktion. Zudem seien keine baulichen Massnahmen zur Sicherstellung der beiden Parkplätze geplant. An dieser Forderung werde festgehalten. Der Gesuchsgegner bezieht sich auf den gescheiterten gerichtlichen Einigungsversuch (vgl. Schreiben des Gerichts vom 31. August 2012).

Die Forderungen sind im Folgenden unter den einzelnen Titeln zu prüfen.

5.

5.1.

Für die Landabtretung offeriert der Gemeinderat A. Fr. 600.00/m² (absoluter Landwert), nachdem die Grundeigentümer in den Parallelverfahren (4-EV.2012.4-6) ebenfalls mit diesem Betrag entschädigt wurden.

5.2.

Zu entschädigen ist der Verkehrswert (§ 143 Abs. 1 lit. a BauG), welcher in der Regel anhand von Vergleichshandänderungen festgelegt wird (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 N 80 ff.). Massgebend sind die Vergleichszahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag (vgl. AGVE 2004

S. 207 ff.; VGE WBE.2004.417 vom 1. Dezember 2006 S. 22; Hess/Weibel, Band I, Art. 19 N 81).

An der Instruktionsverhandlung vom 28. August 2012 erklärten die Gemeindevertreter, der höchstbezahlte Preis für Land in T. in der nahen Vergangenheit liege bei gut Fr. 500.00/m² (Protokoll S. 5). Er offerierte den vom Projekt betroffenen Grundeigentümern Fr. 600.00/m². Auf dieser Basis wurden sämtliche Parallelverfahren einigungsweise erledigt (4-EV.2012.4-6). Die Entscheide sind rechtskräftig.

5.3.

An der Verhandlung vom 11. Dezember 2013 erklärten sich die Parteien auch für das vorliegende Verfahren mit diesem Preis einverstanden (Protokoll II S. 8). Auf weitere Abklärungen kann damit verzichtet werden. Die abzutretende Fläche ist dem Gesuchsgegner mit Fr. 600.00/m² zu entschädigen.

6.

6.1.

Der Gesuchsgegner verlangt eine Minderwertentschädigung für die Liegenschaft. Das Grundstück sowie das denkmalgeschützte Altstatthalterhaus würden durch den Eingriff entwertet (Eingabe vom 24. April 2012).

6.2.

Erleidet nach einer Teilenteignung der verbleibende Rest einer Parzelle einen Minderwert, so ist dieser zu entschädigen (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG). Zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten entweder unmittelbar aus der Enteignung oder mittelbar aus dem Werk des Enteigners erwächst, muss ein adäquater Kausalzusammenhang gegeben sein (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 185).

6.3.

Der Gesuchsgegner hat nicht dargelegt, weshalb sich der Wert der Parzelle bbb und des darauf stehenden Gebäudes als Folge des Ausbaus der Erschliessungsstrasse, die als Privatstrasse bereits besteht, verändern sollte. Ein Kausalzusammenhang zwischen Strassenausbau bzw. Abtretung von rund 27 m² und angeblichem Minderwert des Grundstücks ist nicht ersichtlich. Das gilt insbesondere auch in Bezug auf eine allfällige künftige Überbauung der Nachbarparzelle (durch einen Privaten), die nach dem Ausbau der Stichstrasse möglich wird. Dadurch erfährt das Grundstück des Gesuchsgegners keinen entschädigungspflichtigen "indirekten Minderwert", wie an der Verhandlung vom 11. Dezember 2013 vorgetragen (Protokoll II S. 8). Auf dieses Begehren ist mangels Begründung nicht einzutreten (§ 43 Abs. 2 VRPG).

7.

7.1.

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 etwa bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug, Verlust von Abstellplätzen infolge Abtretung von Vorgartenland, etc. (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 200; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2114; Zimmerlin, a.a.O., § 193 aBauG N 6a; § 192 aBauG N 10; §§ 65-68 aBauG N 8 ff.). 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 Gesuchsgegner macht unter diesem Titel diverse Leistungen geltend (Wiederherstellung des Grünabschlusses, Ersatz bzw. Verlegung der Abstellfläche für zwei Fahrzeuge, Ersatz des Mietzinsausfalls).

7.2.

Die Forderung nach Ersatz bzw. Verlegung der Abstellfläche hat sich durch die Projektänderung bereits erledigt (vgl. Erw. 2.). Das redimensionierte Bauvorhaben sieht bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die X-Strasse einen Radius von 4 m statt 5 m vor (Protokollauszug vom 26. November 2012). Die Abtretungsfläche verkleinert sich dadurch, so dass die beiden Fahrzeugabstellflächen auf der Zufahrt zum Grundstück des Gesuchsgegners unverändert erhalten bleiben (vgl. auch Erw. 7.4.). Zudem wird die ursprünglich vorgesehene Sichtschutzzone bei der Einmündung in die X-Strasse durch das Anbringen eines Spiegels gewährleistet (Baubewilligung vom 2. April 2013 S. 3). Die Hecke gegen die X-Strasse kann dadurch weitgehend bestehen bleiben.

7.3.

Für die Bauarbeiten an der Stichstrasse wird die angrenzende Hecke mit Thuja und Hagebuchen gefällt werden müssen. Sie ist – soweit nötig und möglich – in der gleichen Art wieder anzupflanzen (handelsübliche Grössen

von 110-120 cm, jeweils zwei Stück pro Meter). An der Südwestecke der Parzelle bbb erhält die Grundstücksgrenze infolge der Landabtretung einen neuen Verlauf. In diesem Bereich sind zusätzlich ein Wacholder (*Juniperus communis*, Säule) und eine Eibe (*Taxus baccata*, Säule) betroffen. Sie sind ebenfalls zu ersetzen und in die Bepflanzung entlang der neuen Grenze zu integrieren (handelsübliche Grösse für beide: 150 cm).

Unmittelbar vor der Hecke zieht sich eine niedere Mauer der Stichstrasse entlang. Sie soll möglichst erhalten bleiben. Sie ist wiederherzustellen bzw. gleichartig zu ersetzen, falls sie beim Bauen beschädigt wird oder abgebrochen werden muss (Protokoll II S. 6 f.).

Mit diesen Anordnungen wird auch dem Anliegen des Denkmalschutzes, das Erscheinungsbild des Statthalterhauses möglichst wenig zu verändern, nachgelebt (vgl. § 32 des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 [KG; SAR 495.200] und § 29 der Verordnung zum Kulturgesetz vom 4. November 2009 [SAR 495.211]).

7.4.

Beim Einmündungsbereich der Stichstrasse in die X-Strasse, dort wo unmittelbar hinter der Hecke die Zufahrt auf das Grundstück ist, kann die Hecke nach Abschluss der Bauarbeiten nicht mehr gleich gepflanzt werden. Der verbleibende Graben zwischen Stichstrasse und Zufahrt ist zu schmal dafür. Eine Verbreiterung des Grabens durch das Verschieben der Zufahrt Richtung Statthalterhaus ist gemäss Stellungnahme des Kantonalen Denkmalschutzes ausgeschlossen (vgl. S. 2 der Stellungnahme vom 21. Februar 2014).

Die Neugestaltung dieses Abschnitts soll sich möglichst selbstverständlich in die Umgebung einfügen. Denkbar ist eine Ersatzbepflanzung an einem Gitter. Aus Sicherheitsgründen darf dieses aber nicht höher als 80 cm sein, ansonsten grössere Fahrzeuge bei den sehr engen Platzverhältnissen mit dem Aussenspiegel hängen bleiben könnten. Die Detailplanung ist dem Kantonalen Denkmalschutz zur Genehmigung vorzulegen (§ 23 KG).

7.5.

Neben den Sachleistungen fordert der Gesuchsgegner eine Entschädigung für den erlittenen Mietzinsausfall. Er habe mit den Mietern des Altstatthalterhauses einen 10-Jahresvertrag über Fr. 430'000.00 abgeschlossen. Kurz nach Bezug des Hauses seien auf dem Nachbargrundstück Bauprofile aufgestellt und im Garten des Mietobjekts Markierungen auf den Rasen gesprayt worden. Da seien die Mieter ausgezogen (Protokoll der Verhandlung vom 28. August 2012 S. 6 f.; Verhandlung vom 11. Dezember 2013 S. 9).

Aus den an der Verhandlung vom 11. Dezember 2013 eingereichten Unterlagen ergibt sich ein anderes Bild. Die Mieter wurden über die bevorstehende Landabtretung am südlichen Parzellenrand für den Ausbau der Erschliessungsstrasse informiert. Eine Mietzinsreduktion aus diesem Grund wurde ausdrücklich ausgeschlossen (Mietvertrag vom 1. Juni 2011 S. 7). Zur Kündigung des Mietvertrags hatten wirtschaftliche und berufliche Gründe geführt. Die Mieter waren nicht mehr in der Lage, den Mietzins zu tragen (so im Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, Bezirk U., vom 20. März 2012, S. 4). Die Schlichtungsstelle hob die Kündigung auf und erklärte das Mietverhältnis als weiterbestehend. Das Bezirksgericht V. erteilte A. sodann die provisorische Rechtsöffnung für ausstehende Mietzinsforderungen (Entscheid vom 9. Oktober 2012). Zivilrechtlich sind die Forderungen von A. gegenüber den ehemaligen Mietern also anerkannt. Er kann allfällige von den Schuldern nicht erhältlich zu machende Beträge nun nicht bei Gelegenheit des Enteignungsverfahrens ersatzweise von der Gemeinde einfordern.

Stossend ist insbesondere, dass er gegenüber Gemeinde und Gericht offensichtlich aktenwidrige Angaben gemacht hat, um die Ersatzforderung zu begründen. Dieses Verhalten ist missbräuchlich und bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

7.6.

Der Ausbau der Strasse verändert die Situation für die Parzelle bbb nur geringfügig. Der Hauptteil der Abtretungsfläche war bereits bisher Verkehrsfläche und vom Haus aus nicht einsehbar. Der Garten wird nur minim tangiert. Die Bepflanzung entlang der Strassen wird soweit möglich gleichwertig ersetzt. Die Abstellplätze auf der Zufahrt können weiter benutzt werden. Eine Verschlechterung der Wohnsituation, die eine Mietzinsreduktion rechtfertigen könnte, wird durch den Strassenbau nicht bewirkt. Die Störung durch Bauarbeiten wird sich auf wenige Wochen beschränken (vgl. Protokoll der Verhandlung vom 28. August 2012 S. 8). Solches ist in der Bauzone ohne weiteres zu dulden (§ 110 BauG; vgl. AGVE 2006 S. 341 ff.). Bleibende negative Veränderungen für das Grundstück des Gesuchsgegners verursacht das Strassenbauprojekt nicht. Im Gegenteil wird die neue, einheitlich gestaltete Strasse ein im Vergleich zu heute gepflegteres Erscheinungsbild abgeben.

8.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Abtretungsfläche von ca. 27 m² mit Fr. 600.00/m² zu entschädigen ist (Erw. 5.3.) und die Restliegenschaft keinen Minderwert erleidet (Erw. 6.3.). Die Hecke ist soweit möglich gleichartig zu ersetzen. Wo eine Neugestaltung erforderlich ist (Einmündungsbereich in X-Strasse), ist diese mit dem Kantonalen Denkmalschutz abzusprechen (Erw. 7.3. f.). Die Gartenmauer ist gleichartig zu ersetzen

bzw. allfällige Schäden sind auf Kosten des Projekts zu beheben (Erw. 7.3.). Es ist kein Ersatz für Mietzinsausfall auszurichten (Erw. 7.5.).

9.

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 aktuell 2 %.

10.

10.1.

Für das Enteignungsverfahren gilt eine spezielle Kostenregelung, nach welcher in Verfahren, in denen eine Entschädigung zugesprochen wird, die Kosten "in der Regel" vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen sind (§ 149 Abs. 2 BauG). Von der "Regel-Kostenverteilung" kann abgewichen werden. In welchen Fällen dies angezeigt ist, wird im Gesetz nicht gesagt. Die Rechtsprechung hat den Rahmen dafür selber festzulegen. In der aufgehobenen, altrechtlichen Regelung von § 26 Abs. 2 des aufgehobenen Dekrets über das Verfahren vor der Schätzungskommission nach Baugesetz und Gewässerschutzgesetz vom 22. Februar 1972 ([Verfahrensdekret] AGS [Aargauische Gesetzessammlung] Bd. 8 S. 250), wurden als Ausnahmefälle genannt: missbräuchliches Verhalten, namentlich offensichtlich unbegründete oder übersetzte Forderungen. An diese Leitlinie hat sich das Spezialverwaltungsgericht bzw. die vorgängige Schätzungskommission in den bisher äusserst seltenen Fällen, wo diese Thematik zu behandeln war, weiterhin gehalten (vgl. im Detail AGVE 2008 S. 373 ff.).

10.2.

Der Gesuchsgegner hat vorliegend wider besseres Wissen behauptet, die Mieter des Statthalterhauses seien vor allem wegen des bevorstehenden Strassenausbaus ausgezogen (Erw. 7.5.). Mit dieser offensichtlich aktenwidrigen Begründung versuchte er, die anderweitig nicht einbringlichen Mietzinsforderungen über eine Enteignungsentschädigung zu decken. Dieses Verhalten ist missbräuchlich und rechtfertigt es, dem Gesuchsgegner abweichend von der Regel einen Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen.

Ein Parteikostenersatz ist mangels anwaltlicher Vertretung nicht geschuldet (§ 149 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 29 VRPG).

Das Gericht erkennt:

1.

Von der Parzelle bbb, im Eigentum von A., ist zugunsten der Einwohnergemeinde Q. eine Fläche von ca. 27 m² gemäss Landerwerbsplan von 5. Dezember 2012 abzutreten.

Die Einwohnergemeinde Q. hat die Abtretungsfläche mit Fr. 600.00/m² zu entschädigen. Das definitive Mass bleibt vorbehalten.

Die Abtretung erfolgt lastenfrei.

2.

Schäden an der Gartenmauer und an der Hecke entlang der auszubauenden Stichstrasse infolge der Bauarbeiten sind zulasten der Einwohnergemeinde Q. zu beheben.

Vor Baubeginn ist eine Pflanzenschätzung vorzunehmen.

Ein Bepflanzungsersatz hat soweit möglich (Erw. 7.3.) gleichartig zu erfolgen (Thuja, Hagebuche, eine Eibe und ein Wacholder).

Die Neugestaltung im Bereich der Einmündung ist mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

3.

Alle darüber hinaus gehenden Forderungen werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Die Einwohnergemeinde Q. wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderung zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zahlung gemäss Dispositivziffer 1. dem Grundbuchamt U. zur Eintragung anzumelden.

5.

Die Vermessungs- und Handänderungskosten gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Q..

6.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'900.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 180.00 und den Auslagen von Fr. 264.00, zusammen Fr. 4'344.00, sind zu zwei Dritteln von der Einwohnergemeinde Q. (Fr. 2'896.00) und zu einem Drittel von A. (Fr. 1'448.00) zu bezahlen.

Zustellung

- Herr A.
- Gemeinderat Q.

Mitteilung

- Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Kultur, Herr Dr. sc. ETH C., Bauberater Kantonale Denkmalpflege, Bachstrasse 15, 5001 Aarau (unter Hinweis auf Dispositivziffer 2.)
- 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, 30. April 2014

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig