

4-EV.2013.3

Urteil vom 11. Juni 2014

Besetzung

Präsident E. Hauller
Vizepräsident K. Müller
Richter J. Kaufmann
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._____

Gegenstand

Rechtserwerb für den Strassenausbau mit kombiniertem Rad- und Gehweg (Q._____/R._____, IO/AO K 315) und den Hochwasserschutz XY/XZ (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (nachfolgend: Gesuchsteller) beabsichtigt, die Kantonsstrasse K 315 in Q. (R.) mit einem kombinierten Rad- und Gehweg auszubauen sowie die Realisierung des Hochwasserschutzes XY/XZ. Die Projekte wurden mit Beschlüssen des Regierungsrats vom 30. November 2011 (RRB Nr. 2011-001773) resp. vom 21. Dezember 2011 (RRB Nr. 2011-001955) genehmigt. Gleichzeitig wurde jeweils das Enteignungsrecht erteilt (vgl. § 132 Abs. 1 lit. b und lit. d 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.1.

Der Rechtserwerb für den Strassenbau konnte mit den vom Projekt betroffenen Grundeigentümern mit drei Ausnahmen vertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 17. Januar 2013 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (nachfolgend: BVU) um Genehmigung der zustande gekommenen Enteignungsverträge und um Einleitung des Enteignungsverfahrens für die offenen Rechtserwerbe. Im Weiteren beantragte das BVU die vorzeitige Besitzergreifung.

B.2.

Mit Einschreiben vom 23. Januar 2013 wies der Präsident des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (nachfolgend: SKE), den Stadtrat Q. an, die Enteignungsakten vom 30. Januar 2013 bis 28. Februar 2013 auf dem Stadtbüro zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Die betroffenen Grundeigentümer würden direkt angeschrieben und zur Einreichung von Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG aufgefordert.

B.3.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2013 und vom 5. Februar 2013 teilte das BVU mit, dass in zwei der drei offenen Fälle die Grundeigentümer die Verträge nachträglich unterzeichnet hätten.

C.

A. (nachfolgend: Gesuchsgegner) ist Eigentümer der Parzellen aaa im Halte von 1'327 m² und bbb im Halte von 6'305 m², von denen für den Ausbau der Kantonsstrasse K 315 in Q. (R.) nach Enteignungstabelle und Landerwerbsplan ca. 210 m² resp. für den Hochwasserschutz XY/XZ ca. 258 m² abzutreten sind. Zudem sind vorübergehende Beanspruchungen von 477 m² resp. 1'015 m² vorgesehen.

D.1.

Mit Einschreiben vom 24. Januar 2013 teilte der Präsident des SKE dem Gesuchsgegner mit, dass ein Enteignungsverfahren eingeleitet werde und allfällige Begehren innert Frist bei der Stadtverwaltung einzureichen seien. Wenn keine Forderungen gestellt würden, werde das Gericht davon ausgehen, dass der Gesuchsgegner mit dem Angebot des Kantons doch einverstanden sei. Das Verfahren würde diesfalls als durch gerichtliche Einigung erledigt von der Kontrolle abgeschrieben. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegner aufgefordert, sich auch zum Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung zu äussern.

D.2.

Mit Eingabe vom 28. Februar 2013 stellte der Gesuchsgegner ein Begehren um vollen Realersatz. Falls dieser nicht gewährt werde, sei eine Entschädigung von Fr. 12.00/m² festzusetzen. Der Minderwert der Grundstücke sei zudem mit pauschal Fr. 10'000.00 zu entschädigen. Zusätzlich machte er noch weitere Wegrechte, eine Entschädigung von je Fr. 1'250.00 für drei neue Schächte sowie eine Entschädigung von jährlich Fr. 250.00 für die vorübergehende Beanspruchung geltend. In Bezug auf die vorzeitige Besitzeinweisung führte er aus, dass diese abzulehnen sei.

E.1.

Da der Gesuchsgegner unter anderem die vom Kanton beantragte vorzeitige Besitzeinweisung ablehnte, führte das SKE in der ordentlichen Dreierbesetzung am 13. März 2013 eine Augenscheinverhandlung durch (vgl. Einladung vom 6. März 2013; zur Präsenz siehe Protokoll [1] vom 13. März 2013, S. 2).

E.2.

Anlässlich der Augenscheinverhandlung stellte sich heraus, dass nebst dem das vorliegende Verfahren auslösenden Strassenbauprojekt zusätzlich noch ein ebenfalls rechtskräftiges Wasserbauvorhaben zur Realisierung ansteht (Protokoll vom 13. März 2013, S. 2). Neben der Streitparzelle aaa wird daher neu auch die ebenfalls im Eigentum des Gesuchsgegners stehende Nachbarparzelle bbb im Halte von 6'305 m² vom Kanton enteignungsrechtlich beansprucht (Abtretung von ca. 258 m², vorübergehende Beanspruchung von ca. 1'015 m²; vgl. C.).

E.3.

Unter diesen Umständen drängte sich die Koordination der beiden offenen Rechtserwerbe auf. Die auszurichtende Entschädigung muss für die beiden Rechtserwerbe gemeinsam, gleichsam als Entschädigungseinheit, festgelegt werden. Das erwähnte (D.2.) Entschädigungsbegehren des Gesuchsgegners folgte bereits dieser Linie. Der Kanton musste sein bisher auf das Strassenbauprojekt beschränktes Angebot entsprechend nachbessern. Er

erhielt dafür vereinbarungsgemäss eine ausserordentliche Frist bis Mitte Juni 2013.

E.4.

In Bezug auf die vorzeitige Besitzeinweisung auf den 1. Mai 2013 schlossen die Parteien am 13. März 2013 einen Vergleich. Der entsprechende Beschluss des SKE erwuchs unangefochten in Rechtskraft (4-EV.2013.4).

F.1.

Zur Frage des Realersatzes holte der Gesuchsteller beim Stadtrat Q. einen Amtsbericht ein. Im Bericht vom 11. Juni 2013 lehnte dieser die Gewährung von Realersatz ab.

F.2.

Mit Eingabe vom 17. Juni 2013 nahm der Gesuchsteller zu den Begehren des Gesuchsgegners Stellung und präzisierte sein Entschädigungsangebot (überarbeiteter Enteignungsvertragsentwurf).

F.3.

Der Gesuchsgegner verzichtete nach Kenntnissgabe der Eingabe des Gesuchstellers vom 17. Juni 2013 und des Amtsberichts vom 11. Juni 2013 konkludent auf eine weitere Stellungnahme.

G.

Das SKE holte mit E-Mail vom 22. Januar 2014 bei C., Leiter Boden- und Pachtrecht, Abteilung Landwirtschaft Aargau, die Vergleichspreise für die Region Q. ein.

H.

Das SKE führte am 11. Juni 2014 in Q. eine Verhandlung durch (Präsenz vgl. Protokoll [2] vom 11. Juni 2014, S. 2). Im Zuge der Verhandlung deutete sich an, dass kein Realersatz würde zugesprochen werden können. Der Gesuchsgegner verzichtete dann ausdrücklich auf einen Einigungsvorschlag des Gerichts für die Variante der finanziellen Entschädigung (Protokoll 2, S. 7).

Anschliessend hat es den Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Vorliegend konnten die Bauprojekte gutgeheissen und der Enteignungstitel erteilt werden. Es liegen rechtskräftige Bauprojekte vor (A.) und der Gesuchsteller hat ein Begehren um Einleitung eines Enteignungsverfahrens gestellt (B.1.). Die Enteignungsaufgabe hat ordnungsgemäss stattgefunden (B.2.). Der Gesuchsgegner reichte während der Auflagefrist und somit fristgerecht seine Eingabe nach § 152 BauG ein (D.2.).

1.2.

Der Gesuchsteller ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Der Gesuchsgegner ist als Eigentümer der Parzellen aaa und bbb vom Bauprojekt betroffen und somit ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007; Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem [alten] 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 Sachleistung (§§ 148 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauG), wobei es die gleichen Verfahrensregeln anwendet, wie sie für das Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des SKE ist folglich gegeben.

2.

2.1.

Gemäss Enteignungsvertragsentwurf sollen von der Parzelle aaa eine Fläche von ca. 210 m² und von der Parzelle bbb eine Fläche von ca. 258 m² zu Gunsten der Projekte enteignet werden. Die Enteignung an sich ist nicht mehr bestritten, stimmte doch der Gesuchsgegner der vorzeitigen Besitzweisung zu (vgl. E.4.), womit er konkludent auch die Enteignung an sich sowohl für den Strassen- als auch für den Wasserbau anerkannte.

2.2.

Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Für das definitive Flächenmass der Abtretungen sind die nach Vollendung des Werks vom Grundbuchgeometer vorzunehmende Vermarkung und Vermessung bzw. die von ihm gestützt darauf zu erstellende definitive Mutationstabelle massgebend.

2.3.

Offen ist vorab die Frage des Realersatzes (unten Erw. 4.). Bei Ablehnung dieser Forderung ist die Höhe der Entschädigung für die enteigneten Flächen, für den Minderwert der Parzellen und für allfällige Inkonvenienzen festzulegen (unten Erw. 5. ff.).

3.

3.1.

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Das bedeutet, dass dem Enteigneten der durch die Enteignung entstehende Schaden voll auszugleichen ist. Er soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomentar], §§ 143-145 BauG, N 1 ff.; AGVE 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 2107).

3.2.

Gemäss § 143 Abs. 1 BauG sind dem Enteigneten alle Nachteile zu ersetzen, die aus dem Entzug seiner Rechte erwachsen. Das sind der Verkehrswert, bei Teilenteignungen ein allfälliger Minderwert des Restes sowie zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen als Folge der Enteignung (sog. Inkonvenienzen; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 14). Diese Unterteilung soll der präzisen Ermittlung der Gesamtentschädigung dienen. Gleichwohl bildet die Entschädigung materiell und formell eine Einheit (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 13; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 193 a-BauG N 1a; BGE 129 II 420 Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen).

3.3.

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu. Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen

festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten soweit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige Doppelentschädigungen entstehen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2010.188 vom 13. April 2011 in Sachen F.O. gegen Kanton Aargau). Im Vordergrund steht Geldersatz (Erw. 5.). Realersatz wird nur in Ausnahmefällen zugesprochen (vgl. dazu Erw. 4.).

3.4.

Gemäss § 154 Abs. 2 BauG richtet sich die Höhe der Entschädigung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides. Vorliegend würde dies bedeuten, dass die Verhältnisse am 11. Juni 2014 massgebend wären. 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 angordneten 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. Mai 2013 (E.4.). In Anwendung von § 146 Abs. 1 BauG ist die Entschädigung zudem ab diesem Tag zu verzinsen.

4.

4.1.

Nach § 142 Abs. 2 BauG kann ganz oder teilweise Sachleistung zugesprochen werden, wenn Enteigner und Enteigneter sich darauf geeinigt haben (§ 142 Abs. 2 lit. a BauG) oder auf Begehren des Enteigners oder Enteigneten, wenn annähernd gleichwertiger oder gleichartiger Ersatz möglich und für beide Parteien nach den Umständen zumutbar ist (§ 142 Abs. 2 lit. b BauG). Gemäss altem Baugesetz (aBauG) vom 2. Februar 1971 (AGS 8, 125) war Sachleistung namentlich dann möglich, wenn infolge der Enteignung ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr fortgeführt werden konnte, bei einer Enteignung von Wasser sowie bei Störung von Wegverbindungen und Leitungen. Ohne Zustimmung des Enteigners und des Enteigneten dürfte eine Realleistung nur dann verfügt werden, wenn deren Interessen ausreichend gewahrt wären (§ 192 Abs. 2 aBauG). Mehr- oder Minderwert der Sachleistung gibt Anspruch auf Geldausgleich (§ 142 Abs. 2 BauG; § 192 Abs. 3 aBauG).

Wie im alten Baugesetz gilt auch im neuen der Grundsatz, dass sich ohne Zustimmung beider Parteien die Zusprechung einer Sachleistung nur auf Grund einer Interessenabwägung im Sinne eines Interessenausgleichs

rechtfertigt (AGVE 2007 S. 293). Sind die Interessen sowohl des Enteigners wie auch des Enteigneten aus objektiver Sicht ausreichend gewahrt, kann der Naturalersatz auch gegen den Willen einer Partei erfolgen. Unter Umständen kann die pflichtgemässe Handhabung der Interessen sogar dazu führen, dass Sachleistung erfolgen muss (Baugesetzkomentar, § 142 BauG, N 3). Sodann ist zu beachten, dass für Sachleistungen das Gleichwertigkeits- oder Äquivalenzprinzip gilt, d.h. der Enteignete sollte ein hinsichtlich Eignung und Verkehrswert gleichwertiges Ersatzobjekt erhalten (Baugesetzkomentar, § 142 BauG, N 7; AGVE 2007 S. 293).

Auf Seiten des Enteigners ist entscheidend, ob die öffentliche Hand überhaupt die Möglichkeit hat, Realersatz anzubieten. Was die Interessenlage des Enteigneten betrifft, ist insbesondere dann, wenn es sich beim Enteigneten um einen Landwirt handelt, zu berücksichtigen, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Masse sich der Eingriff auf seinen Betrieb auswirkt.

4.2.

4.2.1.

Vorliegend wird in zwei nicht zusammenhängenden Teilflächen eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 468 m² enteignet. Aber auch die beiden nebeneinander liegenden Streitparzellen bilden anders als nach Planeindruck möglich keine Bewirtschaftungseinheit. Sie sind schon von der Topographie her (Neigung, Bach) nicht für eine durchgängige einheitliche Bewirtschaftung geeignet. Nach der Bodenqualität steht die in den letzten Jahren praktizierte Wiesen- und Weidnutzung im Vordergrund, auch wenn nach Angaben des Gesuchsgegners früher auch geackert wurde (Protokoll 1, S. 2).

Gemäss eigenen Angaben verfügt der Gesuchsgegner an den beiden ihm gehörenden Betriebsstandorten über eine Gesamtnutzfläche von ca. 35 ha, wovon ca. 16 - 18 ha Eigenland sind (Protokoll 1, S. 8, mit Hinweis auf das frühere Abtretungsverfahren 4-EV.2007.81, das mit Entscheid vom 26. Mai 2009 abgeschlossen wurde).

Stellt man nun die zu enteignende Fläche von ca. 468 m² der vorhandenen Gesamtnutzfläche von 350'000 m² gegenüber, so resultiert ein Verlust von rund 0.13 %. Zieht man bloss das Eigenland (mindestens 160'000 m²) heran, so resultiert ein Verlust von rund 0.29 %.

In AGVE 2007 S. 293 hielt das SKE in Grundsatzentscheid fest, dass ein Landverlust von weniger als 1 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche sich in keinem Fall existenzgefährdend auf einen Betrieb auswirke. Die Abtretung, welche vorliegend je nach Sichtweise 0.13 % bis 0.29 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche ausmacht, ist für den Gesuchsgegner somit bei weitem nicht existenzgefährdend.

Nach Auffassung des Gesuchsgegners sind die beiden Streitparzellen aufgrund der Abtretungen insgesamt nicht mehr zu brauchen. Es müsse daher deren Gesamtfläche als Berechnungsbasis dienen (Protokoll 2, S. 5). Unter dem Titel des Minderwerts (unten Erw. 6.) werden die Wirkungen der Abtretungen auf die dem Gesuchsgegner verbleibenden Restgrundstücke geprüft. Das Argument kann nicht schon zum voraus für die Grundfrage von Real- oder Geldersatz angerufen werden, zumal die These der Unbrauchbarkeit gemessen an der verbleibenden Fläche (7'164 m²) und der bisherigen Nutzung offenkundig unzutreffend ist.

4.2.2.

Die vom Gesuchsgegner angesprochene Realersatzfläche (Parzellen ccc und ddd im Gebiet "XW") befindet sich unmittelbar angrenzend an weitere Grundstücke des Gesuchsgegners. Die Voraussetzung, wonach eine Zusprennung von Realersatz nur dann sinnvoll erscheint, wenn die Realersatzfläche sich in unmittelbarer Nachbarschaft einer bereits dem zu Enteignenden gehörenden Parzelle befindet, wäre somit erfüllt.

Es könnte zudem nach den Parteien von einem flächengleichen Ersatz ausgegangen werden (Protokoll 1, S. 8 und 9). Die landwirtschaftliche Qualität der Flächen scheint also vergleichbar zu sein.

4.2.3.

Die Parzellen in der "XW" stehen allerdings im Eigentum der Einwohnergemeinde Q.. Enteigner im vorliegenden Verfahren ist jedoch der Kanton Aargau, der auch Eigentümer der beiden Bäche ist. Die Stadt Q. führt das Wasserbauprojekt für den Kanton Aargau aus und übernimmt die Vorfinanzierung (Protokoll vom 11. Juni 2014, S. 4). Formalrechtlich bedürfte es also eines sog. Durchgriffs, um anstelle des Kantons als eigentlichem, formellen Enteigner die Stadt Q. zu Realersatz zu verpflichten. Es mag Situationen geben, wo sich dies im Sinne einer Ausnahme aufdrängt, aber grundsätzlich bedeutet der Umstand in der Interessenabwägung ein zusätzliches Indiz gegen Realersatz, wie im Grundsatz ja auch eine Kaskadenenteignung verpönt ist (vgl. AGVE 2007, S. 293).

Im Amtsbericht vom 11. Juni 2013 nennt die Stadt Q. weitere Argumente gegen Realersatz: die beanspruchten Parzellen seien verpachtet. Es bestünde die Möglichkeit, dass sie in einer späteren Revision der Ortsplanung eingezont werden. Die ablehnende Haltung wurde an der Verhandlung vom 11. Juni 2014 bestätigt (Protokoll vom 11. Juni 2014, S. 3 und 4). Im Zuge der Umsetzung des revidierten Raumplanungsrechts wird zur Zeit im ganzen Kanton die Begrenzung des Siedlungsgebiets aufgenommen. Weder die eine noch die andere Fläche sind darin enthalten. Die Baunutzungsoption spielt daher auf absehbare Zukunft keine Rolle.

4.3.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Gesuchsgegner für die verhältnismässig kleinen Abtretungsflächen kein Realersatzanspruch zusteht (Erw. 4.2.1.). Trotz der bestehenden Gelegenheit (Erw. 4.2.2.) könnte daher der Enteigner nicht zu Realersatz verpflichtet werden. Noch weniger fällt der Durchgriff auf die nicht selbst enteignende Gemeinde in Betracht, zumal diese sich ausdrücklich dagegen ausgesprochen hat (Erw. 4.2.3.). Es bleibt somit bei der Regel des Geldersatzes (so schon nach Zwischenberatung an der Verhandlung vom 11. Juni 2014 eröffnet; Protokoll 2, S. 7).

4.4.

Sowohl die Stadt Q. als auch der Kanton Aargau wären daran interessiert gewesen, die Streitparzellen vom Gesuchsgegner vollständig zu erwerben, was dieser jedoch klar ablehnte (Protokoll, S. 7). Ein vollständiger Erwerb ist zur Erreichung der von den Titeln (A.) gedeckten Enteignungszwecke nicht notwendig. Nach dem für Eigentumseingriffe zu beachtenden Verhältnismässigkeitsprinzip (BGE 114 Ia 114, Erw. 3.; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2102 ff.) war daher die Möglichkeit gegen den Willen des Eigentümers nicht weiterzuverfolgen.

5.

5.1.

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

Wie in Erwägung 3.4. bereits festgehalten wurde, sind für die Höhe der Entschädigung die Verhältnisse am 1. Mai 2013 massgebend.

Zum Zeitraum der heranzuziehenden Verkehrswertermittlungen hielt das Verwaltungsgericht fest, massgebend seien ausschliesslich die in der Vergangenheit erzielten Vergleichspreise. Konkret seien die Preise, welche in den letzten zwei Jahren vor dem massgebenden Stichtag erzielt wurden, zu berücksichtigen (AGVE 2004 S. 205; VGE WBE.2004.417 vom 1. Dezember 2006).

Vorliegend wurde der Gesuchsteller mit Entscheid vom 13. März 2013 auf den 1. Mai 2013 vorzeitig in den Besitz eingewiesen (Verfahren 4-EV.2013.4). Dementsprechend ist auf die Vergleichspreise von Mai 2011 bis April 2013 abzustellen.

5.2.

5.2.1.

Der Gesuchsteller bietet eine Entschädigung von Fr. 6.00 / m² an. Er macht geltend, der Gesuchsgegner habe die beiden Parzellen aaa und bbb vor wenigen Jahren für Fr. 4.00 bis Fr. 6.00 / m² gekauft. Das Angebot entspreche somit dem Verkehrswert.

5.2.2.

Der Gesuchsgegner verlangt Fr. 12.00 / m². Dies mit der Begründung, dass auch der Minderwert, welcher durch die Strassenböschung und die Verunmöglichung der direkten Zufahrt entstehe, zu entschädigen sei.

Zu welchem Preis er die Parzellen vor wenigen Jahren gekauft hat, wollte der Gesuchsgegner nicht sagen. Jener Preis sei nicht relevant, da es sich um einen Freundschaftspreis gehandelt habe (Protokoll 2, S. 3).

5.2.3.

Da der Minderwert separat zu entschädigen ist (Erw. 6.), ist eine Erhöhung des Quadratmeterpreises unter diesem Titel nicht angezeigt. Massgeblich bleibt der unkorrigierte Verkehrswert.

5.3.

Wie erwähnt (Erw. 5.1.) ist der zu entschädigende Verkehrswert primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen.

Das SKE hat für die Zeit Mai 2011 bis April 2013 Vergleichspreise der Region Q. eingeholt (G.), wobei aus Q. selber kein Vergleichspreis zur Verfügung steht. Dabei ergibt sich, dass der höchste Preis bei Fr. 8.50 / m² und der niedrigste Preis bei Fr. 5.73 / m² liegt. Durchschnittlich ergibt sich ein Preis von Fr. 7.05 / m². Dies wurde den Parteien an der Verhandlung erläutert (Protokoll 2, S. 5).

5.4.

Das abzutretende Land ist von unterdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Qualität. Es wird seit Jahren nur noch als Wiesland genutzt (Erw. 4.2.1.). Das Land ist abschüssig und schlecht besonnt. Sein Preis müsste daher unter dem vorhin ausgewiesenen Durchschnittswert liegen. Denselben Schluss legt auch die mangelnde Auskunftsbereitschaft des Gesuchsgegners zum selbst bezahlten Preis nahe (Erw. 5.2.2.). Namentlich auch nach Meinung der Fachrichter des SKE scheint das kantonale Angebot von Fr. 6.00 / m² unter den gegebenen Umständen eher gut dotiert. Da das Gericht in ständiger Praxis (auch mit Blick auf § 48 Abs. 2 VRPG) nicht unter dieses geht, bleibt es dabei, dass die abzutretende Fläche mit Fr. 6.00 / m² entschädigt wird. Es erübrigt sich daher auch, den tatsächlich vom Gesuchsgegner bezahlten Kaufpreis beim Grundbuchamt zu erfragen.

6.

6.1.

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

6.2.

6.2.1.

Der Gesuchsgegner macht eine Erschwernis bei der Bewirtschaftung durch die Zweiteilung der aufgrund der vorherigen Bacheindolung grundsätzlich bestehenden, wirtschaftlichen Grundstückseinheit geltend. Überdies erfolge die Abtretung am bestbesonnten Teil der Parzelle. Die entstehende Böschung generiere ebenfalls einen Minderwert. Es werde dafür eine Entschädigung von pauschal Fr. 10'000.00 gefordert.

6.2.2.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, dass für die Erschwernis in der Bewirtschaftung eine pauschale Entschädigung von Fr. 5'000.00 angeboten werde.

6.3.

Mit seinem Entschädigungsangebot anerkennt der Kanton im Grunde das Vorhandensein eines Minderwerts. Ein solcher scheint angesichts des neu angelegten Bachlaufs (Ausdolung) auch aus der Sicht des Gerichts insofern evident, als die Bewirtschaftung des Restlandes aufwändiger sein wird, als sie es früher war.

6.4.1.

Der Gesuchsgegner verlangt einen Minderwert von 20 % (abgeleitet aus dem Preis für die Restliegenschaft von 7'164 m²). Der Kanton bietet entsprechend einen Ersatz von 10 %. Er gibt dazu an, auf durchschnittliche Erfahrungswerte abgestellt zu haben (Protokoll vom 11. Juni 2014, S. 5).

6.4.2.

Üblicherweise würde der Mehraufwand der Bewirtschaftung gutachterlich über Mehrwege (Zeit und technischer Aufwand) ausgehend von der konkreten Nutzung hochgerechnet. Darauf wurde beidseitig verzichtet (vgl. Protokoll vom 11. Juni 2014, S. 5 und 6). Auch das Gericht sieht in Würdigung des Streitwerts dieser Teilfrage in Relation zu den potentiellen Gutachtenskosten davon ab, ein solches einzuholen. Zumal seine Fachrichter davon überzeugt sind, dass der durch den Mehraufwand für die Bewirtschaftung verursachte Minderwert der Restliegenschaft mit der vom Kanton angebotenen Pauschale von Fr. 5'000.00 sicher abgegolten wird.

7.

7.1.

Bei den in § 143 Abs. 1 lit. c BauG genannten Nachteilen (Inkonvenienzen) handelt es sich um dem Enteigneten durch die Enteignung ausserhalb des Verlustes des Sachwertes entstandenen Schaden, der nicht gemäss lit. a als Vergütung des Verkehrswertes des abzutretenden Rechtes abzugelten ist. Es handelt sich um persönliche, subjektive Schadensfaktoren, die das übrige Vermögen des Enteigneten ausserhalb des Sachwertes des Enteignungsobjektes beeinträchtigen (Baugesetzkommentar, §§ 143-145 BauG, N 47 ff.). Vorausgesetzt ist auch hier 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 bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug etc. (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 200; Zimmerlin, a.a.O., § 192 aBauG N 10). Weiter muss es sich um einen Schaden handeln, den der Enteignete mit Hilfe der enteigneten Rechte hätte von sich abwenden können, den er also nicht auch ohne Enteignung in gleicher Weise hätte dulden müssen wie seine nicht enteigneten Nachbarn (Hess/Weibel, Band I, Art. 19 EntG N 20, S. 241). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 EntG N 22). Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179).

7.2.

Eine Entschädigung für eine Ersatzaufforstung entfällt, da darauf eine Aufforstung auf den Streitparzellen aaa und bbb verzichtet wird (Protokoll 1, S. 2).

7.3.

7.3.1.

Der Gesuchsgegner macht geltend, dass keine direkte Zufahrt ab der Kantonsstrasse auf sein Land mehr möglich sei, da dies durch die neue Strassenböschung verunmöglicht werde. Das ersatzweise Wegrecht über die Parzelle eee sei auf einer Breite von 4.5 m einzuräumen. Zudem seien die beiden Wegrechte (auf den Parzellen fff und eee) unentgeltlich und ohne Unterhaltsverpflichtungen für den Gesuchsgegner einzuräumen. Sie müssten zu Lasten des Bauprojekts gehen und nicht nach Art. 741 des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) vom 10. Dezember 1907 verteilt werden.

7.3.2.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, die neue Böschung werde in der gleichen Neigung wie die bestehende angepasst. Bereits heute sei eine direkte Zufahrt über die Schulter der Kantonsstrasse sehr schwierig bzw. gefährlich. Die Zufahrt werde künftig mit Begründung neuer Wegrechte von je 3 m über die Parzellen fff und eee gewährleistet. Diese Breite genüge ohne weiteres für das Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen. Die Einräumung der Wegrechte erfolge entschädigungslos, allerdings seien die Kosten für Unterhalt, Betrieb und Erneuerung gemäss Art. 741 ZGB zwischen dem Berechtigten und dem Belasteten aufzuteilen.

7.3.3.1.

An der Verhandlung vom 11. Juni 2014 legte Fachrichter Kaufmann, selbst Landwirt, dar, dass eine Wegbreite von 3 m für die Durchfahrt mit den üblichen Maschinen gebräuchlich sei und ausreiche. Es handle sich um eine gerade Strecke ohne Kurven. Der Gesuchsgegner sei nicht darauf angewiesen, dass er die Maschinen mit voller Arbeitsbreite auf dem Weg wenden könne (Protokoll vom 11. Juni 2014, S. 6). Dem schliesst sich das Gericht an.

7.3.3.2.

Nach Art. 741 Abs. 1 ZGB hat der Berechtigte selbst für den notwendigen Unterhalt zu sorgen. Sollte der Belastete vom Weg auch profitieren, wäre die Unterhaltslast im Verhältnis der Interessen zu tragen (Art. 741 Abs. 2 ZGB). Dieses gesetzliche Konzept, das der Kanton seinem Angebot zugrunde gelegt hat, scheint in concreto angemessen. Der Gesuchsgegner erhält neue Zufahrten und "spart" die bisherigen eigenen für die Zufahrt gebrauchten Flächen. Hinzu kommt, dass die Eigentümer der beiden mit

den Wegrechten zu belastenden Parzellen fff (Stadt Q.) und eee (D. AG) diese entschädigungslos einzuräumen haben und selbst die Wege kaum nutzen werden. Bei dieser Ausgangslage wäre es nicht gerechtfertigt, wenn – wie vom Gesuchsgegner gewünscht – den Belasteten der alleinige Wegunterhalt auferlegt würde. Im Übrigen haben sich die beiden Dritten in den sie jeweils betreffenden Enteignungsverträgen mit den hier angebotenen neuen Lasten unterschriftlich einverstanden erklärt. Jede Änderung würde deren nachträglichen Einbezug in das Verfahren notwendig machen (§ 12 Abs. 1 VRPG).

Die Wegrechte auf den Parzellen fff und eee sind also, wie im Enteignungsvertragsentwurf vorgesehen, zu begründen.

7.4.

7.4.1.

Der Gesuchsgegner verlangt weiter eine Abgeltung für den Gewässerschutzraum, da er im vom Gewässerschutz vorgesehenen Abstand weder Dünger noch chemische Spritzmittel einsetzen dürfe.

7.4.2.

Der Gesuchsteller lehnt eine solche Entschädigung ab (F. 1.).

7.4.3.

Grundsätzlich ist entlang eines Oberflächengewässers eine Grün- oder Streufläche von 6 m als Pufferstreifen anzulegen, worauf keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen (vgl. Art. 21 i.V.m. Anhang 1 Ziffer 9 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft [Direktzahlungsverordnung, DZV; SR 910.13] vom 23. Oktober 2013).

Sinn der Abstandsvorschriften zu den offenen Gewässern ist es, diese vor der Verunreinigung mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu bewahren (Verunreinigungsverbot als Teil des gewässerschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips in Art. 6 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; 814.20] vom 24. Januar 1991).

Auch das neue Gewässerschutzrecht wird aus heutiger Sicht und wenn es denn anzuwenden sein wird, in der Flur keine weitergehenden Nutzungsbeschränkungen enthalten (vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [SR 814.201]).

7.4.4.

Die dargelegten Bewirtschaftungsbeschränkungen können für den Gesuchsgegner Ertragseinbussen bewirken, die nach einem früheren Entscheid des Gerichts (4-EV.2006.52 vom 17. August 2010 in Sachen Einwohnergemeinden B. und W. gegen A.R. G. und Ch. G.) zu entschädigen

sind. Das SKE hat damals für einen ähnlichen Pufferstreifen entlang eines neu angelegten Gewässers eine Entschädigung von Fr. 1.75/m² gesprochen, was gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid vom 13. April 2011 in derselben Sache gestützt auf einen Fachberichts des E. als "grosszügig, jedenfalls nicht zu niedrig" erachtet wurde. Vorliegend errechnet sich mit demselben Ansatz für eine Pufferstreifenfläche von 1'015 m² eine Entschädigung von (leicht aufgerundet) Fr. 1'800.00, was vom Gericht als angemessen erachtet wird. Der Kanton hat übrigens an der Verhandlung vom 11. Juni 2014 diesem Entschädigungsansatz zugestimmt (Protokoll 2, S. 6).

7.5.

Eine Entschädigung für Schächte entfällt, da keine neuen Schächte auf den Parzellen aaa und bbb erstellt werden (F.2.).

8.

8.1.

Der Gesuchsgegner verlangt zudem eine Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung von jährlich Fr. 250.00/m².

8.2.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, es werde für die vorübergehende Landbeanspruchung auf beiden Parzellen pauschal eine einmalige Entschädigung von Fr. 750.00/m² ausgerichtet. Die Landbeanspruchung dauere nicht länger als ein Jahr. Andernfalls werde der Ertragsausfall gemäss den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes entschädigt.

8.3.

Praxisgemäss wird die vorübergehende Beanspruchung von Landwirtschaftsland über die Abtretungsfläche hinaus zu einem Ansatz von Fr. 50.00 pro Are und Jahr entschädigt. Da insgesamt 1'492 m² vorübergehend beansprucht werden, entspricht das Angebot des Kantons dem bewährten Ansatz und ist nicht zu beanstanden.

9.

Zusammenfassend hat der Gesuchsteller dem Gesuchsgegner für die abzutretende Fläche Fr. 6.00 / m² zu bezahlen, was für die gesamte Abtretungsfläche von ca. 468 m² einen Betrag von ca. Fr. 2'808.00 ergibt. Für den Minderwert der Parzellen aaa und bbb erhält der Gesuchsgegner eine Entschädigung von pauschal Fr. 5'000.00. Für die Dünge- und Pflanzenschutzmittelbeschränkung wird dem Gesuchsgegner eine Entschädigung von Fr. 1'800.00 und für die vorübergehende Beanspruchung pauschal Fr. 750.00 zugesprochen. Die Wegrechte auf den Parzellen fff und eee werden wie im Enteignungsvertragsentwurf vorgesehen errichtet.

Der Gesuchsteller hat bereits am 4. April 2013 eine Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 3'000.00 geleistet. Die Differenz von Fr. 7'358.00 zur zugesprochenen Entschädigung von total Fr. 10'358.00 ist ab dem 1. Mai 2013 zu 2.25 % zu verzinsen (§ 146 Abs. 1 Satz 2 BauG; Entscheid der Schätzungskommission 4-EV.2009.6 vom 22. September 2009 in Sachen Einwohnergemeinden B. u. W. gegen A.G. u. C.G., Erw. 5.4.).

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 hypo-thekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (vgl. § 19 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dieser beträgt aktuell 2 %.

10.

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

Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen. Dementsprechend sind die Verfahrenskosten dem Kanton Aargau als Enteigner aufzuerlegen.

Die Staatsgebühr wird gestützt auf § 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 (VKD, SAR 221.150) erhoben. Diese beläuft sich für den vorliegenden Fall auf Fr. 1'200.-, wobei die Kosten des Verfahrens der vorzeitigen Besitzeinweisung (4-EV.2013.4) darin enthalten sind.

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

Das Gericht erkennt:

1.

10.1.

Der bereinigte Enteignungsvertragsentwurf wird zum integrierten Bestandteil des Entscheids erklärt.

10.2.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für das abzutretende Land von ca. 468 m² eine Entschädigung von Fr. 6.00 / m², total also ca. Fr. 2'808.00, zu bezahlen.

10.3.

Für den aufgrund der Abtretung entstehenden Minderwert auf den Parzellen ggg und bbb bezahlt der Gesuchsteller dem Gesuchsgegner eine Pauschalentschädigung von Fr. 5'000.00.

10.4.

Die Wegrechte auf den Parzellen fff und eee werden wie im Enteignungsvertragsentwurf vorgesehen errichtet.

10.5.

Für die Dünge- und Pflanzenschutzmittelbeschränkung wird dem Gesuchsgegner eine Entschädigung von Fr. 1'800.00 ausgerichtet.

10.6.

Die vorübergehende Beanspruchung wird mit pauschal Fr. 750.00 entschädigt.

10.7.

Es wird festgestellt, dass der Gesuchsteller am 4. April 2013 bereits eine Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 3'000.00 geleistet hat.

Die Differenz von Fr. 7'358.00 zur zugesprochenen Entschädigung von total Fr. 10'358.00 ist ab dem 1. Mai 2013 zu 2.25 % zu verzinsen.

11.

11.1.

Für das definitive Flächenmass der Abtretung gemäss integriertem Enteignungsvertragsentwurf sind die nach Vollendung des Werks vom Grundbuchgeometer vorzunehmende Vermarkung und Vermessung und die von ihm gestützt darauf zu erstellende definitive Mutationstabelle massgebend. Der Gesuchsteller wird ermächtigt, zu gegebener Zeit, nach Vorliegen der Mutationstabelle des Grundbuchgeometers und unter Nachweis der geleisteten Zahlung gemäss vorstehender Ziffern 1.2., 1.3., 1.5., 1.6. und 1.7. die Rechtsänderungen mit dem definitiven Flächenmass dem Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden.

11.2.

Alle mit der Abtretung und der Übereignung verbundenen Kosten inkl. Vermarkungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten werden vom Gesuchsteller übernommen.

12.

12.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'200.00, einer Kanzleigebür von Fr. 240.00 und den Auslagen von Fr. 312.00, insgesamt Fr. 1'752.00, sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

12.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Herr A.
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, Herr F., 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, 11. Juni 2014

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann