

4-EV.2013.35

Urteil vom 28. Oktober 2015

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter J. Kaufmann
 Richter A. Baumgartner
 Gerichtsschreiberin M. Kottmann-Kohler
 Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Gesuchsteller ***Kanton Aargau***

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

Gesuchsgegner **A. _____**

vertreten durch Ralph van den Bergh, Rechtsanwalt, Jurastrasse 58, Post-
fach 2118, 5430 Wettingen

Gegenstand Rechtserwerb für die Unterführung X-Strasse
(Q. _____ IO K 233; formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (Gesuchsteller) beabsichtigt die Erstellung der Unterführung X-Strasse (Q., IO K 233) unter der SBB-Linie hindurch. Das Projekt wurde mit Beschluss des Regierungsrats vom 25. Januar 2012 genehmigt (RRB Nr. 2012-000116). Gleichzeitig wurde das Enteignungsrecht erteilt (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).

B.

A. ist Eigentümer der Parzelle aaa im Halte von 1'904 m², der Parzelle bbb im Halte von 1'413 m² und der Parzelle ccc im Halte von 1'736 m². Ursprünglich war vorgesehen, dass von Ersterer für den Bau der Unterführung X-Strasse nach Enteignungstabelle und Landerwerbsplan eine Fläche von ca. 222 m² abzutreten ist. Zudem sollten vorübergehende Beanspruchungen von ca. 944 m² auf Parzelle aaa resp. von ca. 405 m² auf Parzelle bbb erfolgen.

C.1.

Der Gesuchsteller, handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), reichte am 27. November 2013 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), ein Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens ein (vgl. 4-AV.2013.39). Gleichzeitig beantragte er die Genehmigung der vorzeitigen Besitzeinweisung.

C.2.

Auf Anordnung des Gerichts lagen die Enteignungsakten vom 6. Januar 2014 bis 4. Februar 2014 öffentlich auf. Mit Eingabe vom 4. Februar 2014 liess A. (Gesuchsgegner) unter anderem ein Entschädigungsbegehren stellen und einen Preis von Fr. 1'100.00/m² geltend machen. Mit der vorzeitigen Besitzeinweisung erklärte er sich grundsätzlich einverstanden, liess aber einen Augenschein beantragen.

D.1.

Am 17. März 2014 führte das SKE eine Einigungsverhandlung mit Augenschein durch. Anlässlich der Verhandlung schlossen die Parteien in Bezug auf die vorzeitige Besitzeinweisung einen Vergleich. Der entsprechende Beschluss des SKE erwuchs unangefochten in Rechtskraft (4-EV.2013.36).

D.2.

Nach der Augenscheinverhandlung vom 17. März 2014 wurde die vorübergehende Landbeanspruchung überarbeitet. Die bereinigten Planunterlagen wurden vom Gesuchsteller am 23. April 2014 eingereicht. Demnach ist von der Parzelle aaa eine Fläche von unverändert ca. 222 m² abzutreten. Zudem ist bei Parzelle aaa die vorübergehende Beanspruchung von ca. 885 m², bei der Parzelle bbb von ca. 361 m² sowie bei der Parzelle ccc von ca. 65 m², zusammen ca. 1'311 m², vorgesehen.

E.

Auf Anfrage des SKE teilte die Bauverwaltung der Stadt Q. im Schreiben vom 20. Mai 2014 mit, dass im massgeblichen Zeitraum (März 2012 bis Februar 2014) keine Handänderungen vergleichbarer Parzellen stattgefunden haben und daher keine Vergleichspreise vorliegen.

F.1.

Mit Eingabe vom 11. Juni 2014 nahm der Gesuchsteller zu den Begehren des Gesuchsgegners Stellung und beantragte deren Abweisung. Die Stellungnahme wurde dem Gesuchsgegner am 13. Juni 2014 zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde es ihm freigestellt, bis 8. Juli 2014 eine Duplik abzugeben.

F.2.

Am 18. August 2014 liess der Gesuchsgegner innert zweimal erstreckter Frist eine Duplik einreichen. Diese wurde dem Gesuchsteller am 19. August 2014 zur Kenntnis gebracht.

F.3.

Mit Eingabe vom 21. August 2014 liess der Gesuchsgegner zusätzliche Unterlagen nachreichen. Am 22. August 2014 wurden Kopien dieser Unterlagen dem Gesuchsteller zugestellt.

F.4.

Am 10. September 2014 reichte der Gesuchsteller fristgerecht eine Stellungnahme zu den Neuerungen in der Duplik ein. Diese wurde dem Gesuchsgegner am 11. September 2014 zur Kenntnis gebracht. Am 16. September 2014 liess der Gesuchsgegner noch abschliessende Bemerkungen

einreichen, welche dem Gesuchsteller am 17. September 2014 zugestellt wurden.

G.1.

Das SKE ersuchte das Grundbuchamt Q. mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 um einen Amtsbericht zu den Handänderungen vergleichbarer Parzellen in verschiedenen Nachbargemeinden der Stadt Q.. Mit Eingabe vom 24. Dezember 2014 teilte das Grundbuchamt Q. mit, dass keine Statistik über die Kaufpreise geführt werde und sich diese jeweils nach Angebot und Nachfrage richten würden.

G.2.

Nach weiteren Abklärungen empfahl das Grundbuchamt Q. dem SKE, sich direkt bei den in Frage kommenden Gemeinden nach Handänderungen vergleichbarer Parzellen zu erkundigen. Aus diesem Grund gelangte das SKE mit Schreiben vom 28. Januar 2015 an die Einwohnergemeinden S., T., XU. und U. und ersuchte je um einen Amtsbericht zu den zeitlich und nach Zonierung massgebenden Handänderungen.

G.3.

Am 29. Januar 2015 teilte die Gemeindeschreiberin von T. mit, dass es in ihrer Gemeinde keine entsprechenden Vergleichsparzellen gebe. Mit Eingaben vom 2. Februar 2015 und vom 5. Februar 2015 liessen sich die Gemeinden S. und U. vernehmen. Die Anfrage an die Gemeinde XU. blieb ohne Rückmeldung.

H.

Mit Schreiben vom 9. April 2015 liess der Gesuchsgegner auf zwei in der Stadt Q. mittlerweile zustande gekommene Handänderungen aufmerksam machen. Dies wurde dem Gesuchsteller umgehend zur Kenntnis gebracht.

I.1.

Am 20. Mai 2015 führte das SKE eine Augenscheinverhandlung durch. An der Verhandlung wurde der Sachverhalt dargelegt und die Rechtslage erläutert. Da nur wenige Vergleichswerte vorlagen, war eine ausgiebige Prüfung durch die Fachrichter notwendig. Der Fall wurde schliesslich beraten und ein Urteil in Aussicht gestellt, nachdem ein Einigungsversuch scheiterte (Protokoll, S. 10).

I.2.

Im parallel geführten Verfahren ist die Parzelle ddd betroffen. Diese liegt auf der anderen Seite der X-Strasse in der gleichen Zone wie die Parzelle aaa. Auf Anfrage teilte die Bauverwaltung Q. dem Gericht per E-Mail vom 23. Juni 2015 mit, dass die Parzelle ddd gemäss Kaufvertrag vom 18. Dezember 2008 zu einem Preis von Fr. 405.00/m² verkauft worden ist.

I.3.

Noch vor Schluss der Redaktion erhielt das SKE das grundsätzliche Urteil des Verwaltungsgerichts vom 8. Juli 2015 in einer anderen Enteignungssache. Im Wissen um dieses Urteil hat das Gericht im vorliegenden Fall am 21. September 2015 eine Zwischenberatung vorgenommen.

I.4.

Auf telefonische Anfrage hin, liess der Gesuchsteller mit E-Mail vom 2. Oktober 2015 mitteilen, dass die definitiven Kosten für die Sanierung von Altlasten im Bereich der Parzelle aaa noch nicht bekannt seien, weil der Aushub zwischen Gebäude und neuer Stützmauer noch offen sei. Dies wurde dem Gesuchsgegner am 23. Oktober 2015 zur Kenntnis gebracht.

I.5.

Am 2. Oktober 2015 liess der Gesuchsgegner unaufgefordert letzte Bemerkungen einreichen. Diese wurden dem Gesuchsteller am 12. Oktober 2015 zur Kenntnis gebracht.

J.

An der Sitzung vom 28. Oktober 2015 wurde der Fall abschliessend beraten und das vorliegende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Vorliegend konnte das Bauprojekt gutgeheissen und der Enteignungstitel erteilt werden. Es liegt ein rechtskräftiges Bauprojekt vor (A.). Der Gesuchsteller hat ein Begehren um Einleitung eines Enteignungsverfahrens gestellt (C.1.) und die Enteignungsaufgabe hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.2.). Der Gesuchsgegner reichte während der Auflagefrist und somit fristgerecht seine Eingabe nach § 152 BauG ein (C.2.).

1.2.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Der Gesuchsgegner ist als Eigentümer der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzellen ccc, bbb und aaa (vgl. B.) 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 und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistungen (§§ 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 SKE ist gegeben.

1.4.

Auf das Begehren des Gesuchsgegners ist einzutreten.

2.

Gemäss aktualisiertem Enteignungsvertragsentwurf (D.2.) soll von der Parzelle aaa eine Fläche von ca. 222 m² an den Gesuchsteller abgetreten werden. Zudem ist vorgesehen, dass von der Parzelle aaa eine Fläche von ca. 885 m², von der Parzelle bbb eine Fläche von ca. 361 m² sowie von der Parzelle ccc eine solche von ca. 65 m² vorübergehend beansprucht werden soll.

Die Enteignung an sich ist nicht mehr bestritten, stimmte doch der Gesuchsgegner der vorzeitigen Besitzeinweisung zu (vgl. D.1.), womit er konkludent auch die Enteignung an sich anerkannte. Nachfolgend sind die einzelnen Entschädigungsforderungen zu prüfen.

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 gleich gestellt 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; 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.], 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 (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 13; Baugesetzkomm., §§ 143-145 BauG, N 13 f.; 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). Da der enteignende Eingriff vorliegend jedoch bereits stattgefunden hat und dem Gesuchsgegner die Verfügungsgewalt über die enteigneten Parzellenteile schon vor längerer Zeit entzogen wurde, rechtfertigt es sich nach ständiger Praxis des SKE, auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der tatsächlichen Besitzergreifung bzw. der angeordneten vorzeitigen Besitzeinweisung durch den Enteigner abzustellen (vgl. z.B. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2010.188 vom 13. April 2011 in Sachen F.O. gegen Kanton Aargau, Erw. 2.1.4.). Das ist vorliegend der 1. März 2014 (vgl. Vergleich vom 17. März 2014). In Anwendung von § 146 Abs. 1 BauG ist die Entschädigung zudem ab diesem Tag zu verzinsen.

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; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 23 f.). 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), mithin ist der relative Landwert geschuldet (vgl. VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M, Erw. 5.2.; AGVE 1998 S. 503 f.; 1989 S. 428; vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 106; § 194 aBauG N 6e; 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, 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).

Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht und können sie 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, Bundesgerichtsentscheid 1P.520/2003 vom 9. März 2004 Erw. 7.3.; BGE 115 IB 408 Erw. 2c; 114 IB 286 Erw. 7; AGVE 1988 S. 525).

Es ist auf die Vergleichszahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag abzustellen (vgl. AGVE 2004 S. 207 ff.; VGE WBE.2004.417 vom 1. Dezember 2006 S. 22; Hess/Weibel, Band I, Art. 19 N 81). Im vorliegenden Fall ist somit der Zeitraum vom März 2012 bis Februar 2014 massgebend (vorn Erw. 3.4.).

3.7.

Der Vergleich von Grundstücken innerhalb einer Gemeinde, deren Wertbildung auf qualitativ, ihrem Wesen nach unterschiedlichen Faktoren beruht, ist heikel. Während in einem Villenquartier die Wohnlage massgebend ist, richtet sich der Wert im Gebiet für Mietwohnungen nach der Intensität der zulässigen Nutzung und in der Industriezone nach der Eignung des Grundstücks für Fabrikbetriebe. Je nach Zone wirken sich Unterschiede hinsichtlich Ruhe, Besonnung, Nähe öffentlicher Verkehrsmittel und Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Aussichtslage etc. stärker aus. Auch die Form und die Grösse der zu vergleichenden Grundstücke, ein Ufer- oder Waldanstoss, öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen und Dienstbarkeiten (Lasten und Rechte) spielen eine Rolle bei der Wertbestimmung. Preise, die der

Staat als Enteigner freihändig oder vergleichsweise bezahlt hat, dürfen mitberücksichtigt werden, solange nicht glaubhaft gemacht wird, dass diese dem Verkehrswert nicht entsprechen (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 N 84-86).

Überbaute Parzellen eignen sich schlecht als Vergleichsobjekte, weil sich die möglichen Fehlerquellen nicht vollständig eliminieren lassen. Steht ein Abbruchobjekt auf dem Land, sind die Abbruch- und Räumungskosten zu berücksichtigen (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 N 89).

4.

4.1.

Jeder Baugrund besitzt einen Maximalwert, der als absoluter Landwert bezeichnet wird. Dieser Maximalwert entspricht der vollen wirtschaftlichen Ausnützung. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die gewinnverheissendste Nutzung dann möglich, wenn bei unüberbauten Grundstücken die Nutzung nicht in irgendeiner Art und Weise eingeschränkt ist. In diesem Fall entspricht der Verkehrswert dem absoluten Landwert.

Anders verhält es sich, wenn ein Grundstück überbaut ist. Die bestehende Überbauung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stets in gewisser Weise ein. Bei einem überbauten Grundstück verhindert die vorhandene Überbauung die Ausschöpfung ungenutzter Ausnützungsreserven solange, als mit ihrem Weiterbestand zu rechnen ist. Der Landwert ist folglich ein relativer, der von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Ausnützungsgrad, Alter, Zustand und Ausbaustandard abhängt. Der der bestehenden Situation angepasste, verminderte Bodenwert wird als relativer Landwert bezeichnet (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M., Erw. 2, m.w.H.)

In einem ersten Schritt ist der Landpreis an der Lage der Streitgrundstücke festzulegen, danach ist zu entscheiden, ob der absolute oder der relative Landwert geschuldet ist.

4.2.

Die drei Parzellen aaa, bbb und ccc liegen in der Wohn- und Arbeitszone WA4. Sie bilden eine Einheit und unterliegen der Gestaltungsplanpflicht (Bauzonenplan der Stadt Q., Beilage 3 zur Beweisanordnung vom 20. Mai 2014). Diese Zone ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstbetriebe bestimmt. Die Ausnützungsziffer beträgt mindestens 0.7 und maximal 1.0 (§§ 5 und 7 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Stadt Q., beschlossen vom Einwohnerrat am 21. Mai 2012, vom Regierungsrat genehmigt am 3. April 2013).

Auf den drei Parzellen stehen Industriebauten und ein Wohnturm. Anlässlich des Augenscheins vom 17. März 2014 konnte festgestellt werden, dass es sich bei den Bauten – mit Ausnahme des Wohnturms – um Abbruchobjekte handelt.

4.3.

Die drei Parzellen des Gesuchsgegners wurden mit dem Bauzonenplan vom 3. April 2013 der Wohn- und Arbeitszone WA4 zugewiesen. Zuvor gehörten die Parzellen zur Arbeitszone. Weil die Grundstücke nun nicht mehr in einer reinen Arbeitszone liegen, gibt es neue Nutzungsmöglichkeiten. Die Parzellen sind zwar überbaut, die zulässige Ausnützung ist aber mit den bestehenden Abbruchobjekten und dem Wohnturm bei weitem nicht ausgeschöpft. Das Angebot des Gesuchstellers im Vertragsentwurf bezieht sich denn auch richtig auf den absoluten Landwert.

5.

5.1.

Der Kanton offeriert dem Gesuchsgegner für das abzutretende Land Fr. 400.-/m² (absoluter Landwert; vgl. Vernehmlassung vom 11. Juni 2014, S. 1).

Der Gesuchsgegner macht eine Entschädigung von Fr. 1'100.-/m² geltend. Er lässt ausführen, dass er sich diesbezüglich auf verschiedene Vergleichswerte stütze. So biete die C. die Parzelle eee in Q., welche weit peripherer in der Zone W3 gelegen sei, zum Preis von Fr. 846.-/m² an. Dabei sei zu beachten, dass in der Zone W3 eine geringere Ausnützung zugelassen sei, als in der Zone WA4, in welcher die vom Projekt betroffenen Parzellen liegen.

Im Weiteren wolle die Stadt Q. in der F die Parzelle fff für Fr. 700.-/m² verkaufen. Diese liege wie das Gelände der C. in der Zone W3.

5.2.

Bei der oben erwähnten Parzelle eee handelt es sich um das ehemalige B. Das Gelände liegt am südlichen Rand der Bauzone und somit etwas abseits des Zentrums. Die Parzelle eee liegt in der Zone W3 und ist für den Bau von Wohngebäuden bestimmt. Zum Zeitpunkt der Verhandlung war die Parzelle eee zum Preis von Fr. 975.-/m² verkauft worden (vgl. Protokoll, S 5). Der Verkauf fand ausserhalb des vorliegend massgeblichen Zeitrahmens statt und fällt daher als Vergleichsobjekt ausser Betracht. Immerhin mag darin ein Indiz bei der Ergebniswürdigung liegen.

Bei der Parzelle fff handelt es sich um die F im Eigentum der Stadt Q.. Dieses Grundstück liegt wie die Parzellen des Gesuchsgegners an der X-Strasse, jedoch etwas westlicher in grösserer Entfernung zum Bahnhof und zum Zentrum. Die F liegt wie das ehemalige B in der Wohnzone W3. Bei

dem vom Gesuchsgegner geltend gemachten Preis von Fr. 700.00/m² handelt es sich offenbar um ein Angebot. Bislang hat kein Verkauf der F stattgefunden, weshalb das Grundstück nicht als Referenz dienen kann.

5.3.

Im Anschluss an die Augenscheinverhandlung vom 17. März 2014 ersuchte das SKE den Stadtrat Q., einen Amtsbericht über die im Zeitraum März 2012 bis Februar 2014 erzielten Vergleichspreise einzureichen. Mit Schreiben vom 20. Mai 2014 liess der Stadtrat mitteilen, dass im massgeblichen Zeitraum keine entsprechende Parzelle verkauft worden sei und daher keine Vergleichspreise gegeben seien.

5.4.

5.4.1.

Der Gesuchsteller legte der Vernehmlassung vom 11. Juni 2014 eine Meldung des Grundbuchamtes Q. bei (Grundbucheintragung vom 5. Juli 2012, Vernehmlassungsbeilage 1). Daraus geht hervor, dass die Parzelle ggg im Halte von 894 m² per 5. Juli 2012 (und somit im massgeblichen Zeitraum) zu einem Preis von Fr. 1'000.00/m² verkauft wurde. Der Gesuchsteller hält dazu fest, dass dieser Preis nach Angaben der Bauverwaltung nicht unbezogen übernommen werden könne. Die Parzelle liegt an einer ruhigen, bevorzugten Wohnlage in der Zone WA3 mit einer Ausnützungsziffer von 0,8. Gemäss Angaben des Vertreters des Stadtrats Q. sei die Parzelle ggg zusammen mit der Nachbarparzelle verkauft worden. Es habe sich um ein Gesamtpaket gehandelt, was sich erhöhend auf den Preis/m² ausgewirkt habe (Protokoll, S. 8).

Der Gesuchsgegner lässt in der Duplik vom 18. August 2014 ausführen, dass seine Grundstücke viel zentraler gelegen seien, als die Parzelle ggg. Zudem liege das Vergleichsgrundstück in der Wohn- und Arbeitszone WA3 und verfüge über eine Ausnutzung von 0.8. Seine Parzellen seien der Wohn- und Arbeitszone WA4 zugeordnet, in welcher eine Ausnutzung von 1.0 zugelassen sei. Die Nutzungsmöglichkeiten des enteigneten Grundstücks würden um 25 % über denjenigen des Vergleichsgrundstücks liegen, welches einen Preis von Fr. 1'000.00/m² erzielt habe. Der Gesuchsgegner macht geltend, dass die Lage beim Bahnhof vor allem für Pendler interessant sei. So sollen auf den Parzellen gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung realisiert werden (Protokoll, S. 5).

5.4.2.

Die als Vergleichsgrundstück angeführte Parzelle ggg befindet sich östlich der Altstadt an der Y-Strasse in unmittelbarer Nähe des Stadtsaals. Sie liegt an einer Quartierstrasse am Rande eines Villenquartiers und unterscheidet sich daher grundsätzlich von den hier zu beurteilenden Parzellen, welche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof an einer Durchgangsstrasse in

einem industriell geprägten Quartier liegen. Wie der Gesuchsgegner korrekt festgehalten hat, liegt die Parzelle ggg in der Wohn- und Arbeitszone WA3, während die Parzellen aaa, bbb und ccc zur Wohn- und Arbeitszone WA4 gehören.

Aufgrund der konkreten Umstände ist davon auszugehen, dass die Parzelle ggg eine höhere Wohnqualität als die zu beurteilenden Parzellen aufweist. Nach Erfahrung des Gerichts zieht dies einen höheren Preis nach sich, zumal die Parzelle ggg ebenfalls noch in Fussdistanz zum Bahnhof liegt.

5.4.3.

Ein weiterer Unterschied liegt darin, dass die Parzellen aaa, bbb und ccc im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt sind, die Parzelle ggg hingegen nicht. Nach Angaben des Projektleiters musste denn auch im Bereich der Abtretungsfläche belastetes Material entfernt werden, was Zusatzkosten verursachte (Protokoll, S. 6). Weitere Untersuchungen in Bezug auf die Belastung der drei Parzellen wurden bislang nicht vorgenommen. Bei der Realisierung eines Projekts würde jedoch im Bewilligungsverfahren ein entsprechender Nachweis verlangt (Protokoll, S. 6).

Insgesamt bestehen zwischen der Parzelle ggg und den zu beurteilenden Parzellen wesentliche Unterschiede. Das SKE schliesst sich den Vorbehalten des Gesuchstellers insofern an, als der Preis bei den Streitliegenschaften unter jenem des Vergleichsobjekts liegen muss.

5.5.

5.5.1.

Nach Angaben der Stadt Q. gibt es wie erwähnt (Erw. 5.3.) keine weiteren direkt anwendbaren Vergleichspreise. Auch die Rückfragen beim Grundbuchamt Q. sowie bei den Gemeinden S., T., XU. und U. brachten nur wenige Ergebnisse.

5.5.2.

Von den eingegangenen vier Handänderungsanzeigen liegen deren zwei ausserhalb des massgebenden Zeitraums März 2012 bis Februar 2014. Eine der Anzeigen betrifft eine Parzelle, die überbaut ist und sich deshalb ebenfalls von vornherein nicht als Vergleichsparzelle eignet. Somit bleibt lediglich die Parzelle hhh in U. als Vergleichsparzelle übrig.

Die Parzelle hhh liegt in der Zone WG4 in U.. Gemäss Gestaltungsplan beträgt die Ausnützungsziffer 0.94 (vgl. Schreiben des Gemeinderats U. vom 5. Februar 2015). Die Parzelle hhh wies im Zeitpunkt der Handänderung eine Fläche von 17'396 m² auf und wurde für Fr. 6'339'600.00 verkauft, das ergibt einen Preis von Fr. 364.45/m². Zusammen mit den Erschliessungskosten gemäss Erschliessungsvertrag von Fr. 77.77/m² BGF ergibt dies einen Preis von rund Fr. 442.00/m². Die Parzelle liegt am Kreisel

Z-Strasse/W-Gässli mitten in der Bauzone, grenzt aber im Norden und Osten an noch unüberbaute Grundstücke an. Nördlich der Parzelle hhh verläuft in einer Entfernung von ungefähr 140 m Luftlinie die Eisenbahnlinie und der Bahnhof ist noch in Fussdistanz erreichbar.

5.5.3.

Die Grundstücke des Gesuchsgegners unterliegen der Gestaltungsplanpflicht. Sie liegen an der Strassenecke X-Strasse/V-Strasse und grenzen im nordöstlichen Bereich direkt an die Eisenbahnlinie Q. - V. an. Zudem ist es zum Bahnhof Q. nicht weit. Die Lage ist zentral, jedoch wegen der Eisenbahnlinie und der X-Strasse auch stark lärmbelastet.

Die genannte Parzelle hhh in U. weist viele Ähnlichkeiten zu den Parzellen des Gesuchsgegners auf. Alle vier Parzellen sind der Zone WA4 bzw. WG4 zugeordnet und haben somit vergleichbare Ausnutzungsmöglichkeiten. Sie unterliegen der Gestaltungsplanpflicht und liegen zentral in der Nähe zum Bahnhof Q. bzw. zum Bahnhof U.. Allerdings gilt es auch zu beachten, dass Q. im Vergleich mit U. über den attraktiveren Bahnhof verfügt und sehr gut an die Ballungszentren W. und V. angeschlossen ist. Insgesamt liegt das Preisniveau in Q. wohl eher höher als jenes in U.. Dies zeigen auch die erwähnten Preise/m² (Erw. 5.2. und 5.4.) für die Parzellen eee, fff und ggg.

5.6.

Im Parallelverfahren ist die Parzelle ddd betroffen. Diese liegt der Parzelle aaa gegenüber auf der anderen Seite der X-Strasse in derselben Zone. Im Anschluss an die Verhandlung interessierte das Gericht, wann und zu welchem Preis die Parzelle ddd verkauft worden war. Die Bauverwaltung Q. teilte dem SKE mit E-Mail vom 23. Juni 2015 mit, dass die Parzelle ddd gemäss Kaufvertrag vom 18. Dezember 2008 zu einem Preis von Fr. 405.00/m² gehandelt wurde. Die beim Erwerb vorhandene Baute wurde abgebrochen und durch das heute bestehende Mehrfamilienhaus ersetzt.

Diese Handänderung erfolgte vor über sechs Jahren und liegt damit deutlich ausserhalb des massgeblichen Zeitraums. Daher kann auch die Parzelle ddd nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden, sie dient aber als weiteres Indiz, das es bei der Würdigung des Ergebnisses zu beachten gilt. Ein Vergleich zu den aktuell in Q. realisierten Preisen/m² zeigt deutlich, dass die Preise in den vergangenen Jahren tatsächlich angestiegen sind und gegenwärtig allgemein ein höheres Preisniveau herrscht.

5.7.

5.7.1.

Zusammenfassend ist gestützt auf diese Ausführungen festzuhalten, dass für die Beurteilung des Verkehrswerts der betroffenen Parzellen eine sehr schmale Basis vorliegt. Die einzige im massgeblichen Zeitraum in Q. gehandelte Liegenschaft mit grundsätzlich vergleichbarer Zonierung ist die

Parzelle ggg. Sie wurde für Fr. 1'000.00/m² verkauft. Aufgrund ihrer Eigenschaften (Lage, Zone) unterscheidet sie sich aber wesentlich von der Parzelle aaa und kann daher nicht ohne weiteres mit dieser verglichen werden (Erw. 5.4.3.). Die Parzelle hhh in U. ist mit den vorliegend betroffenen Grundstücken durchaus vergleichbar. Sie wurde innerhalb des massgeblichen Zeitraums zu einem Preis von rund Fr. 442.00/m² verkauft. Allerdings gilt es hier zu beachten, dass das Preisniveau in Q. allgemein höher liegen dürfte, als dies in U. der Fall ist (Erw. 5.5.3.).

Alle übrigen aufgeführten Handänderungen fanden ausserhalb des massgebenden Zeitraums statt. Die in Q. liegende Parzelle eee (C.) wurde erst im Herbst 2014 zu einem Preis von Fr. 975.00/m² und somit ausserhalb des relevanten Zeitraums verkauft (Erw. 5.2.). Sie ist zudem von der Lage und Zone her ebenfalls nicht ohne weiteres mit der Parzelle aaa zu vergleichen. Die der Parzelle aaa gegenüberliegende Parzelle ddd wäre zwar von der Lage und der Zone her ebenbürtig, sie wurde jedoch bereits im Dezember 2008 zu einem Preis von Fr. 405.00/m² verkauft und liegt somit deutlich ausserhalb des massgeblichen Zeitraums. Die vom Gesuchsgegner erwähnte Parzelle fff (F) wurde gar noch nicht verkauft. Sie liegt in der Zone W3 und ist etwas weiter vom Bahnhof entfernt (aber immer noch in Fussdistanz) als die zu beurteilende Parzelle aaa. Der genannte Preis von Fr. 700.00/m² bringt offenbar die kommunale Preiserwartung für dieses Grundstück zum Ausdruck.

5.7.2.

Im massgeblichen Zeitraum sind also nur zwei Parzellen gehandelt worden und diese weisen preislich eine relativ grosse Spannweite auf. Einerseits ist da die Parzelle ggg in Q., welche für Fr. 1'000.00 verkauft wurde, andererseits die Parzelle hhh in U., die für Fr. 442.00/m² gehandelt wurde.

Bei dieser Ausgangslage ist zu beachten, dass der Preis der Parzelle ggg in Q. stärker zu gewichten ist als derjenige der Parzelle hhh in U., weil die Parzelle ggg räumlich näher, d.h. in derselben Gemeinde liegt, wie die zu beurteilende Parzelle aaa. Zudem ist davon auszugehen, dass die Stadt Q. als Zentrumsgemeinde ein etwas höheres Preisniveau aufweist als die umliegenden Gemeinden. Bei der Bestimmung des Verkehrswerts der betroffenen Parzellen ist zu berücksichtigen, dass die Lage in der Nähe des Bahnhofs sehr zentral und gerade für Pendler interessant ist. Allerdings besteht im gerade im Bereich des Bahnhofs eher ein Überhang an gewerblich nutzbaren Räumen (Protokoll, S. 5), weshalb davon auszugehen ist, dass die reine Wohnnutzung höhere Werte generiert, als die gewerbliche Nutzung.

Ein weiterer Hinweis, in welchem Rahmen sich das allgemeine Preisniveau in der Stadt Q. befindet, ergibt sich aus dem vom Kanton beabsichtigten

Ausbau der U-Strasse. Von diesem Projekt sind unter anderem die Parzellen iii und jjj im Bereich der S-Strasse betroffen. Die beiden Parzellen befinden sich in der Arbeitszone. Die Parteien einigten sich dabei auf eine Entschädigung von Fr. 400.00/m². Diese beiden Parzellen liegen etwas nordwestlich des Bahnhofs und somit weniger zentral als die vorliegend zu beurteilenden Grundstücke. Auch befinden sie sich im Unterschied zu den Parzellen im Bereich der X-Strasse in einer reinen Arbeitszone und dienen nicht zu Wohnzwecken.

In Anbetracht dieser Ausführungen und unter Beachtung der konkreten Umstände scheint dem SKE bei den zu beurteilenden Parzellen der sich bei doppelter Gewichtung des Q. Vergleichspreises ergebende Basispreis von Fr. 814.00/m² ($= [2 \times \text{Fr. } 1'000.00/\text{m}^2] + \text{Fr. } 442.00/\text{m}^2] / 3$) angemessen. Dabei wird in gebührender Weise berücksichtigt, dass das Preisniveau in der Stadt Q. seit dem Verkauf der durchaus vergleichbaren Parzelle ddd im Jahr 2008 gestiegen ist. Ebenfalls wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Standort der betroffenen Parzellen zwar sehr zentral in der Nähe des Bahnhofs liegt, er aber eben auch aufgrund der Nähe zur Bahn und der stark frequentierten X-Strasse sehr lärmbelastet ist.

5.8.

5.8.1.

Zu klären bleibt noch, ob der absolute oder der relative Landwert geschuldet ist. Wie bereits erwähnt (Erw. 4.1.), handelt es sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts beim absoluten Landwert um den Maximalwert eines Grundstücks, welcher der vollen wirtschaftlichen Ausnutzung entspricht (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M., Erw. 2.). Ein unüberbautes Grundstück kann in der Regel ohne weitere Massnahmen optimal genutzt werden. Steht auf einer Parzelle ein Abbruchobjekt, so ist davon auszugehen, dass auch dieses Grundstück wirtschaftlich optimal genutzt werden kann, jedoch erst nachdem die Abbruchobjekte entfernt wurden. In diesem Fall vermindert sich der absolute Landwert um die Abbruch- und Räumungskosten, die erforderlich wären, um es in einen mit einem unüberbauten Grundstück vergleichbaren, gleichwertigen Zustand zu versetzen (vgl. VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M., Erw. 5.3.).

Der relative Landwert ist bei Grundstücken anwendbar, welche bereits überbaut sind und bei welchen die Nutzungsmöglichkeiten der Restparzelle durch die Abtretung nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist jeweils nach Bedeutung der enteigneten Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück zu bestimmen, um welchen Wert der absolute Landwert zu reduzieren ist (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M., Erw. 5.4., m.w.H.).

5.8.2.

Wie bereits erwähnt wurde (Erw. 4.2.), sind die Parzellen des Gesuchsgegners zwar überbaut, jedoch handelt es sich mit Ausnahme des Wohnturms um Abbruchobjekte. Da die drei betroffenen Parzellen im Jahr 2013 der Wohn- und Arbeitszone WA4 zugewiesen wurden, sind neue Nutzungsmöglichkeiten gegeben, welche in Zukunft auch realisiert werden sollen (Protokoll, S. 5). Vorliegend ist grundsätzlich der absolute Landwert geschuldet, auch wenn die Gestaltungsfreiheit durch den bestehenbleibenden Wohnturm etwas eingeschränkt ist.

5.8.3.

Gemäss Angaben der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) weisen die Gebäude auf der Parzelle aaa ein Volumen von 5'807 m³ auf. Nach fachrichterlicher Beurteilung ist von Abbruchkosten im Betrag von Fr. 30.00/m³ auszugehen (vgl. Gerhard Roesch, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG + SED/SVIT, 4. Auflage, Aarau 2012, Anhang Ziffer 1.1). Das macht beim angegebenen Volumen von 5'807 m³ insgesamt Fr. 174'210.00. Bei der Gesamtfläche der Parzelle aaa von 1'904 m² fallen somit rund Fr. 90.00/m² für Abbruchkosten an (= Fr. 174'210.00 : 1'904 m²). Unter Beachtung der Abbruchkosten ist für die von der Parzelle aaa abzutretende Fläche von ca. 222 m² eine Entschädigung von Fr. 724.00/m² (= Fr. 814.00/m² - Fr. 90.00/m²) angemessen.

5.9.

5.9.1.

Die Parzellen aaa, bbb und ccc liegen alle im Kataster der belasteten Standorte. Eine generelle Untersuchung allfälliger Altlasten auf der vorab zu beurteilenden Parzelle aaa wurde bislang nicht vorgenommen. Nach Angaben der Bauverwaltung Q. würde jedoch bei der Realisierung eines Projekts im Bewilligungsverfahren ein Nachweis verlangt, so dass im Rahmen einer Voruntersuchung abgeklärt werden müsste, ob und allenfalls wo Altlasten vorliegen (Protokoll, S. 6). Gemäss Angaben des Gesuchstellers musste im Bereich der Parzelle aaa beim Bau der Unterführung tatsächlich belastetes Material abgeführt werden, was Sonderentsorgungskosten von Fr. 61'000.00 verursachte (Protokoll, S. 6). In der auf Rückfrage nachgeordneten Kostenprognose wird gar mit einem Zusatzaufwand von Fr. 66'800.00 gerechnet (vgl. Eingabe vom 2. Oktober 2015). Es stellt sich die Frage, wer die Kosten für die Altlastensanierung zu tragen hat.

5.9.2.

Ein belasteter Boden gefährdet das Polizeigut der öffentlichen Gesundheit. Es könnte z.B. das Grundwasser verschmutzt werden. Schutz der Polizeigüter bedeutet stets im öffentlichen Interesse liegende Gefahrenabwehr. Die Voraussetzungen für eine polizeiliche Massnahme sind eine gesetzliche Grundlage (vgl. z.B. Art. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] vom 7. Oktober 1983

[Stand am 1. April 2015]; § 37 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007 [Stand am 1. März 2013]; Art. 3a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.2] vom 24. Januar 1991 [Stand am 8. September 2015], oder die Polizeigeneralklausel), ein öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit und die Inanspruchnahme des Störers.

5.9.3.

Aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip ergibt sich, dass sich eine polizeiliche Massnahme nur gegen den Störer, nicht gegen bloss mittelbare Verursacher des polizeiwidrigen Zustandes richten darf. Der Störer ist polizeirechtlich verpflichtet, eine Gefahr oder Störung zu beseitigen oder die Kosten für die Massnahmen zur Herstellung des ordnungsgemässen Zustandes zu tragen (zum Verursacherprinzip vgl. ZBI 10 / 2009 S. 544 ff.).

Obschon der Begriff des Störers entwickelt wurde, um zu bezeichnen, wer polizeirechtlich verpflichtet ist, eine Gefahr oder Störung zu verhindern oder zu beseitigen, wird daran auch angeknüpft, wenn zu bestimmen ist, wer die Kosten für die Wiederherstellung des ordnungsgemässen Zustandes zu tragen hat. Diese notwendigen Massnahmen umfassen nicht nur diejenigen, welche vom Störer selber hätten vorgekehrt oder veranlasst werden können, sondern auch solche, welche von vornherein technisch und rechtlich nur von den polizeilichen Organen und den ihnen beigeordneten Spezialdiensten vorgenommen oder angeordnet werden können.

Als Zustandsstörer wird bezeichnet, wer über die Sache, welche den ordnungswidrigen Zustand bewirkt, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat. Die Sache selber muss unmittelbar die Gefahrenquelle gebildet haben. Es ist unerheblich, wodurch der polizeiwidrige Zustand der Sache verursacht worden ist. Die Störung kann durch Dritte, Naturereignisse, höhere Gewalt oder Zufall entstanden sein. Entscheidend ist allein die objektive Tatsache, dass eine Störung vorliegt und die fragliche Sache selbst unmittelbar die Gefahrenquelle bildet. Ein konkretes Verschulden ist nicht Voraussetzung der Störereigenschaft (vgl. zum Ganzen ZBI 1996 S.28 ff.; BGE 114 Ib 47). Im Einzelfall können für den schuldlosen Zustandsstörer hohe Kosten entstehen. Da dieser in der Regel die mit der Sache verbundenen Vorteile genossen hat, ist es aber gerechtfertigt, ihn die von dieser verursachten Kosten tragen zu lassen.

5.9.4.

Da sich auf der Parzelle aaa tatsächlich Altlasten befanden, bildete sie die Gefahrenquelle. Der Gesuchsgegner hatte als Eigentümer der Parzelle sowohl rechtliche als auch tatsächliche Gewalt über das Grundstück. Unter

diesen Umständen hat grundsätzlich der Gesuchsgegner die durch die Altlastensanierung entstehenden Kosten zu tragen. Ein Verschulden des Gesuchsgegners ist dabei nicht erforderlich.

5.10.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die von der Parzelle aaa abzutretende Fläche zum absoluten Landwert zu entschädigen ist (Erw. 4.3.). Davon sind die Abbruchkosten in Abzug zu bringen, weshalb eine Entschädigung von Fr. 724.00/m² angemessen ist (Erw. 5.8.3.). Zusätzlich wird der Gesuchsgegner für die Altlastensanierung auf seinem Areal aufzukommen haben. Der Kanton hat in Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt quasi eine Vorausleistung im Hinblick darauf erbracht. Die zu erwartenden Kosten (Erw. 5.9.1.) sind ihm mit einer Pauschale von Fr. 60'000.00 anzurechnen.

6.

6.1.

Der Gesuchsgegner lässt geltend machen, das Areal erleide durch den Bau der Unterführung einen Minderwert. So seien im abgehenden Bereich Parkplätze angeordnet, welche in Zukunft entfallen würden (Eingabe vom 4. Februar 2014, S. 10).

Zudem entfalle auch die direkte Erschliessung der Parzelle aaa ab der X-Strasse. Dies führe dazu, dass die Parzelle nur noch über die V-Strasse erschlossen werden könne. Davon sei insbesondere die auf dem Areal bestehende Tankstelle betroffen, weil der Zugangsweg von der V-Strasse her teilweise über die Parzelle ccc führe und dies nur bis Ende 2014 obligatorisch gesichert sei, falle die Erschliessung der Tankstelle möglicherweise ganz weg.

6.2.

6.2.1.

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).

6.2.2.

Ein zusätzlicher Minderwert entsteht dann, wenn die abzutretende Fläche in die betriebliche Nutzung der Liegenschaft miteinbezogen wird und dieser eben als Abstellfläche oder Parkfläche dient (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 192 m.w.H.). Vorliegend sind die Ausführungen des Gesuchsgegners betreffend die Parkplätze sehr vage. Er macht keine konkreten Angaben über die Anzahl der betroffenen Parkplätze und über die Höhe

des entstandenen Minderwerts. Aufgrund der konkreten Umstände, insbesondere der Tatsache, dass es sich bei den Gebäuden auf den betreffenden Parzellen um Abbruchobjekte handelt, ist davon auszugehen, dass es sich bei der abzutretenden Fläche um einen gewöhnlichen Vorplatz handelt. Ein solcher steht nicht in einem besonderen Verhältnis zur betrieblichen Nutzung der Parzelle aaa, so dass durch die Abtretung ein zusätzlicher Minderwert entstünde. Das Begehren um eine Minderwertentschädigung im Zusammenhang mit den wegfallenden Parkplätzen ist abzuweisen.

6.2.3.

Vor dem Bau der Unterführung war die Parzelle sowohl über die X-Strasse als auch über die V-Strasse erschlossen. Im Rahmen des Bauprojekts musste die Zufahrt über die X-Strasse aus bau- und verkehrstechnischen Gründen geschlossen werden und wird dies auch nach Abschluss des Projekts bleiben. Die Erschliessung über die V-Strasse ist jedoch nach wie vor gewährleistet.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist der Vorteil, den ein Gewerbebetrieb dank seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Strasse erlangt hat, rein tatsächlicher Natur. Aus diesem Grund ist der Eigentümer in der Regel weder berechtigt, die Wiederherstellung zu verlangen, noch eine Entschädigung zu erhalten (BGE 100 Ib 197; vgl. auch § 113 Abs. 3 BauG). Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Die betroffenen Parzellen sind nach wie vor von der V-Strasse her voll erschlossen. Das gilt auch für die Tankstelle. Dies hat insbesondere deshalb zu gelten, weil es sich bei den Gebäuden um Abbruchobjekte handelt (vgl. auch Protokoll, S. 9). Durch die Schliessung der Zufahrt über die X-Strasse entsteht kein Minderwert der Parzelle aaa. Das Begehren ist in diesem Punkt abzuweisen.

6.3.

Eine zusätzliche Minderwertsentschädigung fällt im Übrigen schon aus folgender Überlegung ausser Betracht:

Der vorliegend zugrundegelegte absolute Landwert bildet die auf dem Areal mögliche künftige bauliche Nutzung ab. Dabei ist davon auszugehen, dass das Areal anders, wirtschaftlich optimaler genutzt werden wird, als dies heute der Fall ist. Für die aktuell bestehenden Nutzungen wird kein Raum bleiben, soweit sie dieser Zielsetzung ökonomisch nicht standzuhalten vermögen. Dass eine solche optimale Bebauung auf dem Rest-areal nach der Enteignung nicht mehr möglich sein sollte, wurde nie behauptet und kann nicht ernstlich bezweifelt werden. Jede vom Weiterbestand der aktuellen Nutzungen ausgehende Entschädigung hätte daher eine die Grenzen der Eigentumsgarantie sprengende und darum verpönte Doppelentschädigung zur Folge.

7.

7.1.

Wird der Anspruch auf volle Entschädigung nicht bereits durch die Sachwertentschädigung (Verkehrswert und Minderwert) befriedigt, sind weiter die so genannten 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; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 47 f.). 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).

7.2.

7.2.1.

Vorliegend lässt der Gesuchsgegner unter diesem Titel geltend machen, dass er durch den Wegfall der direkten Zufahrt über die X-Strasse Mieteinnahmen erlitten habe. Der Vertrag mit der Mieterin der Tankstelle sei ausgelaufen und habe angesichts der veränderten Situation auf tieferem Niveau mit einer Einbusse von Fr. 8'000.00 jährlich nur bis Ende 2014 verlängert werden können. Der Mietausfall von Fr. 8'000.00 pro Jahr sei zusätzlich zu entschädigen.

7.2.2.

Aus den beigelegten Mietverträgen mit der D. AG (Beilagen 3 und 4 zur Duplik vom 18./21. August 2014) geht hervor, dass der alte Vertrag vom 23. September 2003 durch einen neuen Vertrag (vom 27. Februar 2014) per 1. Januar 2015 ersetzt wird. Wie an der Verhandlung festgestellt werden konnte, ist die Tankstelle noch in Betrieb (Protokoll, S. 2). wie bereits ausgeführt wurde, sind die betroffenen Parzellen bbb und aaa weiterhin über die V-Strasse voll erschlossen. Der Zugang zur Tankstelle ist auch nach dem Bau der Unterführung gewährleistet. Die Tankstelle ist ebenfalls über die V-Strasse erreichbar. Zudem gilt es auch zu beachten, dass es

sich bei der X-Strasse um eine stark frequentierte West-Ost-Verbindungsachse handelt. Wochentags war der Bahnübergang während etwa insgesamt acht Stunden pro Tag geschlossen, was regelmässig zu stehendem Verkehr führte. Der Zugang zur Tankstelle von der X-Strasse her war somit bereits vor dem Bau der Unterführung nicht uneingeschränkt möglich. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass es sich bei der vom Standard her sehr einfachen Tankstelle ebenfalls um eine Zwischennutzung handelt, die bei der Realisierung eines neuen Projekts auf den betroffenen Parzellen kaum mit diesem zur vereinbaren wäre.

Gestützt auf diese Ausführungen ist festzuhalten, dass der Kausalzusammenhang zwischen dem geltend gemachten Mietausfall und dem Bauprojekt nicht genügend erstellt ist. Das Begehren um Entschädigung eines Mietausfalls von Fr. 8'000.00 pro Jahr für die Tankstelle ist abzuweisen.

7.3.

7.3.1.

Der Gesuchsgegner hatte die Aussenflächen der betroffenen Parzellen teilweise fremdvermietet. Gemäss den beiliegenden Mietverträgen (Beilagen 3 bis 6 zum Begehren vom 4. Februar 2014) nahm er dafür monatliche Mieten von insgesamt Fr. 1'800.00 (= Fr. 570.00 + Fr. 380.00 + Fr. 250.00 + Fr. 600.00) ein. Aufgrund des Bauprojekts musste er die Mietverträge kündigen. Wie aus dem Enteignungsvertragsentwurf ersichtlich ist, offerierte der Kanton dem Gesuchsgegner für die vorübergehende Beanspruchung von 885 m² der Parzelle aaa, 361 m² der Parzelle bbb und 65 m² der Parzelle ccc (total also 1'311 m²) insgesamt Fr. 1'800.00/Monat. Massgebend ist die Dauer der vorübergehenden Beanspruchung.

7.3.2.

Der Gesuchsgegner macht geltend, mit den Mietverträgen habe er für eine Aussenfläche von rund 1'100 m² monatliche Mieteinnahmen von Fr. 1'800.00 erzielt. Die vom Kanton beanspruchte Fläche betrage insgesamt 1'349 m² (anders die kantonale Berechnung, Erw. 7.3.1.). Die vom Kanton beanspruchte Fläche sei zu denselben Konditionen zu entschädigen wie zuvor die fremdvermietete Fläche. Die Entschädigung müsse daher Fr. 2'200.00/Monat betragen (Fr. 1'800.00: 1'100 m² x 1'349 m²) anstatt die offerierte Entschädigung von Fr. 1'800.00).

7.3.3.

Infolge der vorübergehenden Beanspruchung musste der Gesuchsgegner die Mietverträge kündigen. Die Mieteinnahmen von Fr. 1'800.00/Monat fielen somit aus. Insgesamt wurden nicht mehr Einnahmen realisiert als Fr. 1'800.00/Monat, obwohl das nach Auffassung des Gesuchsgegners möglich gewesen wäre. Der Gesuchsgegner hat keinen Anspruch darauf, dass ihm das Potential der betroffenen Fläche entschädigt wird. Wie bereits ausgeführt (Erw. 3.1.), ist dem Betroffenen volle Entschädigung zu leisten. Das

heisst, dass er durch die Enteignung keinen Verlust erleiden soll. Er soll aber auch nicht vom Eingriff profitieren und aus der geleisteten Entschädigung einen Gewinn erzielen. Wenn der Kanton dem Gesuchsgegner für die vorübergehende Beanspruchung eine Entschädigung von Fr. 1'800.00/Monat leistet, ist er gleichgestellt, wie wenn die gekündigten Mietverträge noch bestehen würden. Ein Anspruch auf zusätzliche Entschädigung besteht nicht. Das Begehren ist in diesem Punkt abzuweisen.

8.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der konkreten Umstände für die von der Parzelle aaa abzutretende Fläche von ca. 222 m² eine Entschädigung von Fr. 724.00/m² angemessen ist (Erw. 5.8.). Die Kosten für die Altlastensanierung sind dem Gesuchsgegner mit Fr. 60'000.00 aufzuerlegen (Erw. 5.10.). Das Begehren um eine Minderwertsentschädigung infolge der wegfallenden Parkplätze ist abzuweisen (Erw. 6.2.2.). Im Weiteren hat die wegfallende Erschliessung über die X-Strasse für die betroffenen Parzellen keinen Minderwert zur Folge, weil sie nach wie vor über die V-Strasse erschlossen sind (Erw. 6.2.3.). Unter dem Titel Inkonvenienzen lässt der Gesuchsgegner diverse Mietzinsausfälle geltend machen. Bezüglich der Tankstelle ist der Kausalzusammenhang zwischen dem geltend gemachten Mietausfall und dem Bauprojekt nicht genügend erstellt (Erw. 7.2.2.). Für die bisher fremdvermietete Aussenfläche erhält der Gesuchsgegner eine Entschädigung von Fr. 1'800.00/Monat, was dem Umfang des bisherigen Mietzinses entspricht. Wie dem Schreiben des Gesuchstellers an den Gesuchsgegner vom 29. Mai 2015 zu entnehmen ist, wurde der Installationsplatz auf den streitbezogenen Parzellen per Ende November 2015 gekündigt. Für die Dauer der vorübergehenden Beanspruchung von März 2014 bis und mit November 2015, insgesamt also 21 Monate, erhält der Gesuchsgegner somit eine Entschädigung von Fr. 37'800.00. Einen Schaden, der darüber hinausgeht, weist er nicht nach (Erw. 7.3.3.). Die entsprechenden Begehren sind demzufolge abzuweisen.

9.

Der Gesuchsteller hat bereits eine Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 110'000.00 geleistet. Eine allfällige Differenz in der Entschädigung ist gemäss Vergleich vom 17. März 2014 per 1. März 2014 zum Satz von 2,25 % zu verzinsen.

10.

10.1.

Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (§ 149 Abs. 2 BauG). Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen. Der Gesuchsteller hat als Enteigner die Verfahrenskosten zu übernehmen.

10.2.

10.2.1.

Der Gesuchsgegner ist anwaltlich vertreten. Die Vertretungskosten gehen ebenfalls zu Lasten des Gesuchstellers.

Der Vertreter des Gesuchsgegners gab an der Verhandlung vom 20. Mai 2015 eine Aufstellung des gehabtten Aufwands (insgesamt 42 Stunden, ohne die Verhandlung vom 20. Mai 2015) zu den Akten. Er leitete daraus ein Honorar von Fr. 12'903.20 (inkl. MWST und Auslagen) ab.

10.2.2.

Massgebend für den Parteikostenersatz ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987 in der Fassung vom 10. Mai 2011 (in Kraft seit 1. Juli 2011).

Vorliegend ist von einem Streitwert (Differenz zwischen Forderung und Angebot) von Fr. 175'400.00 auszugehen. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 in einem Rahmen von Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (inkl. MWST und Auslagen; vgl. § 8c Abs. 1 AnwT). Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Vorliegend hielt sich die Schwierigkeit für den Vertreter im normalen Rahmen; der Aufwand war aufgrund der zusätzlich angeordneten vorzeitigen Besitzeinweisung (D.1.) leicht erhöht. Unter diesen Umständen ist eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 10'000.00 (inkl. MWST und Auslagen) angemessen.

Das Gericht erkennt:

1.

Der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Kanton Aargau und A. wird zum integrierten Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt, soweit er den nachfolgenden Bestimmungen nicht widerspricht.

2.

2.1.

Die Abtretungsfläche von ca. 222 m² ab der Parzelle aaa an das Bauprojekt wird unter Berücksichtigung der Abbruchkosten mit Fr. 724.00/m² entschädigt.

2.2.

Die auf der Parzelle aaa angefallenen Kosten für die Sanierung von Altlasten hat der Gesuchsgegner mit pauschal Fr. 60'000.00 zu tragen.

2.3.

Die von März 2014 bis und mit November 2015 vorübergehend beanspruchte Fläche wird mit Fr. 37'800.00 entschädigt.

3.

Alle weitergehenden Forderungen werden abgewiesen.

4.

Es wird festgestellt, dass der Gesuchsteller eine Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 110'000.00 geleistet hat. Die Mehrentschädigung ist gemäss Einigung vom 17. März 2014 per 1. März 2014 zum Satz von 2,25 % zu verzinsen.

5.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderung zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zahlung gemäss vorstehender Ziffer 2 dem Grundbuchamt Q. zur Eintragung anzumelden.

6.

Die Vermessungs- und Handänderungskosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

7.

7.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'500.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 351.00 und den Auslagen von

Fr. 332.00, insgesamt Fr. 7'183.00 (inkl. Kosten des Verfahrens 4-EV. 2013.36), sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

7.2.

Der Gesuchsteller hat dem Gesuchsgegner darüber hinaus die Parteikosten mit Fr. 10'000.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung

- Herr Ralph van den Bergh, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Jurastrasse 58, Postfach 2118, 5430 Wettingen (2, für sich und zuhanden seines Mandanten)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, Herr E., Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Mitteilung

- Stadtrat, 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, 28. Oktober 2015

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann