

4-EV.2013.18

Entscheid vom 6. November 2013

Besetzung

Präsident E. Hauller
Vizepräsident K. Müller
Richter V. Oeschger
Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Gesuchstellerin

Einwohnergemeinde Q._____
handelnd durch den Gemeinderat

Gesuchs-
gegnerin

Pensionskasse der A._____

vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Bleiche-
mattstrasse 43, 5001 Aarau

Gegenstand

Rechtserwerb für die Erschliessung XY (kombinierte Auflage; formelle
Enteignung, Beitragsbegehren)

Das Gericht entnimmt den Akten und zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das Baugebiet XY soll erschlossen werden. Der Gemeinderat Q. beantragte daher beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE), mit Schreiben vom 4. Februar 2013 und vom 10. April 2013, das Enteignungsverfahren einzuleiten. Die Voraussetzungen dafür sind grundsätzlich gegeben (vgl. § 151 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG] vom 19. Januar 1993 [SAR 713.100]). Ein Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit. c BauG) - der Erschliessungsplan XY - liegt vor.

1.2.

Für das Vorhaben besteht indessen noch kein rechtskräftiges Projekt. Die Auflage galt daher wunschgemäss gleichzeitig als Projektauflage (§ 95 Abs. 2 und 3 BauG). Da bereits ein Beitragsplan ausgearbeitet worden ist, fand die für das Beitragsplanverfahren erforderliche Auflage (§ 35 Abs. 1 BauG) ebenfalls kombiniert statt.

1.3.

Die Enteignungsakten, das Bauprojekt und die Beitragsplanakten lagen vom 29. April 2013 bis 28. Mai 2013 öffentlich auf. Innert Frist wurden insgesamt sieben Eingaben eingereicht.

2.

Das SKE vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und versucht grundsätzlich zunächst, eine Einigung über die Einwendungen gegen die Enteignung, über Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen und die weiteren Begehren herbeizuführen (§§ 148 Abs. 3 und 153 BauG).

3.

3.1.

Die Pensionskasse der A. (nachfolgend: Gesuchsgegnerin) sieht sich als Eigentümerin der Parzellen aaa und bbb vom Ausbauvorhaben für die Erschliessung XY in ihren Interessen berührt und hat am 28. Mai 2013 innert der Auflagefrist eine Eingabe einreichen lassen. Sie stellte folgende Anträge:

- "1. Die Fläche von 376 m² zwischen der neuen Strasse und den Parzellen ccc und ddd sei diesen beiden Parzellen gegen angemessene Entschädigung zuzueignen.
2. Die Enteignungsentschädigung für 201 m² (bestehende Erschliessung auf der Parzelle eee) sei mit Null festzusetzen.

3. Die Enteignungsentschädigung für 127 m² von Parzelle eee sei auf einen Drittel des absoluten Baulandwertes zu beschränken, wobei richterliches Ermessen ausdrücklich vorbehalten bleibt.
4. Es sei die Entschädigung für den Wendeplatz auf Parzelle bbb und den Fussweg über die Parzellen bbb und aaa mit CHF 240.--/m² festzusetzen. Dieser Betrag wird erst nach der Erstellung dieser Erschliessungsanlagen und dem Eintrag der entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit zur Zahlung fällig.
5. U.K. & E.F."

3.2.

Bei der vorliegenden kombinierten Auflage sind theoretisch folgende Vorbringen möglich: Einwendungen gegen die Enteignung an sich, Planänderungsbegehren (Einwendungen gegen das Projekt), Entschädigungsbegehren (von der Ausdehnung, über Real- oder Geldersatzforderungen bis zu Sachleistungen) und Einsprachen gegen den Beitragsplan. Für die Abhandlung der Eingaben sind die sachlogischen Zusammenhänge der verschiedenen Verfahren zu beachten. Zuvorderst muss das umzusetzende Projekt feststehen. Dieses definiert den Umfang des allfällig notwendigen Rechtserwerbs, die im Beitragsplan zu verteilenden Kosten und den Kreis der Beitragspflichtigen (Perimeter).

3.3.

Die Gesuchsgegnerin stellt Entschädigungs-, Planänderungs- und Beitragsplanbegehren.

3.4.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2013 teilte das SKE der Gesuchsgegnerin mit, dass am 28. August 2013 eine erste Runde Einigungsverhandlungen (vgl. Erw. 2.) stattfinde. Die Begehren der Gesuchsgegnerin müssten aktuell aber noch nicht behandelt werden. Es seien die Ergebnisse der Einigungsverhandlungen abzuwarten.

3.5.

Nach Durchführung der Einigungsverhandlungen und aufgrund der Aktenlage hat sich für das SKE ergeben, dass über die Begehren der Gesuchsgegnerin ohne zusätzliche mündliche Verhandlung entschieden werden kann. Es hat den vorliegenden Entscheid an der Sitzung vom 6. November 2013 gefasst.

4.

Die Anträge der Gesuchsgegnerin (Erw. 3.1.) werden in der gestellten Reihenfolge geprüft.

4.1.

4.1.1.

Im ersten Begehren verlangt die Gesuchsgegnerin, die Fläche von 376 m² zwischen der neuen Strasse und den Parzellen ccc und ddd sei diesen beiden Parzellen gegen angemessene Entschädigung zuzueignen.

4.1.2.

Die Gesuchsgegnerin lässt in ihrer Eingabe vom 28. Mai 2013 nichts gegen die Enteignung vorbringen. Im Gegenteil verhält sie sich, also ob sie selbst Enteignerin wäre, indem sie über das von der eigentlichen Enteignerin - der Einwohnergemeinde Q. - eingereichte Begehren, das durch die öffentlich aufgelegten Enteignungsakten (Enteignungstabelle und Landerwerbsplan) abgegrenzt wird, hinaus ihrerseits ein Begehren um Ausdehnung des Rechtserwerbs stellt. Dazu ist vorab klarzustellen, dass ein Enteignungsbegehren allein von der öffentlichen Hand, hier verkörpert durch die Einwohnergemeinde Q., gestellt werden kann, wenn der Enteignungstitel zur Realisierung nicht an einen Privaten übertragen wurde (§ 132 Abs. 4 BauG), was vorliegend nicht der Fall ist. Die Gesuchsgegnerin ist damit enteignungsrechtlich weder aktiv noch passiv zu Eingaben legitimiert. Soweit kann auf die Eingabe vom 28. Mai 2013 von vornherein nicht eingetreten werden.

4.1.3.

Das Zueignungsbegehren könnte aber auch als Planänderungsbegehren verstanden werden, mit dem die Gesuchsgegnerin eine entsprechende Ausweitung des Projekts erreichen will. Materiell wird allerdings nichts vorgebracht, was einen diesbezüglichen Mangel des aufgelegten Projekts stützen würde. Formell ginge eine solche Projektausweitung über die im rechtskräftigen Erschliessungsplan XY enthaltenen Strassenlinien hinaus. Es fehlte damit am Titel für die beantragte zwangsweise Rechtsänderung (§ 132 Abs. 3 BauG). Einwendungen gegen den Erschliessungsplan sind im aktuellen Verfahrensstand nicht (mehr) zulässig (§ 152 Abs. 1 lit. a BauG).

Auch wenn das SKE für die Beurteilung dieses Streitpunkts eigentlich nicht zuständig ist (§ 154 Abs. 1 BauG), hat es doch den Auftrag des Gesetzgebers, eine umfassende Einigung zu versuchen, immer so verstanden, dass offensichtliche Mängel selbst festgestellt werden dürfen und nicht als formeller Leerlauf an den eigentlich zuständigen Regierungsrat überwiesen zu werden brauchen (AGVE 1999 S. 444 [Enteignungstitel]; AGVE 1996 S. 447 [Projektänderung]; SKEE [4-EV.2010.8] vom 23. Juni 2011 in Sachen Einwohnergemeinde U. gegen H.N.).

4.1.4.

Im aufgelegten Beitragsplan ist die Gesuchsgegnerin als Beitragspflichtige enthalten. Das Zueignungsbegehren würde einerseits die zu verteilenden

Kosten erhöhen, andererseits fiele eine Vergrösserung des Beitragsperimeters in Betracht. Das Begehren würde sich für die Gesuchsgegnerin also sowohl be- als auch entlastend auswirken. Wie genau der Effekt wäre, lässt sich heute nicht sagen. Das Beitragsverfahren steht zuhinterst in der Reihe und ist von den Ergebnissen der vorangehenden Schritte (Projekt und Rechtserwerb) abhängig. Das SKE pflegt denn auch in ständiger Praxis, Beitragsbeschwerden bis zur Bereinigung zumindest des Projekts zu sistieren. Vorliegend steht zudem noch das förmliche Einspracheverfahren auf kommunaler Ebene aus (§ 35 Abs. 2 BauG). Entsprechend wäre die Eingabe diesbezüglich an den Gemeinderat Q. zu überweisen, mit der Empfehlung zur Sistierung, wie es auch das SKE tun würde.

4.1.5.

Die Gesuchsgegnerin leitet aus der Kostenwirksamkeit der vorangehenden Verfahrensschritte (Projekt und Rechtserwerb) für das Beitragsverfahren ab, dass sie, die für Letztgenanntes unstrittig zur Führung von Rechtsmitteln legitimiert ist, auch in den vorangehenden Verfahrensschritten legitimiert sein müsse. Dieser Auffassung kann das Gericht nicht folgen. Grundsätzlich sind alle drei Verfahren eigenständig im Gesetz geregelt und entsprechend auch jeweils eigenständig durchzuführen. Daran ändert nichts, dass die Gemeinde in allen drei Verfahren federführend und das SKE in zwei von drei Fällen die zuständige Rechtsmittelinstanz ist. Ordentlicherweise, d.h. nach der Konzeption des Gesetzes, sind die Verfahren nach der Sachlogik gestaffelt durchzuführen. Dieses Vorgehen ist zeitintensiv, bleibt aber prozessual auf der sicheren Seite. Beim stufenweisen Vorgehen würde es Niemandem einfallen, aus der unstrittig bestehenden Legitimation gegen eine allfällige spätere Beitragserhebung, eine Legitimation z.B. im Projektverfahren ableiten zu wollen. Die Legitimation ist vielmehr für jedes Verfahren separat zu prüfen.

Daran ändert auch die verfahrensökonomisch interessante, pragmatische Option einer kombinierten Auflage nichts. Immerhin sei zugestanden, dass natürlich die Ergebnisse der vorgehenden Verfahrensschritte letztlich das Beitragsverfahren beeinflussen können. Das Beitragsverfahren ist insofern ein "ausführendes" Verfahren, das die rechtskräftigen Ergebnisse der Vorverfahren vollzieht. Darauf kann im Rahmen des Beitragsverfahrens nicht mehr zurückgekommen werden. Insofern sind auch die möglichen Rügen zur Überprüfung der zu verteilenden Kosten begrenzt.

4.2.

4.2.1.

Im zweiten Begehren verlangt die Gesuchsgegnerin, die Enteignungsschädigung für 201 m² (bestehende Erschliessung auf der Parzelle eee) sei mit Null festzusetzen.

4.2.2.

Auch hier verhält sich die Gesuchsgegnerin gleichsam wie die Enteignerin, wenn sie beantragt, dass für eine von Dritten abzutretende Teilfläche eine Entschädigung von Null auszurichten sei. Aufgrund der festgestellten, fehlenden enteignungsrechtlichen Legitimation (Erw. 4.1.2.) kann auf dieses Begehren nicht eingetreten werden.

4.2.3.

Das Entschädigungsbegehren ändert nichts am aufgelegten Projekt, kann also nicht als Planänderungsbegehren interpretiert werden. Entsprechend fehlt es unter diesem Titel von vornherein an einer Handhabe für ein Tätigwerden der Rechtsmittelinstanzen.

4.2.4.

Selbstredend würde sich eine Nullentschädigung kostensenkend und damit beitragsensenkend auswirken. Insofern wäre eine solche Einsprache gegen den Beitragsplan denkbar. Prozessual ist es indessen – wie oben (Erw. 4.1.5.) ausgeführt – so, dass der Beitragsrichter an die Vorgaben des Enteignungsrichters gebunden ist. Eine verfahrensübergreifende Legitimation ergibt sich daraus dennoch nicht. Es erübrigt sich unter diesen Umständen, diesen Punkt als Einsprache gegen den Beitrag an den Gemeinderat zu überweisen.

4.3.

4.3.1.

Im dritten Begehren verlangt die Gesuchsgegnerin, die Enteignungsent-schädigung für 127 m² von Parzelle eee sei auf einen Drittel des absoluten Baulandwertes zu beschränken, wobei richterliches Ermessen ausdrücklich vorbehalten bleibe.

4.3.2.

Dieses Begehren unterscheidet sich vom zweiten nur quantitativ, indem die Gesuchsgegnerin hier mit einer Maximalentschädigung von einem Drittel des absoluten Baulandwertes für einen Dritten einverstanden wäre. Prozessual sind die Folgen unter jedem Aspekt dieselben (Erw. 4.2.).

4.4.

4.4.1.

Im vierten Begehren verlangt die Gesuchsgegnerin, es sei die Entschädigung für den Wendeplatz auf Parzelle bbb und den Fussweg über die Parzellen bbb und aaa mit CHF 240.-/m² festzusetzen. Dieser Betrag werde erst nach der Erstellung dieser Erschliessungsanlagen und dem Eintrag der entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit zur Zahlung fällig.

4.4.2.

Dieses Begehren wäre enteignungsrechtlich dann ohne weiteres gerechtfertigt und zulässig, wenn die beiden angesprochenen Rechtserwerbe Teil des Enteignungsverfahrens wären. Wie aber schon in Erw. 4.1. ausgeführt, blieb das Land der Gesuchsgegnerin bewusst vom Enteignungsverfahren ausgeschlossen. Die Parteien sind sich einig, dass die entsprechenden Flächenausscheidungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt werden sollen. Wenn sie dann feststehen, werden die notwendigen Rechtsbegründungen notariell zu erfolgen haben.

Auch ein öffentlich-rechtlicher Erwerb wäre mittels eines zusätzlichen Enteignungsverfahrens nicht von vornherein ausgeschlossen. Gemessen an der heutigen Verfahrensaufgleisung wäre ein solcher Schritt indessen absolut aussergewöhnlich. Dieser Sonderaufwand müsste bei einem entsprechenden Gesuch wohl bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden.

Die beantragte, abstrakte Festsetzung eines Landpreisansatzes für noch nicht feststehende Enteignungseingriffe ist im Rahmen eines gerichtlichen Enteignungsverfahrens, das auf die umfassende Regelung einer notwendigen Rechtsänderung abzielt, im Übrigen ausgeschlossen.

4.4.3.

Wendeplatz und Fussweg sollen, wie erwähnt (Erw. 4.4.2.), nicht im Projektverfahren für die Erschliessungsanlagen festgelegt werden, sondern werden erst im Baugesuchsverfahren für die Hochbauten auf dem Land der Gesuchsgegnerin ausgeschieden. Konsequent sind sie denn auch nicht in der nötigen grundeigentümerverbindlichen Schärfe im zugrundeliegenden Erschliessungsplan enthalten. Darum kann darin auch kein Planänderungs- oder Planergänzungsbegehren gesehen werden.

4.4.4.

Die zu verteilenden Erschliessungskosten basieren auf dem aufgelegten Erschliessungsprojekt. Die Zusatzkosten (inkl. Rechtserwerb) für die notwendigen Projektergänzungen auf dem der Gesuchsgegnerin gehörenden Zwischenstück sind darin nicht enthalten. Einer Beitragseinsprache fehlt es damit am Gegenstand.

Sollte das Begehren darauf abzielen, dass der Zusatzaufwand auf dem Zwischenstück ebenfalls in die zu verteilenden Kosten des aufgelegten Beitragsplans aufzunehmen wäre und sollte die Gesuchstellerin geneigt sein, dem Begehren zu folgen, würde der Beitragsplan dadurch in der Ausgangslage so grundlegend verändert, dass wohl eine Neuauflage in Betracht gezogen werden müsste. Alternativ wäre die Kostentragung des Zwischenstücks in einem Erschliessungsvertrag zwischen Gesuchstellerin und Gesuchsgegnerin (§ 37 Abs. 3 BauG) zu regeln. Dieser dürfte indessen nicht zulasten Dritter gehen.

So oder anders kann dieser Eingabepunkt nicht als behandelbare Einsprache gegen den aufgelegten Beitragsplan qualifiziert werden. Es erübrigt sich daher eine entsprechende Überweisung.

5.

Das Kostenprivileg gilt in Enteignungsverfahren nur, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (§ 149 Abs. 2 BauG). Geht es indessen um die Grundfrage, ob eine solche überhaupt auszurichten ist, besteht im Falle des Scheiterns durchaus ein Kostenrisiko für den Gesuchsteller. Das vorliegende Nichteintreten wegen mangelnder Legitimation in Enteignungssachen wäre grundsätzlich einem Unterliegen gleichzusetzen (vgl. AGVE 2002 S. 64). Ausnahmsweise, weil die Frage der Legitimation bei kombinierten Auflagen bisher noch nicht vom Gericht abgehandelt wurde, werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

Sowohl Einwendungen gegen das Projekt (Planänderungsbegehren) als auch Einsprachen gegen den Beitragsplan werden von den jeweils ordentlich zuständigen Instanzen kostenlos behandelt. Entsprechend verzichtet das SKE im ausserordentlichen Rahmen der kombinierten Auflage auf eine Kostenerhebung. Dementsprechend werden auch keine Parteikosten ersetzt (vgl. § 31 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007; VGE [WBE.2010.149] vom 29. November 2010, Erw. 4.3.). In der Enteignungssache ist ebenfalls kein Parteikostenersatz zuzusprechen (§ 63 VRPG in Verbindung mit Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Das Gericht erkennt:

1.

Auf die mit Begehren vom 28. Mai 2013 gestellten Einwendungen gegen die Enteignung und Entschädigungsbegehren ist nicht einzutreten.

2.

In Bezug auf die mit Begehren vom 28. Mai 2013 gestellten Planänderungsbegehren ist wegen Verspätung auf eine Überweisung an die Gesuchstellerin zu verzichten, soweit sie nicht von vornherein als gegenstandslos zu erachten sind.

3.

Der in Ziffer 1 des Begehrens vom 28. Mai 2013 zum Beitragsplan gestellte Antrag ist zur Behandlung als Einsprache an die Gesuchstellerin zu überweisen. Alle übrigen Vorbringen zum Beitragsplan sind als gegenstandslos zu erachten.

4.

Die Verfahrenskosten werden auf die Staatskasse genommen.

5.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Herr Dr. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau (2, für sich und zuhanden seiner Mandantin)
- Gemeinderat Q.

Mitteilung

- 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, 6. November 2013

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann