

4-EV.2013.26
4-EV.2013.27

Urteil vom 20. August 2014

Besetzung	Präsident E. Hauller Richter P. Andreatta Richter V. Oeschger Gerichtsschreiberin R. Gehrig
-----------	--

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

Gesuchs- gegnerin 1	A. _____
------------------------	-----------------

Gesuchs- gegner 2	B. _____
----------------------	-----------------

Gesuchs- gegnerin 3	C. _____
------------------------	-----------------

Gegenstand	Rechtserwerb für den Ausbau der X-Strasse mit Gehweg (Q._____ IO K 407; formelle Enteignung)
------------	--

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

In Q. soll die X-Strasse (K 407) zwischen Y-Strasse und Z-Gasse ausgebaut werden. Die Fahrbahn wird durchgehend auf 5.5 m verbreitert und die Strasse einseitig mit einem Gehweg ergänzt. Der Regierungsrat genehmigte das Projekt (Fassung vom 8. September 2011) mit Beschluss vom 23. November 2011 und erteilte dafür das Enteignungsrecht im Sinne von § 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 und § 8 Abs. 1 des Kantonsstrassendekrets (SAR 751.120) vom 20. Oktober 1971 (RRB Nr. 2011-001732).

B.1.

Vom Projekt ist u.a. die Parzelle aaa (im Halte von 669 m²), im Eigentum von A., betroffen, von der ca. 18 m² an den Kanton Aargau abzutreten und ca. 40 m² vorübergehend beansprucht werden. A. hat den vom Kanton Aargau vorgelegten Enteignungsvertrag nicht unterschrieben.

Weiter ist die Parzelle bbb (im Halte von 642 m²), im Eigentum von B. und C. (Gesamteigentum / einfache Gesellschaft), betroffen, von der ca. 19 m² abzutreten und ca. 40 m² vorübergehend beansprucht werden. Das Ehepaar B./C. hat den vom Kanton Aargau vorgelegten Enteignungsvertrag ebenfalls nicht unterschrieben.

Sowohl A. wie auch das Ehepaar B./C. haben sich jedoch mit der vorzeitigen Beanspruchung ihrer Grundstücke ab Oktober 2013 ausdrücklich einverstanden erklärt (Schreiben des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] vom 24. September 2013 mit Unterschriften vom 26. September 2013 [A.] bzw. 30. September 2013 [B./C.] an der Verhandlung vom 20. August 2014 zu den Akten gegeben).

B.2.

Das BVU reichte am 14. Oktober 2013 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), ein Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens für den Kanton Aargau ein (vgl. Akten 4-AV.2013.14).

C.1.

Voraussetzung für Einleitung und Durchführung eines Enteignungsverfahrens sind das Vorliegen eines Enteignungstitels (vgl. § 132 BauG) und ein rechtskräftiges Bauprojekt (§ 151 BauG). Beides liegt mit dem erwähnten RRB Nr. 2011-001732 vom 23. November 2011 vor. Da nur mit den Eigentümern zweier Grundstücke keine gütliche Regelung gefunden werden konnte und die Verhältnisse übersichtlich sind, drängte es sich auf, das Verfahren nach § 151 Abs. 4 BauG vereinfacht einzuleiten.

C.2.

Mit Einschreiben vom 12. November 2013 ersuchte der Präsident des SKE den Gemeinderat Q., die Enteignungsakten vom 15. November 2013 bis 15. Dezember 2013 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten.

C.3.

Mit weiteren Einschreiben vom selben Datum informierte der Präsident die Eigentümer der Parzellen bbb und aaa darüber, dass das Enteignungsverfahren gemäss § 151 Abs. 4 BauG vereinfacht eröffnet werde, die Akten vom 15. November 2013 bis 15. Dezember 2013 auf der Gemeindekanzlei Q. zur Einsichtnahme auflägen, und allfällige Begehren gemäss § 152 Abs. 1 BauG innert der Auflagefrist einzureichen seien.

C.4.

A. und das Ehepaar B./C. forderten mit gemeinsamer Eingabe vom 27. November 2013 einen höheren Landpreis für das abzutretende Land. Mit den vom Kanton offerierten Bepflanzungsentschädigungen von je Fr. 7'400.00 erklärten sich die Gesuchsgegner ausdrücklich einverstanden.

C.5.

Nachdem die drei vom Gericht angeschriebenen Grundeigentümer ihre Begehren gestellt hatten, konnte die Aktenauflage abgebrochen werden. Die Gemeinde Q. sandte die Unterlagen aufforderungsgemäss ans SKE zurück (Eingang 2. Dezember 2013).

D.

Mit Einschreiben vom 19. Dezember 2013 teilte das Gericht den Gesuchsgegnern mit, es gehe davon aus, dass nur der Landpreis strittig sei. Falls entgegen der gerichtlichen Annahme noch weitere Fragen zu behandeln seien, sei dem Gericht innert Frist entsprechend Mitteilung zu machen. Falls nur die Preisfrage umstritten sei, werde das Gericht auf die Durchführung eines Schriftenwechsels verzichten, vom Gemeinderat Q. Vergleichshandänderungen einfordern und dann eine Instruktionsverhandlung durchführen.

Die Gesuchsgegner liessen sich nicht vernehmen.

E.1.

Mit Schreiben vom 23. Januar 2014 ersuchte das Gericht den Gemeinderat Q., die Handänderungsanzeigen ab Januar 2012 sowie eine anonymisierte Aufstellung derselben einzureichen. Die gewünschten Unterlagen gingen am 31. Januar 2014 beim Gericht ein.

E.2.

Von den zahlreichen Handänderungen in der Gemeinde Q. erwies sich nach erster Durchsicht nur eine einzige als eventuell brauchbar für den beabsichtigten Vergleich. Aus diesem Grund ersuchte das Gericht das Grundbuchamt S. um einen Amtsbericht über Verkäufe unbebauter Grundstücke in den Nachbargemeinden von Q. ab Januar 2012.

Die gewünschten Unterlagen wurden dem Gericht mit Schreiben vom 1. April 2014 eingereicht.

F.

Am 20. August 2014 führte das Spezialverwaltungsgericht eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1) und fällte nach anschliessender Beratung das folgende Urteil.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligung mit Erteilung des Enteignungstitels liegt vor (Sachverhalt A.). Die Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden.

1.2.

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

1.3.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen.

Die Gesuchsgegner sind als Eigentümer der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzellen bbb und aaa 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).

1.4.

Die Gesuchsgegner haben ihr Begehren fristgerecht in einer gemeinsamen Eingabe dem Gericht unterbreitet (vorne C.4.). Das Gericht hat praxisgemäss ein Verfahren pro Grundeigentümer eröffnet.

Aus prozessökonomischen Gründen können Verfahren vereinigt werden, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Vorbemerkungen zu §§ 4 - 31 N 33 - 35).

Die Parzellen bbb und aaa stossen aneinander und sind mit zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern überbaut. Die Ausgangslage ist für beide Grundstücke gleich, es stellen sich für beide dieselben Rechtsfragen. Die Interessen der Gesuchsgegner stimmen überein. Die Voraussetzungen für eine Vereinigung der beiden Verfahren ist damit gegeben (vgl. den Entscheid der ehemaligen Schätzungskommission [SchKE] 4-EV.2009.30/31 in Sachen EG L. gegen W.I. vom 23. Juni 2011 Erw. 1.3.). Die Gesuchsgegner haben diesen Schritt mit der gemeinsamen Eingabe bereits vorweggenommen. Das Gericht hat entsprechend zu einer gemeinsamen Verhandlung eingeladen. Der Gesuchsteller hat nichts gegen dieses Vorgehen eingewendet und es blieb auch an der Verhandlung un widersprochen (Protokoll S. 2 und 4).

2.

2.1.

2.1.1.

Im vorliegenden Fall ist einzig der Entschädigungsansatz für das abzutretende Land zu beurteilen (vorne C.4. und D.). Die vom Kanton Aargau offerierten Sachleistungen, die Teil der Gesamtentschädigung sind, sowie die Abgeltung für die Neubepflanzung wurden von den Gesuchsgegnern akzeptiert und sind vom Gericht nicht vertieft zu prüfen (Schreiben des Präsidenten vom 19. Dezember 2013).

An der Verhandlung vom 20. August 2014 verlangte der von den Gesuchsgegnern beigezogene Berater (Bruder von B.) neu eine Schutzvorkehr vor Wasser ab der Strasse. Auf Hinweis des Präsidenten, die Sachleistungen seien bisher nicht umstritten gewesen, verzichtete er auf eine weitere Diskussion des neuen Vorbringens; es soll aussergerichtlich bilateral angegangen werden (vgl. Protokoll S. 9). Es ergibt sich daraus also keine Erweiterung des Prozessgegenstands.

2.1.2.

Der Kanton offeriert den Gesuchsgegnern für das abzutretende Land Fr. 250.00/m² (relativer Landwert; vgl. Gesuch vom 7. Mai 2013, S. 2).

Die Gesuchsgegner verlangten ursprünglich den Preis, den sie seinerzeit für die Grundstücke bezahlt hatten, das sind Fr. 750.00/m². An der Verhandlung vom 20. August 2014 forderten sie neu den aktuellen Verkehrswert, welchen sie mit Fr. 1'100.00/m² bezifferten (Protokoll S. 2 und 4).

2.1.3.

Die Gesuchsgegner haben in der Verhandlung vom 20. August 2014 im Vergleich zum ursprünglichen Begehren ihre Forderungen erhöht. Derartige nachträgliche Weiterungen wären in devolutiven Rechtsmittelverfahren (Beschwerdeverfahren) vor der Verwaltungsjustiz unzulässig. Das aargauische Verwaltungsgericht und auch das SKE sind an die Beschwerdebegehren gebunden (§ 48 Abs. 2 VRPG). Dasselbe würde auch bei Weiterzügen ans Bundesgericht gelten (vgl. Bundesgerichtsentscheid 1E.18/1999 vom 25. April 1999 Erw. 3 mit Hinweis auf BGE 114 Ib 300 [beide übrigens Enteignungsverfahren betreffend]).

In Enteignungsverfahren handelt das SKE indessen nicht als Rechtsmittel, sondern als Rechtsschutzinstanz. Es gibt kein Anfechtungsobjekt, das an das Gericht weitergezogen worden wäre. Es ist vielmehr so, dass ein Enteigner ein Gesuch um Einleitung des betreffenden Verfahrens beim Gericht stellt (§ 151 Abs. 1 BauG). Dieses räumt dann den Enteigneten eine Frist zur Anmeldung ihrer Begehren ein (§§ 151 Abs. 2 und 152 Abs. 1 BauG). Von der Rechtsnatur handelt es sich dabei in Bezug auf die Entschädigungsbegehren (anders bei Einwendungen gegen die Enteignung und Planänderungsbegehren; Baugesetzkommentar, N 1 Abs. 2 zu § 152 BauG) um eine verfahrensleitende Ordnungsfrist. Im Unterschied zu den fatal wirkenden Rechtsmittelfristen verliert der Enteignete seine Rechtsposition nicht, wenn er es versäumt, während der Enteignungsaufgabe eine Eingabe zu machen. Im Unterschied zum "Normalverfahren" ist er nicht verpflichtet, in irgendeiner Weise am Verfahren mitzuwirken, was sich auch in § 152 Abs. 2 BauG zeigt (zu den Rechtsfolgen des Nichtstuns vgl. im Übrigen AGVE 2005, S. 407 ff.). Zusammengefasst zielt das Enteignungsverfahren vor dem SKE darauf ab, sicherzustellen, dass bei einem zwangsweisen Eigentumseingriff der Rechtsschutz für den betroffenen Enteigneten gewahrt wird. Die Kontrollfunktion gilt selbst für die einigungsweise erledigten Enteignungsfälle (vgl. § 153 BauG, § 18 Abs. 1 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV] vom 23. Februar 1994 [SAR 713.112]). Der spezielle Charakter des Verfahrens wird schliesslich auch durch die ebenfalls speziellen Kostenregelungen (§§ 5 Abs. 2 und 149 Abs. 2 BauG) betont. Einem Enteigneten entstehen nur im Missbrauchsfall Verfahrenskosten (vgl. auch AGVE 2008 S. 373 ff), der Enteigner hat dagegen im Sinne einer Ausnahme schon in der ersten Instanz, also vor dem SKE, für die Kosten aufzukommen.

Angesichts dieser besonderen Ausgangslage hat das SKE seit jeher (vgl. z.B. § 19 des mittlerweile schon lange aufgehobenen [§ 166 lit. g BauG]

Dekrets über das Verfahren vor der Schätzungskommission nach Baugesetz und nach Gewässerschutzgesetz vom 22. Februar 1972) Begehrenserweiterungen und sogar neue Anträge an der Hauptverhandlung zugelassen.

Der guten Ordnung halber sei indessen festgehalten, dass auch im Enteignungsverfahren beide Parteien prozessual grundsätzlich auf ihren Angaben behaftet werden, soweit sie sich im ihnen zustehenden Ermessensrahmen bewegen, d.h. kein zwingendes Recht verletzt wird, und betreffend Verbindlichkeit kein ausdrücklicher Vorbehalt gemacht wurde. Insofern ist die Aussage von Ralph van den Bergh zum Schluss seines Kommentars zu § 152 BauG, welche grundsätzlich mit der Meinung des Gerichts übereinstimmt, zu relativieren (Baugesetzkommentar, § 152 N 8 am Ende).

Für das vorliegende Verfahren ist entsprechend von einer Forderung von Fr. 1'100.00/m² auszugehen.

2.2.

Der Kanton argumentiert, die Streitgrundstücke hätten auch ohne die Abtretungsflächen noch genügend Ausnützung. Nutzungsbeschränkend würden sich eher die kommunalen Bauvorschriften auswirken. Ein nicht unwesentlicher Teil im westlichen Abschnitt der Parzellen sei mit einer Spezialzone überlagert, wo nur Kleinbauten zugelassen seien. Die Abtretungsfläche liege am Ostrand der Grundstücke, also nicht auf der Wohnseite. Die Garagen ragten nach der Abtretung zwar in den Grenzabstand hinein, hätten aber Besitzstandsschutz. Insgesamt sei keine Benachteiligung für künftige Ausbauten infolge der Abtretung zu erwarten. Die Liegenschaften würden durch die sanierte Strasse mit neuem Gehweg aufgewertet. Die Gesuchsgegner seien gleich zu behandeln wie die übrigen Enteignungsbetroffenen (Schreiben vom 11. Juni 2013, Beilage 2 zum Enteignungsgesuch BVU).

2.3.

Die Gesuchsgegner halten dem entgegen, die Tatsache, dass die maximal mögliche Ausnützung nicht voll ausgeschöpft werden könne, rechtfertige keine Reduktion der Entschädigung. Es sei zwar richtig, dass die vorgesehene Abtretung keine Benachteiligung für die möglichen baulichen Erweiterungen ergebe, das sei aber nicht entschädigungsrelevant. Die Verkehrssituation verbessere sich für die Grundstücke nicht unmittelbar (Ausfahrt bleibe wie vorher, das Trottoir liege auf der gegenüberliegenden Strassen-seite) (Schreiben vom 24. Juli 2013).

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; 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; 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 Baugesetzkommentar], Vorbemerkungen zu den §§ 142-147 BauG N 1ff.).

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 (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Kommentar zum Bundesgesetz über die Enteignung, Art. 19 EntG N 13; Baugesetzkommentar, §§ 143-145 BauG, N 13 f.); BGE 129 II 420 Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen; Bundegerichtsentscheid 1C_356/2013 vom 5. März 2014 Erw. 2.1.1).

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 im Regelfall nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Vereinbaren die Parteien aber – wie vorliegend – die vorzeitige Besitzergreifung, ist der vereinbarte Zeitpunkt der Ergreifung für die Entschädigung massgebend (ständige Praxis, vgl. den Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2013.3 vom 11. Juni 2014 in Sachen Kanton AG gegen H.E. Erw. 3.4.). Die Gesuchsgegner haben der Inbesitznahme der Abtretungsfläche durch den Kanton per 1. Oktober 2013 schriftlich zugestimmt (vgl. Zustimmungserklärungen vom 26. und 30. September 2013; Protokoll S. 9 f.). Stichtag ist demzufolge der 1. Oktober 2013.

3.5.

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; Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 50 und 80). Bei der Enteignung von Bauland spielt insbesondere die vorbestehende Ausschöpfung des baulichen Nutzungspotentials für die Entschädigungsbemessung eine zentrale Rolle (Hess/ Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 56 ff.). Wesentlich ist, wie sich die Abtretung auf die Nutzbarkeit der Streitparzelle auswirkt. Gelten hohe Baulandpreise und werden diese massgeblich durch die bestmögliche bauliche Ausnützung bestimmt, so richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach deren Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks. Ein Teil, ohne den der Eigentümer nicht, nicht zweckmässig oder nur mit geringerem Volumen bauen kann, ist ein hochwertiger Flächenabschnitt (Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 74/1973, S. 332); er ist mit dem absoluten Landwert zu entschädigen. Beeinträchtigt die Abtretung die bauliche Nutzung des Restgrundstücks nicht, so handelt es sich um minderwertigen Boden und wird dementsprechend tiefer bewertet als das übrige Land (BGE 122 I 180), dafür ist der relative Landwert geschuldet (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1998, S. 503 f.; 1989 S. 428; vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 106; Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Diss., Zürich, 1966, S. 70). Das Ausmass der Herabsetzung ist nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 180).

3.6.

Der Verkehrswert ist im Enteignungsverfahren wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des

enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG).

Diese Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich zwar auch aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese aber besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die – wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung – auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168, Bundesgerichtsentscheide 1P.520/2003 vom 9. März 2004 Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 Erw. 4.2).

4.

4.1.

In einem ersten Schritt ist zu klären, ob der absolute oder der relative Landwert geschuldet ist. Danach ist der Landpreis für die Streitgrundstücke festzulegen.

4.2.

Nach der Praxis des Gerichts ist der volle, absolute Landpreis zu bezahlen, wenn vor der Abtretung der Teilflächen eine Ausnützungsreserve vorhanden war, wobei das Gericht in diesem Zusammenhang nicht prüft, ob und wie diese Restausnutzung tatsächlich realisiert werden kann.

Diese Linie wird seit der einschlägigen, gerichtsinternen Grundsatzdiskussion anlässlich einer Verhandlung vom 26. Mai 2009 lückenlos verfolgt und hat sich in der Praxis bewährt. Es ist dem Gericht bewusst, dass die darin liegende Schematisierung im Ergebnis der rechtstheoretisch eigentlich angebrachten, individuellen Doppelschätzung (vor und nach dem Eingriff) durch einen Gutachter unterlegen sein mag. Andererseits erlaubt das Vorgehen gerade bei nicht allzu schwerwiegenden Eingriffen, wie hier, eine klare, ohne unverhältnismässigen Aufwand zu ziehende Abgrenzung zwischen absolutem und relativem Landwert, welche im Übrigen auch die Kompetenzaufteilung des aargauischen Rechts respektiert (vgl. nachfolgend Erw. 4.3.2.). Bei der Erhebung von Erschliessungsabgaben wird seit jeher ein ähnlicher Pragmatismus von der Rechtsprechung bis in die höchsten Instanzen akzeptiert (vgl. die Bundesgerichtsentscheide 1C_75/2012 vom

10. Juli 2012 Erw. 2.3. und 2C_356/2013 vom 17. März 2014 Erw. 5.2.2 ff.). Der konkrete Nachteil der Methode, dass in einem Einzelfall eine Ausnützungsreserve allenfalls gar nie genutzt wird bzw. vielleicht nicht einmal genutzt werden kann, wiegt bei übersichtlichen Verhältnissen deren praktischen Vorteile in der Rechtsanwendung in keiner Weise auf und ist daher hinzunehmen. Selbstverständlich steht es dem Enteigner aber immer offen, für einen konkreten Fall mit geeigneten Mitteln (z.B. Überbauungsstudien) den Beweis zu erbringen, dass eine theoretisch bestehende Ausnützungsreserve tatsächlich eben nicht zu realisieren ist. Dafür genügt der Hinweis auf allfällige "Einschränkungen durch andere Vorschriften" (Protokoll S. 6) jedenfalls nicht.

4.3.

4.3.1.

Die Parzelle bbb hat eine zulässige Ausnützung von rund 225 m² (642 m² x 0.35), die Parzelle aaa eine solche von rund 234 m² (669 m² x 0.35) (vgl. § 7 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q., beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. September 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Dezember 2006). Mit der bestehenden Überbauung wurden je 218 m² konsumiert (vgl. E-Mail Gemeindeschreiber-Stv. vom 26. Mai 2014). Beide Grundstücke verfügen demzufolge über Nutzungsreserven, weshalb praxisgemäss der absolute Landwert zu entschädigen ist.

Den Gesuchsgegnern gehören zudem die beiden anstossenden Parzellen ccc und ddd in der Spezialzone X-Strasse mit je 177 m². Die Ausnützung dieser Grundstücke ist gemäss Gemeindepraxis an die Ausnützung der "Stammparzellen" bbb und aaa anzurechnen (vgl. erwähnte E-Mail vom 26. Mai 2014). Von dieser Berechnungsbasis gehen auch die Gesuchsgegner aus, die eine zulässige Gesamtnutzung für beide Grundstücke von zusammen 572 m² angeben (Schreiben an das BVU vom 12. April 2013 [Beilage zum Enteignungsgesuch]). Die Nutzungsreserve vergrössert sich danach also nochmals um 113 m², was die Abgeltung des absoluten Landwerts nochmals bekräftigt.

4.3.2.

Die Tatsache, dass der abzutretende Streifen nicht an der Hauptwohnseite liegt und die Gestaltungsmöglichkeiten durch die Abtretung in absehbarer Zukunft aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt werden, ändert nichts an diesem Ergebnis. Die Argumente könnten erst ins Gewicht fallen, wenn die zulässige Bebauung nach der kommunalen Bauordnung nicht von der Grundstücksfläche abhängig wäre, was in Q. – wie eben ausgeführt – (zumindest noch [vgl. Protokoll S. 6]) nicht der Fall ist. Daher darf vorliegend nicht nur der relative Landwert entschädigt werden.

Ob die Gesamtausnutzung überhaupt ausgeschöpft werden könnte, bzw. ob die Ausnützungsziffer korrekt festgelegt wurde, ist – wie erwähnt (Erw.

4.2.) – im vorliegenden Enteignungsverfahren nicht zu prüfen (Protokoll S. 6). Dafür ist das SKE nicht zuständig. Es steht dem Gericht nicht zu, bei Gelegenheit eines Enteignungsverfahrens quasi aufsichtsweise die kommunale BNO bzw. deren Anwendung durch den zuständigen Gemeinderat zu prüfen.

4.1.2

Seitens des enteignenden Kantons wurde an der Verhandlung in Frage gestellt, ob nicht auch zu berücksichtigen sei, dass die Ausbauarbeiten, insbesondere das Trottoir, im Interesse der Gemeinde ausgeführt werde. Der Gehweg komme im Übrigen vor allem den Anstössern zugute und würde bei einer Gemeindestrasse aller Voraussicht nach die Erhebung von Strassenbaubeiträgen rechtfertigen (Protokoll S. 11).

Die These des Kantons mag durchaus zutreffen. Sie ändert indessen nichts für die vorliegend zu beurteilende Frage. Es ist eine weit verbreitete Unsitte, dass in Landerwerbsverhandlungen vom kaufwilligen Gemeinwesen angeboten wird, man verzichte auf die Erhebung von Strassenbaubeiträgen, wenn die Abtretungsverpflichteten dafür einem mässigen Landpreisansatz zustimmen. Nicht selten besteht auch der Irrtum, dass der in einem Beitragsplan für die Kostenschätzung notwendig eingesetzte Landpreis diesen bereits abschliessend festlege, wenn nicht gar den Landkauf auch formell besiegle. Beide Annahmen sind falsch, weil es sich beim Landerwerb und bei der Beitragserhebung um zwei selbständige, unabhängig voneinander bestehende und durchzuführende Verfahren handelt. Die individuelle Betroffenheit misst sich im prozentualen Anteil an der Abtretungs- bzw. der Perimeterfläche und ist höchstens zufällig für beide Verfahren dieselbe. Im "Normalfall" ergeben sich Verzerrungen, wenn die Enteigneten nur einen reduzierten Landpreisansatz anstelle der eigentlich verfassungsmässig angezeigten vollen Entschädigung zugesprochen erhalten. Erfahrungsgemäss sind nie alle Beitragspflichtigen im gleichen Umfang von einer Landabtretung betroffen. Es erübrigt sich hier, aus der Sicht des Beitragsrechts noch weitere Problemfelder aufzuzeigen. Das Gericht hat seit langem stets auf die notwendige Trennung von Enteignungs- und Beitragsrecht hingewiesen (vgl. z.B. schon AGVE 1993 S. 491 ff.). Eine Verquickung der beiden Verfahren verletzt regelmässig die von der Verfassung gewährte Eigentumsgarantie, das Gleichbehandlungsgebot und das Willkürverbot.

Die Tatsache, dass vorliegend keine Beiträge an den Ausbau bezahlt werden müssen (und wegen des erfolgten Baubeginns auch nicht nachträglich erhoben werden können [vgl. AGVE 2010, S. 127]), rechtfertigt also kein Abweichen von der korrekten vollen Entschädigung für das abzutretende Land. Würde man vorliegend nicht den Verkehrswert entschädigen, würden die Abtretungspflichtigen indirekt doch einen Beitrag an den Ausbau leisten, während Anstösser ohne Abtretung nichts zahlen müssten. Das wäre nicht zulässig.

Zusammenfassend ergibt sich, dass für die Abtretungsflächen ab den Parzellen bbb und aaa der absolute Landwert zu bezahlen ist.

5.

5.1.

Die Grundstücke der Gesuchsgegner liegen in der Einfamilienhauszone am Rand des Baugebiets. In dieser Zone sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser, mit zusätzlicher Kleinwohnung, sowie nicht störendes Gewerbe zugelassen. Die westlichen Grundstücksränder sind mit der Spezialzone X-Strasse überlagert, welche eine gute Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft bezweckt und ausschliesslich Tiefbauten und Kleinbauten zulässt (vgl. Bauzonenplan der Gemeinde Q., beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. September 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Dezember 2006 und § 9 Abs. 2 und 5 d BNO). Diese Flächen haben dieselbe Ausnützung wie die nicht in der Spezialzone liegenden Abschnitte.

Das Gelände neigt sich am westlichen Rand der Grundstücke. Die Fläche hinter den Häusern der Beschwerdeführenden fällt in zwei Stufen bis zum tiefer gelegenen Landwirtschaftsland ab, was den Grundstücken freie Sicht in die Weite gewährt.

5.2.

Den Streitgrundstücken sind die Vergleichsobjekte gegenüberzustellen (Lage, Nutzungsmöglichkeiten und Preis). Das Gericht hat zuerst von der Gemeinde Q. die Handänderungsanzeigen ab Januar 2012 einverlangt. Von den 74 belegten Verkäufen taugt kein einziger zum Vergleich (73 betreffen überbaute Grundstücke, der 74igste liegt in der Gewerbezone [Beilagen zum Schreiben der Gemeindeverwaltung Q. vom 30. Januar 2014]). Aus diesem Grund hat das Gericht das Grundbuchamt S. um Mitteilung der Handänderungspreise für unüberbaute Grundstücke in den Nachbargemeinden für dieselbe Zeitspanne gebeten (Schreiben vom 21. März 2014).

5.3.

Dem Gericht wurden 6 Handänderungen aus den Gemeinden T., R. und V. gemeldet, alle aus dem Jahre 2012 (Beilagen zum Schreiben des Grundbuchamts S. vom 1. April 2014).

Die Preisspanne der Landverkäufe reicht von Fr. 638.00/m² bis Fr. 1'330.00/m². Der Höchstpreis von Fr. 1'330.00/m² wurde für zwei benachbarte Grundstücke am W-Weg in T., Gemeindeteil W., bezahlt. Sie liegen in der Wohnzone W, einer Zone für "Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter". Das Zusammenbauen bis zu sechs Wohneinheiten ist gestattet. Die Ausnützungsziffer beträgt grundsätzlich 0.3, kann unter bestimmten

Voraussetzungen aber bis auf 0.45 erhöht werden. Läden und nichtstörendes Kleingewerbe sind zugelassen (vgl. § 50 Abs. 2 und § 53 der Bauordnung der Gemeinde T. vom Dezember 2009 [BO T.]; beschlossen von der Gemeindeversammlung am 5. März 1993, genehmigt vom Grossen Rat am 31. Oktober 1995, mit Anpassungen vom 28. November 2008). Die verkauften Grundstücke am W-Weg liegen mitten in der Bauzone.

In V. wurden zwei Grundstücke in der Zone W2A für Fr. 1'000.00/m² bzw. Fr. 1'100.00/m² verkauft. Die Zone W2A ist für freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und für Doppel Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.35. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen (vgl. § 5 f. der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde V. [BNO V.], beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2002, genehmigt vom Grossen Rat am 2. März 2004). Das verkaufte Bauland an der V-Gasse und der U-Strasse liegt am Bauzonenrand.

Der tiefste Preis von rund Fr. 638.00/m² wurde ebenfalls in V. bezahlt. Das Grundstück liegt in der Zone W2B. Im Unterschied zur W2A sind hier auch Reiheneinfamilienhäuser und ist der Geschosswohnungsbau zulässig. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.4. Das Gebiet XY, wo die verkaufte Parzelle liegt, grenzt an den Bach (V.) bzw. an die Grünzone, die dessen Verlauf folgt.

Im Preis-Mittelfeld liegt der Kauf des Grundstücks in R.. Es liegt in der Einfamilienhauszone mit einer Ausnützung von 0.45. Die Einfamilienhauszone ist für Einfamilien-, Doppel Einfamilien- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen sind Gruppenbauten gestattet, wobei jede Wohnung eine Gartenbeziehung haben muss. Es darf eine Einliegerwohnung gebaut werden. Nichtstörendes Gewerbe ist zulässig (§§ 4 und 6 der im Verkaufszeitpunkt geltenden Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde R. [BNO R.], beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2000, Teilgenehmigung des Grossen Rates vom 21. August 2001. Die aktuelle BNO wurde am 15. März 2014 vom Regierungsrat genehmigt). Das Grundstück liegt zwar nahe dem Bauzonenrand, gegenüber ist aber ein Schulhaus, was wegen der Lärmbelastung preissenkend gewirkt haben könnte.

5.4.

Die aufgeführten Vergleichshandänderungen (Erw. 5.3.) zeichnen in der Region einen ungewöhnlich weiten Preisrahmen. Schon dieser Umstand verbietet es, neben der kleinen Zahl geeigneter Mutationen und der breiten Varianz der Preisbildungselemente für die Vergleichsobjekte in den einzelnen Gemeinden einfach in herkömmlicher Weise den Durchschnittswert der Vergleichshandänderungen zu ermitteln und darauf abzustellen.

Interessant ist auch, dass die Gesuchsteller davon ausgehen, dass sich für ihre Grundstücke heute in absoluter Betrachtung (d.h. erschlossen und unüberbaut) sogar ein Preis von Fr. 1'500.00/m² bis Fr. 1'600.00/m² erzielen liesse, nachdem sie 1994 selbst noch Fr. 750.00/m² zu bezahlen hatten (Protokoll, S. 10). Sie sähen ihr Land nach der Wertigkeit also noch jenseits der für den massgeblichen Zeitrahmen ausgewiesenen Zahlen. Darauf stützen sie entsprechend die bereinigte Forderung von Fr. 1'100.00/m² (Erw. 2.1.2.).

Sowohl die Kantonsvertreterin (Protokoll, S. 11) als auch die an der Verhandlung ebenfalls anwesenden, ortskundigen Gemeindevertreter (Protokoll S. 7) gestehen zu, dass in der Gemeinde Q. der absolute Landwert für gute Lagen wesentlich über den unter diesem Titel angebotenen Fr. 500.00/m² liege. Fr. 1'000.00/m² lägen in solchen Fällen durchaus im Bereich des Möglichen.

5.5.

Die Lage der Grundstücke der Gesuchsgegner ist attraktiv, das ist unbestritten. Sie stossen auf der Westseite an die Bauzonengrenze und geniessen dank der leicht erhöhten Lage freie Aussicht ins Grüne. Auf der Ostseite grenzen sie an die X-Strasse, die derzeit auf 5.5 m Breite ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg ergänzt wird. Die Strasse gehört zwar zur Gruppe der schwach belasteten Kantonsstrassen, der aktuelle Ausbau spricht aber dennoch für eine gewisse Verkehrsbelastung. Sie nimmt den Verkehr mehrerer Seitenstrassen aus dem Baugebiet auf und hat auch Durchgangsverkehr. Wie ausgeführt (Erw. 4.3.1.) verfügen die Parzellen über Nutzungsreserven, die Gestaltungsfreiheit ist allerdings auf beiden Grundstücken etwas eingeschränkt, weil jeweils ein Abschnitt entlang der Westgrenze in der baulich nur sehr eingeschränkt nutzbaren Spezialzone X-Strasse liegt.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist nach übereinstimmender Ansicht der Fachrichter der Preis für die Abtretungsflächen zwar im oberen Bereich des Rahmens, nicht aber an dessen oberstem Rand anzusiedeln. Spekulationswerte, jenseits der erhärteten Werte, fallen von vornherein ausser Betracht. Die in der Nutzungsdiskussion zum Ausdruck gekommenen Zweifel an der Realisierbarkeit der nun geschmälernten Reserve (vgl. Erw. 4.1.) legen zusammen mit der nutzungsmässig tatsächlich begrenzten Auswirkung des Eingriffs (vgl. Erw. 4.3.1.) eine gewisse Zurückhaltung bei der Preisbemessung nahe, zumal Enteignungsentschädigungen jedenfalls nicht preistreibend sein sollen. In Würdigung aller erwähnten Umstände hält das Gericht für das vorliegende Verfahren einen absoluten Landwert von Fr. 1'000.00/m² als Basis für die weitere Entschädigungsfestsetzung für angemessen. Dieses Ergebnis wird übrigens im Nachhinein durch ein Verkaufsangebot für eine unüberbaute, nach dem Beschrieb vergleichbare

Parzelle in Q. mit fast 2'000 m² zu Fr. 985.00/m² bestätigt, auf das das Gericht im Zuge der Urteilsredaktion gestossen ist.

5.6.

5.6.1.

Der Kanton hätte die Abtretungsbetroffenen (insgesamt 49) im vorliegenden Projekt mit einem einheitlichen Landpreis, ausgehend von einem absoluten Landwert von Fr. 500.00/m², entschädigen wollen. Das sei in einem 2011 ebenfalls in der Gemeinde Q. ausgeführten Projekt von allen Enteigneten akzeptiert worden (Protokoll S. 7).

Es ist dem Gericht vertraut, dass insbesondere bei Strassenenteignungen mit zahlreichen von Eigentumseingriffen Betroffenen jeweils versucht wird, mit möglichst einheitlichen Entschädigungselementen zu arbeiten. In Rechtserwerbsverhandlungen sind unterschiedliche Ansätze, namentlich bei den Landpreisen, schwer zu vermitteln. Der Verhandlungsaufwand steigt und die Erfolgchancen für Einigungen sinken. Das ändert indessen nichts daran, dass die Entschädigungsfestsetzung in Enteignungsverfahren vor dem SKE einen Individualrechtsschutz sicherstellt (Erw. 2.1.3.). Erfolg und Risiko des ergriffenen Rechtsmittels kommen allein dem Gesuchsteller zu (vgl. z.B. SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen EG E. Erw. 9.6.).

Einheitliche Entschädigungssätze bleiben unproblematisch, wenn der angebotene Einheitspreis richtig ist, also dem Verkehrswert entspricht, und die betroffenen Abtretungsflächen gleichwertig sind. Ist die Voraussetzung auch nur subjektiv nicht erfüllt, ist es dem betreffenden Grundeigentümer unbenommen, zu versuchen, seine vom Angebot abweichenden Wertvorstellungen beim SKE durchzusetzen. Das Gericht hat für jeden einzelnen Fall zu prüfen, ob die individuelle Rechtsstellung, namentlich die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie, gewahrt ist. Für den konkreten Fall lässt sich nichts direkt ableiten, wenn andere Enteignete im selben Strassenbauprojekt ein Angebot akzeptiert haben, und schon gar nichts, wenn dieser Akzept ein anderes Projekt betrifft, das zudem bereits drei Jahre zurückliegt.

5.6.2.

An der Verhandlung vom 20. August 2014 wurde deutlich, dass ein Hauptproblem für Kanton und Gemeinde im Umstand liegt, dass man offenbar allen Enteigneten versprochen hat, dass man "allen gleich viel bezahle" (Protokoll, S. 8 und 12). Dieses Versprechen beisst sich mit der Tatsache, dass sich alle Teilnehmenden an der Verhandlung darin einig waren, dass beispielsweise das Land gegenüber den Liegenschaften der Gesuchsteller auf der anderen Seite der X-Strasse klar tiefer zu bewerten gewesen wäre als die aktuellen Streitflächen (vgl. Protokoll passim).

Das ebenfalls verfassungsrechtliche Gleichbehandlungsgebot fordert einerseits, dass Gleiches gleich, andererseits aber eben auch, dass Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 495 mit zahlreichen Hinweisen auf Bundesgerichtsentscheide). Enteignete haben Anspruch auf volle Entschädigung, nicht auf einen "Mischwert" aller betroffenen Grundstücke. Für das vorliegende Verfahren ergibt sich aus dem Gleichbehandlungsgebot jedenfalls keine Minderung des Entschädigungsanspruchs der Gesuchsteller. Es steht dem Gericht nicht zu, Kanton und Gemeinde in ihrem Verhalten gegenüber den übrigen Enteigneten beraten zu wollen, zumal allfällige Streitigkeiten im Rechtserwerb letztlich wieder vom SKE zu beurteilen wären (vgl. die entsprechende Klausel in den Enteignungsverträgen). Verdeutlichungshalber sei immerhin erwähnt, dass in Serienenteignungen selbstverständlich in gewissem Mass schematisiert und vereinheitlicht werden darf (vgl. dazu auch Erw. 4.1.). Erhebliche, klar wahrnehm- und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher (z.B. Aussicht) oder rechtlicher Art (z.B. unterschiedliche Zonierungen) müssen allerdings berücksichtigt werden und in entsprechenden, sachlich nachvollziehbaren Abstufungen zum Ausdruck kommen. Auf diesem Weg ist der Ausgleich zwischen Praktikabilität und Individualrechtsschutz zu suchen.

5.7.

Die in der Kumulationsmethode (Erw. 3.3.) eigentlich weiter zu prüfenden Entschädigungspositionen (Minderwert der Restparzellen; Inkonvenienzen) sind vorliegend nicht strittig und entsprechend nicht weiter zu behandeln (vgl. Erw. 2.1.1.).

6.

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Zeitpunkt an, bei vorzeitiger Besitzergreifung vom Tage der Besitzergreifung 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).

Die Beschwerdeführenden haben sich mit der Inanspruchnahme ihrer Grundstücke per 1. Oktober 2013 einverstanden erklärt (vorne B.1.). Ab diesem Zeitpunkt ist ihnen die Entschädigung mit 2 % (Referenzzinssatz seit 3. September 2013) zu verzinsen.

7.

Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen

wird (§ 149 Abs. 2 BauG). Der Kanton Aargau hat demzufolge die Verfahrenskosten zu übernehmen.

Ein Parteikostenersatz ist den Gesuchstellern mangels anwaltlicher Vertretung nicht geschuldet (§ 149 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 29 VRPG). Für den beigezogenen Berater fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage für einen Parteikostenersatz (SKEE 4-BE.2011.21 vom 18. Dezember 2013 in Sachen M.A. gegen EG Z. Erw. 13.3.4.1.)

Das Gericht erkennt:

1.

Der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Kanton Aargau und B. und C. sowie der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Kanton Aargau und A. werden zu integrierten Bestandteilen des vorliegenden Entscheids erklärt, soweit sie den nachfolgenden Bestimmungen nicht widersprechen.

2.1.

Der Kanton Aargau entschädigt die Abtretungsflächen gemäss Landerwerbsplan von ca. 19 m² ab der Parzelle bbb und von ca. 18 m² ab der Parzelle aaa mit Fr. 1'000.00/m².

2.2.

Die Entschädigungen werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem 1. Oktober 2013 (Tag der Inbesitznahme) mit 2 % zu verzinsen.

3.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 3'400.00, der Kanzleigebür von Fr. 280.00 sowie den Auslagen von Fr. 296.00, zusammen Fr. 3'976.00, sind vom Kanton Aargau zu bezahlen.

3.2.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung

- Frau A. (unter Beilage einer Kopie des Protokolls der Verhandlung vom 20. August 2014)
- Herr und Frau B. und C. (unter Beilage einer Kopie des Protokolls der Verhandlung vom 20. August 2014)

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, Frau G., Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (3, für sich und weitere Interessierte des BVU; unter Beilage einer Kopie des Protokolls der Verhandlung vom 20. August 2014)

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, 20. August 2014

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig