

II. Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen

A. Enteignungsrecht

- 69 **Formelle Enteignung; Legitimation des Stockwerkeigentümers, Entschädigungsbegehren zu stellen (Präzisierung der Rechtsprechung)**
Ein einzelner Stockwerkeigentümer ist beim Rechtserwerb für ein der Liegenschaft insgesamt nützendes Werk (wie beispielsweise eine Lärmschutzwand oder ein Hochwasserschutzdamm) nicht zur individuellen Rechtsmittelerhebung im Enteignungsverfahren legitimiert. Etwas anderes kann nur gelten, wenn er grundsätzlich anders betroffen ist als der Rest.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 25. Mai 2016 in Sachen Kanton Aargau gegen A. (4-EV.2014.39).

Aus den Erwägungen

1.3.1.

Die von der Enteignung betroffene Parzelle yyy steht im Stockwerkeigentum, welches eine Form des Miteigentums darstellt (vgl. Art. 712a Abs. 1 ZGB). Jeder Miteigentümer ist befugt, die Sache insoweit zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, als es mit den Rechten der andern verträglich ist. Zur Veräusserung oder Belastung der Sache bedarf es der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben (Art. 648 ZGB). Vorbehältlich des Nachweises einer solchen anderen Ordnung hätte die Stockwerkeigentümergemeinschaft also grundsätzlich mit einer Stimme aufzutreten. Nach der Praxis des SKE (AGVE 2001 S. 446 f.) sind aber auch einzelne Mitglieder von Miteigentumsgemeinschaften berechtigt, Entschädigungsbegehren zu stellen. Es bleibt indessen zu beachten, dass das Verfahren die

Rechtsposition der Stockwerkeigentümergeinschaft insgesamt betrifft.

Soweit der Gesuchsgegner Begehren aus seiner persönlichen Sicht stellt, hat er darzulegen und nachzuweisen, inwiefern er von den geplanten Eingriffen im Gegensatz zu den übrigen Stockwerkeigentümern anders, individuell betroffen ist. Ein allfälliger Entscheid über seine Begehren ist allen Stockwerkeigentümern zu eröffnen und beansprucht Geltung für die Stockwerkeigentümergeinschaft insgesamt. Dieser Umstand ist von Bedeutung, wenn sich für die Stockwerkeigentümergeinschaft unmittelbar oder mittelbar eine Änderung der Rechtslage ergibt. Das ist vorliegend - wie zu zeigen sein wird - nicht der Fall. Es kann deshalb auf eine Mitteilung an alle anderen Stockwerkeigentümer verzichtet werden.

1.3.2.

Der Gesuchsgegner ist als Miteigentümer der Parzelle yyy vom Bauprojekt betroffen und damit - unter Berücksichtigung des Gesagten - grundsätzlich ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 Abs. 1 lit. a VRPG; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem [aufgehobenen] aargauischen Gesetz über die Verwaltungspflege, Kommentar, Zürich 1998, § 38 N 129 ff.). So hat es das SKE im Laufe des Schriftenwechsels auch gehandhabt.

1.3.3.

Die erwähnte Alleinhandlungslegitimation (Erw. 1.3.1.) eines Stockwerkeigentümers beschränkt sich auf die Gemeinschaft fraglos entlastende Vorbringen (weniger Abtretung / höhere Entschädigung). Dies gilt indessen nicht, wo die Interessen der einzelnen Mitglieder der Gesamthandschaft nicht zwangsläufig parallel laufen (so hat das SKE die Alleinhandlungslegitimation eines Miterben in einem Beitragsstreit verneint; AGVE 2007 S. 299). Zu unterscheiden und selbstverständlich zulässig sind Vorbringen aus der eigenen Rechtsposition, wenn der einzelne Stockwerkeigentümer vom vorgesehenen Eingriff anders und/oder stärker betroffen ist als die Allgemeinheit (z.B. Abtretung eines Gartenabschnitts im Sondernutzungsrecht).

Die hier vorgesehene Lärmschutzwand dient mit Sicherheit einer Mehrheit der Stockwerkeigentümer der Streitliegenschaft, was

schon dadurch belegt wird, dass der vorgelegte Vertrag von allen anderen unterzeichnet wurde. Sie haben damit auch der praxisgemäss entschädigungslosen Begründung der Servitut zugestimmt. Da sich das Entschädigungsbegehren des Gesuchsgegners nicht aus einer besonderen, individuellen Betroffenheit, sondern aus einer behaupteten Beeinträchtigung der Gesamtliegenschaft herleitet, setzt er sich mit dem Begehren in Widerspruch zur Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft. Das ist unzulässig. Es bleibt dabei zudem belanglos, welchen persönlichen Nutzen er aus der neuen Anlage zieht. Er ist hier zur Solidarität verpflichtet (analog z.B. der Parterrebewohner in Bezug auf die Kostentragung von Liftanlagen).

Die Legitimationspraxis des SKE ist für zukünftige Fälle dahin zu präzisieren, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer beim Rechtserwerb für ein der Liegenschaft insgesamt nützendes Werk (wie beispielsweise eine Lärmschutzwand oder ein Hochwasserschutzdamm) nicht zur individuellen Rechtsmittelerhebung im Enteignungsverfahren legitimiert ist. Etwas anderes kann nur gelten, wenn er grundsätzlich anders betroffen ist als der Rest.

70 Formelle Enteignung

Neubestimmung der kantonalen Praxis zur Entschädigungsfestsetzung bei Teilabtretungen von überbauten Liegenschaften

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 22. Juni 2016 in Sachen Kanton Aargau gegen A. und B. (4-EV.2015.43).

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der X.-Strasse in Y. waren je 18 m² ab den Parzellen ccc und ddd an den Kanton Aargau abzutreten. Die Entschädigung dafür wurde vom SKE mit Entscheid