

4-EV.2013.22

Urteil vom 15. Oktober 2014

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter A. Baumgartner
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuchsteller **Kanton Aargau**
 vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung
 Tiefbau, Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Erbengemeinschaft des A._____, bestehend aus:

Gesuchs- **B._____**
gegner 1

Gesuchs- **C._____**
gegnerin 2

Gegenstand Rechtserwerb für den Radweg und die Belagssanierung
 (Q._____ – R._____ AO K 454; formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (Gesuchsteller) beabsichtigt, die Kantonsstrasse K 454 in Q. – R. zu sanieren und mit einem Radweg auszubauen. Der Regierungsrat genehmigte das Projekt mit Beschluss vom 25. Mai 2011 und erteilte gleichzeitig das Enteignungsrecht (RRB Nr. 2011-000790; vgl. § 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993 und § 8 Abs. 1 des Dekrets über den Bau, den Unterhalt und die Kostenverteilung bei Kantonsstrassen [Kantonsstrassendekret, KSD; SAR 715.120] vom 20. Oktober 1971).

Mit separatem Beschluss vom gleichen Datum wies der Regierungsrat die Projekteinwendungen der Erbgemeinschaft A. ab (RRB Nr. 2011-000786). Diese erhob gegen den abschlägigen Entscheid Beschwerde, welche das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 26. Oktober 2011 abwies (VGE WBE.2011.234).

B.

Der Rechtserwerb konnte mit den vom Projekt betroffenen Grundeigentümern mit drei Ausnahmen vertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 13. August 2013 ersuchte die Sektion Landerwerb des Departements Bau, Verkehr und Umwelt das Spezialverwaltungsgericht, Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), um Einleitung des Enteignungsverfahrens für die offenen Rechtserwerbe und um Genehmigung der zustande gekommenen Enteignungsverträge.

C.

Mit Einschreiben vom 26. August 2013 wies der Präsident des SKE die Gemeinderäte Q. und R. an, die Enteignungsakten vom 28. August 2013 bis 26. September 2013 auf den Gemeindekanzleien zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Die betroffenen Grundeigentümer würden direkt angeschrieben und zur Einreichung von Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG aufgefordert.

D.

Zwei der drei offenen Rechtserwerbe konnten im Anschluss an die Aktenauflage als durch konkludente Einigung erledigt von der Kontrolle des SKE abgeschrieben werden. Die Betroffenen hatten darauf verzichtet, Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG einzureichen (Präsidialverfügungen vom 31. Oktober 2013, 4-EV.2013.23 und 4-EV.2013.24).

E.

Die Erben des A. (B. und C.; Gesuchsgegner) sind Eigentümer der Parzelle aaa im Halte von 774 m², von der für die Sanierung der Kantonsstrasse und den Bau des Radwegs nach Enteignungstabelle und Landerwerbsplan

ca. 55 m² abzutreten sind. Zudem ist die vorübergehende Beanspruchung einer Fläche von ca. 129 m² vorgesehen.

F.

Mit Eingabe vom 23. September 2013 wehrten sich die Gesuchsgegner gegen die vorübergehende Beanspruchung, weil die Entschädigung des Ertragsausfalls nicht zugesichert sei. Zudem verlangten sie für die Abtretungsfläche den aktuellen Marktpreis von Fr. 40.00/m² oder Realersatz.

G.

Mit Eingabe vom 28. November 2013 hielt der Gesuchsteller dagegen: Realersatzland stehe nicht zur Verfügung. Das Angebot von Fr. 10.00/m² entspreche dem aktuellen Marktpreis für Landwirtschaftsland in der Region. Für die vorübergehende Beanspruchung werde der Pächter nach der Wegleitung des Schweizerischen Bauernverbandes entschädigt werden. Das entspreche der langjährigen Praxis des Kantons.

Darauf antworteten die Gesuchsgegner mit Schreiben vom 6. Januar 2014. Der Gesuchsteller liess sich mit Eingabe vom 21. Januar 2014 nochmals vernehmen. Beide Parteien hielten an ihren Positionen fest.

Auf die Begründungen der Eingaben wird in den Erwägungen eingegangen.

H.

Mit E-Mail vom 26. Juni 2014 holte das SKE bei D., Leiter Boden- und Pachtrecht in der Abteilung Landwirtschaft des Departement Finanzen und Ressourcen, Vergleichspreise der vergangenen zwei Jahre in der hier interessierenden Region ein.

I.

Am 17. Juli 2014 bestellte das SKE beim Bezirksgericht U. die Erbbescheinigungen für die Erbengemeinschaft A. und für die Erbengemeinschaft H.. Die beiden Dokumente gingen am 14. August 2014 beim SKE ein.

J.1.

Der Präsident des SKE lud die Parteien am 19. August 2014 zu einer Augenscheinverhandlung auf den 15. Oktober 2014 ein.

J.2.

Die Gesuchsgegner teilten dem Gericht mit Schreiben vom 8. September 2014 mit, dass sie an der Verhandlung nicht teilnehmen würden, weil diese für die Enteignungsfrage nicht mehr relevant sei. An der Forderung nach einer marktgerechten Entschädigung für die Abtretungsfläche und am Verbot der Inanspruchnahme des verbleibenden Landes für die Projektrealisierung werde festgehalten.

J.3.

Der Präsident des SKE antwortete mit Schreiben vom 15. September 2014). Die Augenscheinverhandlung werde ankündigungsgemäss durchgeführt und die erscheinenden Parteien angehört. Anschliessend werde aufgrund des Ergebnisses und der Akten entschieden. Er stellte weiter fest, dass die Realersatzforderung nicht mehr erhoben werde.

Dieser Feststellung widersprachen die Gesuchsteller mit Brief vom 27. September 2014. Sie hätten sich nur von einem "weiteren Statistenauftritt" befreien wollen, an den Forderungen werde vollumfänglich festgehalten.

Der Eingang der Richtigstellung wurde den Gesuchsgegnern wunschgemäss schriftlich bestätigt (Schreiben vom 29. September 2014).

K.

Das SKE führte am 15. Oktober 2014 in Q. eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Nach anschliessender Beratung fällte es folgenden Entscheid.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Für das Strassenbauprojekt des Kantons liegen eine rechtskräftige Bewilligung und ein Enteignungstitel vor (A.). Der Gesuchsteller hat ein Begehren um Einleitung des Enteignungsverfahrens gestellt (B.). Die Enteignungsaufgabe hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.). Die Gesuchsgegner reichten während der Auflagefrist und somit fristgerecht ihre Eingabe nach § 152 BauG ein (F.).

1.2.

Der Gesuchsteller ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Die Gesuchsgegner sind 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.).

1.3.

Das SKE vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und entscheidet über unerledigte Entschädigungsforderungen, 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 SKE ist folglich gegeben.

2.

2.1.

Gemäss Enteignungsvertragsentwurf soll von der Parzelle aaa eine Fläche von ca. 55 m² zu Gunsten des Projekts enteignet werden. Weitere ca. 129 m² werden vorübergehend beansprucht.

2.2.

Für das definitive Flächenmass der Abtretung sind die nach Vollendung des Werks vom Grundbuchgeometer vorzunehmenden Vermarkung und Vermessung bzw. die von ihm gestützt darauf zu erstellende definitive Mutationstabelle massgebend.

2.3.

Umstritten sind die Entschädigung für das abzutretende Land (Realersatz, alternativ höhere Entschädigung) und die vorübergehende Inanspruchnahme einer weiteren Teilfläche bzw. die Abgeltung dafür (vgl. Schreiben vom 27. September 2014; vorne J.3.).

3.

3.1.

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV; § 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 (Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomm.], Vorbemerkung zu den §§ 142-147 BauG, N 1; 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).

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; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 14). 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; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 193 a-BauG 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). Im Vordergrund steht Geldersatz. Realersatz wird nur in Ausnahmefällen zugesprochen (vgl. dazu Erw. 4.).

3.4.

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

4.

4.1.

Nach § 142 Abs. 2 BauG kann ganz oder teilweise Sachleistung zugesprochen werden, wenn Enteigner und Enteignete sich darauf geeinigt haben (§ 142 Abs. 2 lit. a BauG) oder auf Begehren des Enteigners oder der Enteigneten, wenn annähernd gleichwertiger oder gleichartiger Ersatz möglich und für beide Parteien nach den Umständen zumutbar ist (§ 142 Abs. 2 lit. b BauG). Gemäss altem Baugesetz (aBauG) vom 2. Februar 1971 (Aargauische Gesetzessammlung [AGS] Band 8, S. 125) war Realersatz na-

mentlich dann möglich, wenn infolge der Enteignung ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr fortgeführt werden konnte, bei einer Enteignung von Wasser sowie bei Störung von Wegverbindungen und Leitungen (§ 192 Abs. 2 aBauG). Mehr- oder Minderwert der Sachleistung gibt Anspruch auf Geldausgleich (§ 142 Abs. 2 BauG; § 192 Abs. 3 aBauG).

Wie im alten gilt auch im neuen Baugesetz der Grundsatz, dass sich ohne Zustimmung beider Parteien die Zusprechung einer Sachleistung nur auf Grund einer Interessenabwägung im Sinne eines Interessenausgleichs rechtfertigt (AGVE 2007 S. 293 f.). Sachleistungen entgegen den Willen beider Parteien zuzusprechen, also ohne ein entsprechendes Begehren, wird von § 142 BauG ausgeschlossen (Baugesetzkomentar § 142 N 11; vgl. auch § 48 Abs. 2 VRPG). Sodann ist zu beachten, dass für Sachleistungen das Gleichwertigkeits- oder Äquivalenzprinzip gilt, d.h. die Enteigneten sollten ein hinsichtlich Eignung und Verkehrswert gleichwertiges Ersatzobjekt erhalten (AGVE 2007 S. 294 mit Hinweisen).

Auf Seiten des Enteigners ist entscheidend, ob die öffentliche Hand überhaupt die Möglichkeit hat, Realersatz anzubieten. Das potenzielle Ersatzobjekt muss dem Enteigner zudem zur freien Verfügung stehen, was grundsätzlich nur für Grundstücke im Finanzvermögen gilt (Baugesetzkomentar § 142 N 8). Was die Interessenlage der Enteigneten betrifft, ist insbesondere dann, wenn es sich bei den Enteigneten um Landwirte handelt, zu berücksichtigen, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Masse sich der Eingriff auf deren Betrieb auswirkt. Ein Landverlust von weniger als 1 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche vermag sich in keinem Fall existenzgefährdend auf einen Betrieb auszuwirken (vgl. zum Ganzen AGVE 2007 S. 293 ff.; AGVE 1998 S. 503 ff.; vgl. auch die Rechtsprechung zum Enteignungsrecht des Bundes in BGE 128 II 376 Erw. 4.1).

4.2.

Vorliegend wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt ca. 55 m² enteignet. Die betroffene Parzelle aaa ist jedoch verpachtet; die Gesuchsgegner sind nicht als Landwirte tätig. Die Abtretung kann für die Gesuchsgegner somit von vornherein nicht existenzgefährdend im Sinne der Rechtsprechung sein.

Gemäss Angaben des Gesuchstellers steht zudem keine geeignete Realersatzfläche zur Verfügung. Auch bei anderen Betroffenen, welche teilweise deutlich mehr Land abtreten mussten, konnte kein Realersatz geboten werden. Diese Ausführungen blieben unwiderlegt. Das SKE hat keinen Anlass, daran zu zweifeln. Eine Kaskadenenteignung, d.h. eine Enteignung Dritter zur Erfüllung von Realersatzforderungen, ist verpönt (vgl. Baugesetzkomentar, § 142 N 7).

Unter diesen Umständen fällt die Zusprechung von Realersatz ausser Betracht. Die entsprechende Forderung ist abzuweisen. Es bleibt beim Regelfall des Geldersatzes.

5.

5.1.

Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (BGE 122 II 250; AGVE 1998 S. 503; Hess/Weibel, a.a.O., N 50 und 80 zu Art. 19 EntG; Baugesetzkomentar, §§ 143 - 145 BauG, N 38 ff.). Der Verkehrswert ist im Enteignungsverfahren wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln, denn Preise, die in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land in letzter Zeit bezahlt worden sind, lassen auf den Verkehrswert auch des enteigneten Grundstücks schliessen (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG). Diese Methode führt allerdings nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Die Vergleichbarkeit erfordert nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (Bundesgerichtsentscheid 1P.520/2003 vom 9. März 2004, Erw. 7.3 mit Hinweis auf BGE 122 I 168, Erw. 3a).

Für die Bestimmung des Verkehrswerts ist gemäss Verwaltungsgericht auf die Zahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag (Datum Entscheid SKE, vgl. Erw. 3.4.) abzustellen (AGVE 2004 S. 205 ff.; VGE WBE.2004.417 vom 1. Dezember 2006).

5.2.

5.2.1.

Der Gesuchsteller bietet eine Entschädigung von Fr. 10.00/m² an. Er macht geltend, das abzutretende Land liege in der Landwirtschaftszone. Bis in das Jahr 2000 zurück sei in der Region nie ein höherer Preis als Fr. 10.00/m² bezahlt worden. Das Angebot entspreche somit dem Verkehrswert.

5.2.2.

Die Gesuchsgegner verlangen Fr. 40.00/m², mit der Begründung, der angebotene Preis liege weit unter dem bei Handänderungen in der Region bezahlten Quadratmeterpreis. Das abzutretende Land sei von bester Qualität, befinde sich an bester Lage und sei bestens erschlossen. Das Angebot des Gesuchstellers sei naiv und zeuge davon, dass man an zuständiger Stelle keine Ahnung über die reale Preisgestaltung habe.

5.3.

Wie erwähnt (Erw. 5.1.) ist der zu entschädigende Verkehrswert primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (statistische Methode oder Vergleichsmethode). Das Gericht hat beim Leiter Boden- und Pachtrecht Vergleichspreise eingeholt (vorne H.). Im hier interessierenden Zeitraum (Oktober 2012 bis zum Entscheid des Gerichts) sind nur zwei Verkäufe (in V. und W.) verbucht worden, für welche Quadratmeterpreise von Fr. 6.70 bzw. Fr. 6.13 bezahlt wurden. Im März 2012 wurde ein weiteres Grundstück in W. für Fr. 10.00/m² verkauft. Auch bei den Verkäufen seit 1. Januar 2011, die eigentlich nicht mehr massgebend sind, wurden nicht mehr als Fr. 10.00/m² bezahlt (tiefster Preis Fr. 5.02/m²; Verkäufe in den Gemeinden W., Q., X. und Y.).

Zwar unterliegen nur Verkäufe von Landwirtschaftsland von mehr als 2'500 m² der Bewilligungspflicht bzw. der Kontrolle von "Landwirtschaft Aargau". Kleinere Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung aber weniger interessant, weil ihre Bewirtschaftung aufwändiger ist. Ein höherer Verkaufserlös für solche Grundstücke ist daher unwahrscheinlich, ausser sie lassen eine spezielle Nutzung zu oder es zeichnet sich bereits heute eine bessere künftige Nutzung ab. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung dürfen bei der Festsetzung der Entschädigung aber nicht berücksichtigt werden (BGE 134 II 72; 134 II 179).

5.4.

Die Parzelle aaa liegt in der Landwirtschaftszone, nahe der Bauzonengrenze. Zwischen dem Land der Gesuchsgegner und der Bauzone liegt ein Streifen Landwirtschaftsland, das mit einer Spezialzone "Schrebergarten" überlagert ist (Kulturlandplan der Gemeinde Q., beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 1990, genehmigt vom Grossen Rat am 30. Juni 1992).

Eine Erweiterung des Baugebiets steht derzeit nicht an. Die Gemeinde Q. darf vorderhand, d.h. bis 2040 (Zeithorizont für die Begrenzung der Siedlungsräume im kantonalen Richtplan), kein Land mehr einzonen (telefonische Auskunft des Gemeindeschreibers vom 3. November 2014). Eine bessere als die landwirtschaftliche Nutzung ist auf der Parzelle aaa in absehbarer Zukunft demzufolge nicht zu erwarten. Anderes wird von den Gesuchsgegnern auch nicht behauptet und jedenfalls nicht nachgewiesen.

Die Gesuchsgegner werfen den für den Gesuchsteller Handelnden Unkenntnis der realen Preisverhältnisse vor (Erw. 5.2.2.). Sie versäumen es aber ihrerseits, für den geforderten Ansatz von Fr. 40.00/m² auch nur einen nachvollziehbaren und überprüfbaren Beleg zu nennen. Nach Wissen des SKE hat es zwar selten, aber immer wieder einmal Handänderungen gegeben, bei denen ein Preis über dem hier angebotenen, im Quervergleich,

wie dargelegt (Erw. 5.3.), grosszügigen Ansatz von Fr. 10.00/m² ausgerichtet wurde. Zahlen in der hier geforderten Höhe wurden indessen nie diskutiert, ohne dass besondere Umstände, wie Kiesvorkommen, Zugehörigkeit zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder Ähnliches im Raum gestanden wären. Solche Besonderheiten sind vorliegend weder behauptet noch ersichtlich. Das Gericht hat daher keinen Anlass, den angebotenen Entschädigungsansatz zu erhöhen, geschweige denn auf Fr. 40.00/m².

6.

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 (Baugesetzkommentar, §§ 143-145 BauG, N 17; Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 185).

Ein Minderwert wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Die für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ohnehin kleine Parzelle wird zwar noch etwas kleiner, die Abtretungsfläche zieht sich aber als schmaler Streifen entlang der Kantonsstrasse hin, weshalb die Form unverändert bleibt. Die Bewirtschaftung der Restparzelle wird nicht spürbar verschlechtert. Eine Minderwertabgeltung ist nicht geschuldet.

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 wiederum ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang. 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; Baugesetzkommentar, §§ 143-145 BauG, N 47 ff.).

7.2.

Die Gesuchsgegner lehnen die vorübergehende Beanspruchung einer Teilfläche ab, weil keine Entschädigung zugesichert worden sei. Es sei ungeklärt, ob ein entschädigungsberechtigter Schaden vorliege, und wenn ja, wie hoch er sei. Das Land sei verpachtet, der Ertragsausfall daher offensichtlich.

7.3.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, für die Bau- und Anpassungsarbeiten werde vorübergehend etwas Land beansprucht. Entstehe bei landwirtschaftlich bewirtschafteten Grundstücken dadurch ein Ertragsausfall, werde dieser nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes entschädigt. Ob es zu einem Ertragsausfall komme, sei abhängig von der betroffenen Fläche (z.B. Ufer- oder Böschungsgebiet), der Saison, in welche die Bauarbeiten fielen, und der Dauer der Beanspruchung (abhängig von Bauetappe und Witterungsverhältnissen).

7.4.

Anspruch auf Entschädigung besteht nur, wenn ein Schaden entstanden ist bzw. mit Sicherheit zu erwarten ist. Da ein solcher bei den vorübergehend beanspruchten landwirtschaftlich genutzten Flächen – wie vom Kanton nachvollziehbar dargelegt – nicht in jedem Fall eintritt, ist gegen die im Enteignungsvertragsentwurf verwendete Formulierung ("Der durch die Bauarbeiten allenfalls entstehende Ertragsausfall ist ... zu entschädigen") nichts einzuwenden. Diese "Formel" wird vom Kanton regelmässig verwendet und hat bisher zu keinen Streitigkeiten geführt. Das SKE (Rechtsschutzinstanz für Streitigkeiten aus den Verträgen) musste sich jedenfalls bisher nie damit befassen.

Im Übrigen ist die vorübergehende Beanspruchung bei der Realisierung des bewilligten Projekts unumgänglich, was auch im Gesetz zum Ausdruck kommt (vgl. § 110 Abs. 1 lit. a BauG).

Der Ertragsausfall ist nach dem Enteignungsvertragsentwurf gegebenenfalls richtigerweise dem Pächter des betroffenen Grundstücks auszubezahlen. Den Grundeigentümern entsteht aus der vorübergehenden Beanspruchung kein zusätzlicher Schaden.

7.5.

Andere Inkonvenienzschiiden sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Namentlich hält das Gericht aufgrund des Eindrucks am Augenschein vom 15. Oktober 2014 die vorgesehenen Anpassungsarbeiten für angemessen und ausreichend.

8.

Zusammenfassend hat der Gesuchsteller den Gesuchsgegnern die abzutretende Fläche von ca 55 m² mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen. (Erw. 5.4.). Die Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung wird, soweit nachgewiesen, nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes entschädigt (Erw. 7.4.).

9.

9.1.

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, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dieser beträgt seit September 2013 2 %. Grundsätzlich würde dieser auch im vorliegenden Fall gelten.

Im Vertragsentwurf des Kantons ist jedoch ein Zinssatz von 2.25 % vorgesehen. Das SKE ist von Gesetzes wegen an das Verschlechterungsverbot gebunden (§ 48 Abs. 2 VRPG [betreffend Beschwerdeverfahren]). Es geht praxisgemäss auch im Enteignungsverfahren nicht unter das Angebot des Enteigners. Da vorliegend keine Erhöhung der angebotenen Entschädigung vorzunehmen ist, fehlt es an der Kompensationsmöglichkeit für eine nachträgliche Zinsverschlechterung. Es bleibt daher in Bezug auf den Zinssatz beim Angebot des Kantons und somit beim Zinssatz von 2.25 %.

10.

10.1.

Gemäss Grundbuchauszug steht die Parzelle aaa im Alleineigentum von A.. Dieser ist am 17. Dezember 1987 gestorben. Dessen gesetzliche Erben waren die Ehefrau, H., sowie die zwei Kinder, B. und C.. H. ist am 28. Juli 2011 gestorben (vgl. Schreiben der Gemeindekanzlei Q. vom 28. August 2013).

Bevor der aktuelle Rechtserwerb im Grundbuch eingetragen werden kann, müssen die vorangegangenen Erbgänge nachgetragen werden. Darauf wurden die Gesuchsgegner vom BVU bereits hingewiesen (vgl. Schreiben I. vom 18. April 2013 sowie Vernehmlassung vom 28. November 2013, S. 2). Die Gesuchsgegner sind nicht bereit, für diesen Schritt Hand zu bieten (Duplik vom 6. Januar 2014).

10.2.

Das Eigentum geht im Enteignungsfall – wie auch beim Erbgang – schon vor Eintrag der Handänderung im Grundbuch auf den Enteigner über (Art. 656 Abs. 2 ZGB). Der Enteigner kann den Eintrag im Grundbuch von sich aus erwirken (Art. 665 Abs. 2 ZGB).

Der Eintrag der Enteignung setzt einen Enteignungsvertrag, alternativ ein rechtskräftiges Urteil, sowie den Nachweis der geleisteten Zahlung voraus (vgl. § 147 BauG). In beiden Fällen ist nachzuweisen, dass die Vertragsunterzeichnenden bzw. die ins Recht gefassten Gesuchsgegner Eigentümer

des Grundstücks sind (alleinige Erbberechtigte). Dafür braucht es eine Erbbescheinigung des zuständigen Bezirksgerichts (vgl. in diesem Zusammenhang Urs Fasel, Grundbuchverordnung [GBV], Kommentar, Basel 2008, Art. 18 N 289, 301 und 311). Um diesen Anforderungen zu genügen, hat das SKE beim Bezirksgericht U. die Erbbescheinigungen für die Erbgemeinschaft A. und für die Erbgemeinschaft H. eingeholt (vorne I.). Sie werden dem Kanton im Original weitergegeben.

11.

Gemäss § 149 Abs. 2 BauG sind die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird.

Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen. Dementsprechend sind die Verfahrenskosten dem Kanton Aargau als Enteigner aufzuerlegen. Er hat auch die Kosten für die vom Gericht für den Kanton eingeholten Erbbescheinigungen zu übernehmen.

Mangels anwaltlicher Vertretung werden den Gesuchsgegnern keine Parteikosten ersetzt (vgl. § 29 Abs. 1 VRPG).

Das Gericht erkennt:

1.

11.1.

Der Enteignungsvertragsentwurf wird zum integrierten Bestandteil des Entscheids erklärt.

11.2.

Der Kanton Aargau wird verpflichtet, für das abzutretende Land von ca. 55 m² eine Entschädigung von Fr. 10.00/m², total ca. Fr. 550.00 zu bezahlen.

11.3.

Ein durch die vorübergehende Beanspruchung entstandener Ertragsausfall wird dem Pächter bzw. dem Bewirtschafter nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes entschädigt.

12.

12.1.

Der Kanton Aargau wird ermächtigt, zu gegebener Zeit, nach Vorliegen der Mutationstabelle des Grundbuchgeometers und unter Nachweis der geleisteten Zahlung gemäss vorstehender Ziffer 1.2., die Rechtsänderung mit dem definitiven Flächenmass dem Grundbuchamt U. zur Eintragung anzu-melden.

12.2.

Alle mit der Abtretung und der Übereignung verbundenen Kosten inkl. Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten werden vom Kanton Aargau übernommen.

13.

13.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 500.00, der Kanzleigebühr von Fr. 210.00 und den Auslagen von Fr. 760.00 (inklusive Kosten des Bezirksgerichts U. für die Erbbescheinigungen von Fr. 560.00) zusammen Fr. 1'470.00, sind vom Kanton Aargau zu bezahlen.

13.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Frau C.
- Herr B.
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, Herr I., Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (3; für sich und weitere Interessierte; unter Beilage der Erbbescheinigungen des Bezirksgerichts U. vom 5. August 2014 im Original)

Mitteilung

- Gemeinderat Q.
- Mitwirkende Fachrichter
- 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, 15. Oktober 2014

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig