

4-EV.2014.40

4-EV.2015.30

Urteil vom 6. April 2016

Besetzung

Präsident E. Hauller
Vizepräsident K. Müller
Richter A. Baumgartner
Richter V. Oeschger
Richter M. Perrinjaquet
Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Gesuchsteller

Kanton Aargau

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

Gesuchs-
gegnerin

A. _____-Anstalt, liquidiert

Gegenstand

Rechtserwerb für den Bau der Bushaltestelle und der Lärmschutzwand B
(Q. _____ IO K 247; formelle Enteignungen)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (Gesuchsteller) realisiert den Bau eines Gehwegs, einer Bushaltestelle und einer Lärmschutzwand B (Q. IO K 247). Die Projekte wurden mit Beschlüssen des Regierungsrats vom 5. September 2012 und vom 11. Februar 2015 genehmigt (RRB Nr. 2015-000128 und RRB Nr. 2012-001199). 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.

Die Rechtserwerbe konnten mit den vom Projekt betroffenen Grundeigentümern, abgesehen von zwei Ausnahmen, vertraglich geregelt werden. Mit Eingaben vom 6. November 2014 resp. vom 6. Juli 2015 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (nachfolgend: BVU) um Genehmigung der zustande gekommenen Verträge und um Einleitung der Enteignungsverfahren für die offenen Rechtserwerbe sowie im Verfahren betreffend Rechtserwerb für Gehweg und Bushaltestelle um vorzeitige Besitzeinweisung.

C.

Bezüglich der Lärmschutzwand wies der Präsident des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (nachfolgend: SKE), den Stadtrat Q. mit Einschreiben vom 12. Dezember 2014 an, die Enteignungsakten vom 2. Januar 2015 bis 3. Februar 2015 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Die betroffenen Grundeigentümer würden direkt angeschrieben und zur Einreichung von Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG aufgefordert (vgl. im Detail 4-AV.2014.42).

D.

Die A.-Anstalt (nachfolgend: Gesuchsgegnerin) ist Eigentümerin der Parzelle aaa im Halte von 557 m². Sie ist von beiden Bauvorhaben betroffen. Für das Projekt Gehweg und Bushaltestelle sollten anfänglich 13 m² abgetreten und 33 m² vorübergehend beansprucht werden. Für das Projekt Lärmschutzwand sollte auf der Parzelle der Gesuchsgegnerin eine Dienstbarkeit (Baurecht für eine Lärmschutzwand von 13 m²) errichtet und 250 m² vorübergehend beansprucht werden.

E.

Am 27. August 2015 stellte der Gesuchsteller ein Begehren um Ausdehnung der Enteignung auf die gesamte Parzelle aaa. Er stellte folgende Anträge:

- "1. Die Enteignung ist auf die gesamte Liegenschaft LIG Q. / aaa, im Halte von 557 m² auszudehnen.
2. Der Staat Aargau ist als neuer Grundeigentümer bei LIG Q. / aaa im Grundbuch einzutragen.
3. Es sei bei LIG Q. / aaa folgende Dienstbarkeit einzutragen: Last: Bau-recht für eine Lärmschutzwand mit Unterhaltsregelung zugunsten Staat Aargau
4. Die beiden beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabga-ben und Enteignungen eingereichten Begehren (4-AV.2015.17 und 4-AV.2014.42) sind infolge Einreichung dieses Begehrens auf Aus-dehnung der Enteignung betr. LIG Q. / aaa hinfällig und können somit abgeschrieben werden.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Antragstel-lers."

F.

Bezüglich des Gehwegs und der Bushaltestelle wurde der Stadtrat mit Ein-schreiben vom 28. August 2015 aufgefordert, die Enteignungsakten vom 7. September 2015 bis 6. Oktober 2015 auf dem Stadtbauamt aufzulegen. Zudem wurde die Auflage am 3. September 2015 im D-Anzeiger und am 4. September 2015 im Amtsblatt öffentlich publiziert. Darin teilte der Präsident des SKE der Gesuchsgegnerin mit, dass ein Enteignungsverfahren eingeleitet werde und allfällige Begehren innert Frist bei der Stadtverwaltung ein-zureichen seien. Zudem beantrage der Gesuchsteller die vorzeitige Besitz-einweisung (vgl. im Detail 4-AV.2015.17).

G.

Innert der Auflagefrist stellte die Gesuchsgegnerin keine Begehren, wes-halb das SKE den Kanton Aargau mit Präsidialverfügung vom 15. Oktober 2015 ermächtigte, per 30. Oktober 2015 vorzeitig den Besitz an der Par-zelle aaa zu ergreifen. Das Dispositiv der Präsidialverfügung vom 15. Ok-tober 2015 wurde am 22. Oktober 2015 im D-Anzeiger und am 23. Oktober 2015 im Amtsblatt öffentlich publiziert (vgl. im Detail 4-EV.2015.31).

H.

Am 6. April 2016 hat das SKE den Fall in der besonderen Verfahren vorbe-haltenen 5er-Besetzung (vgl. § 3 Abs. 5 des Gerichtsorganisationsgeset-zes [GOG; SAR 155.200] vom 6. Dezember 2011) beraten und das nach-folgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligungen mit Erteilung der Enteignungstitel liegen vor (A.). Die Auflagen haben ordnungsgemäss stattgefunden (C. und F.).

1.2.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen (§ 151 BauG).

1.3.

Die Gesuchsgegnerin ist eine liquidierte juristische Person, welche ihren Sitz im Ausland hatte (S.). Eine Vertretung in der Schweiz und/oder ein Zustelldomizil sind nicht bekannt. Die Zustellungen müssen daher durch öffentliche Publikation im Amtsblatt des Kantons erfolgen (§ 15 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007). Dies wurde bereits für die Auflage der Enteignungsakten im Projekt Bushaltestelle/Gehweg und für die Ermächtigung zur vorzeitigen Besitzergreifung so gehandhabt (Sachverhalt F. und G.).

Verfügt eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene juristische Person oder andere Rechtsträgerin nicht mehr über die vorgeschriebenen Organe, so kann jede Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat, oder das Grundbuchamt am Ort des Grundstücks dem Gericht beantragen, die erforderlichen grundstücksbezogenen Massnahmen anzuordnen (Art. 666b des Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907). Ein entsprechendes Begehren wurde vom Gesuchsteller am 19. Dezember 2014 an das Bezirksgericht Q. gerichtet. Seither ist das Verfahren dort hängig. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit (Inbetriebsetzung der Bushaltestelle auf den Fahrplanwechsel von Mitte Dezember 2015) wurde in Absprache mit dem geschäftsführenden Bezirksgerichtspräsidenten von Q. das in den folgenden Erwägungen (Erw. 2. ff.) dargelegte Vorgehen beschlossen.

1.4.

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.

2.

2.1.

Dem im Ausdehnungsbegehren gestellten Antrag auf Abschreibung der Verfahren 4-AV.2015.17 (F.) und 4-AV.2014.42 (C.) kann nicht gefolgt werden, da einerseits noch andere Grundeigentümer betroffen sind und andererseits eine Abschreibung der Anordnungsverfahren (4-AV) praxisgemäss

erst mit Rechtskraft aller damit zusammenhängender Enteignungsverfahren (4-EV) vorgenommen wird.

Die Vereinigung der beiden dasselbe Grundstück der Gesuchsgegnerin betreffenden Enteignungsverfahren (4-EV.2015.30 [Gehweg und Bushaltestelle] und 4-EV.2014.40 [Lärmschutzwand]) ist jedoch verfahrensökonomisch und sachlich geboten.

Auf die Ziffer 3. des Begehrens des Gesuchstellers vom 27. August 2015 (E.) braucht bei einer Enteignung der gesamten Parzelle nicht weiter eingegangen zu werden.

2.2.

Das Grundstück hat eine rechteckige Form (Länge 41,5 m, Breite 13,5 m) und schliesst an der langen Seite an die Parzelle für die K 247 an.

2.2.1.

Der kommunale Überbauungsplan C. wurde von der Gemeindeversammlung Q. am 1. Juli 1968 beschlossen und vom aargauischen Grossen Rat am 16. Oktober 1968 genehmigt. Er ist nach wie vor gültig (gemäss Auskunft von F., Leiter Hochbau der Stadt Q. anlässlich der Verhandlung im Parallelverfahren 4-EV.2014.39, Protokoll S. 5 und 6).

Eine darin festgehaltene Baulinie verläuft entlang der nördlichen Grenze der Parzelle aaa. Diese liegt damit vollständig ausserhalb des bebaubaren Bereichs. Eine Überbaubarkeit der Parzelle aaa ist bereits dadurch ausgeschlossen.

2.2.2.

Durch die Lärmschutzwand wird die Parzelle längs geteilt. Der strassenseitige Streifen von 2,5 m Tiefe wird zusätzlich durch den Landbedarf für die Bushaltestelle geschmälert. Eine zweckmässige private Nutzung fällt in diesem Bereich von vornherein ausser Betracht.

Der verbleibende Streifen hinter der Lärmschutzwand weist noch eine Tiefe von 11 m auf, wobei für eine zonenkonforme Bebauung zusätzlich die Grenzabstände zu beachten wären. Zudem wird hier eine Teilfläche von 168 m² vorübergehend beansprucht. Auf der Restfläche besteht ein ellip-tisch geformter, bestockter Hügel. Eine wirtschaftlich sinnvolle private Nutzung wäre insgesamt (tatsächliche und rechtliche Vorgaben) also auch auf dieser Seite der Lärmschutzwand kaum möglich, selbst wenn es die erwähnte Baulinie nicht gäbe und die nutzungsplanerische Qualifikation als lärmvorbelastetes Wohngebiet mit dem Bau der Lärmschutzwand entfallen würde.

2.2.3.

Die Fläche könnte höchstens für einen unmittelbar angrenzenden Nachbarn von Interesse sein, der mit einem Erwerb des Grundstücks allenfalls die anrechenbare Ausnützungsziffer vergrössern könnte. Eine solche Entwicklung wäre nach der Praxis nur dann und soweit zu berücksichtigen, als sie sich im massgeblichen Zeitpunkt so verdichtet hat, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit deren Eintritt zu rechnen ist (vgl. hinten Erw. 4.4.). Vorliegend wurde ein solches Interesse weder geltend gemacht noch sind Anhaltspunkte dafür ersichtlich.

2.3.

2.3.1.

Sachlich würde die Voraussetzung von § 134 Abs. 1 lit. a BauG, wonach die Enteignung auszudehnen ist, wenn die Teilenteignung die bestimmungsgemässe Verwendung des verbleibenden Teils verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert, mit hoher Wahrscheinlichkeit erfüllt. Die Streitparzelle kann - wie ausgeführt (Erw. 2.2.) - nach den beiden Enteignungen nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt, d.h. zu Wohnzwecken überbaut werden. Aufgrund der geringen Fläche und des Standortes fällt auch eine andere wirtschaftlich attraktive Nutzungsmöglichkeit kaum in Betracht, selbst eine landwirtschaftliche Restnutzung wäre uninteressant. Ein Begehren um Ausdehnung der Enteignung müsste zwar gemäss BauG vom Enteigneten gestellt werden. Objektiv darf unter den vorliegenden Umständen aber angenommen werden, dass die Eigentümerin der Streitliegenschaft sich aus den genannten Gründen nicht gegen die beantragte Ausdehnung wehren würde.

2.3.2.

Wenn die Teilenteignung den Wert der betroffenen Liegenschaft um mehr als zwei Drittel vermindern würde, gesteht das Gesetz im Übrigen dem Enteigner einen von den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten (Erw. 2.3.1) unabhängigen Ausdehnungsanspruch zu (§ 134 Abs. 2 BauG). Darauf ist im Zuge der Festlegung der Entschädigung (Erw. 5.5.) zurückzukommen.

2.3.3.

Schliesslich ist in Betracht zu ziehen, dass es für alle Beteiligten (einschliesslich des für die Grundbuchbereinigung zuständigen Zivilrichters; Erw. 1.3.) einfacher und effizienter ist, wenn das Grundstück als Einheit behandelt wird. Dagegen spricht nichts für Teilenteignungen nach den ursprünglichen Begehren (D.), welche eine Zerstückelung des Grundstücks zur Folge hätten. Auch die früher zuständigen S. Behörden haben nach den Akten, wenn auch erfolglos, mindestens zwei Mal eine Gesamtliquidation versucht.

2.4.

Vorbehältlich des Ergebnisses der Entschädigungsfestsetzung (Erw. 5.5.) wird dem Begehren um Ausdehnung der Enteignung auf die gesamte Parzelle stattgegeben.

3.

3.1.

Die Gesuchsgegnerin wurde vorschriftsgemäss durch öffentliche Publikation auf das Enteignungsverfahren und auf die beantragte vorzeitige Besitzeinweisung aufmerksam gemacht (Sachverhalt F. und G.). Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG stellte sie nicht. Ebenso erhob sie keine Einwände gegen die vorzeitige Besitzeinweisung und die mittlerweile erfolgten Bauarbeiten. Für das Gericht erübrigt sich unter diesen Umständen eine nochmalige einlässliche Auseinandersetzung mit der Frage der Zulässigkeit des Enteignungsverfahrens an sich.

Vorliegend geht es allein darum, die Entschädigung für den Handwechsel zu bestimmen.

Im Grundbuch ist einzig ein Inhaberschuldbrief über Fr. 20'000.00 vom 18. Oktober 1960, lautend auf die Stiftung E., T., eingetragen.

3.2.

Bei der Enteignung gilt das relative Eintragungsprinzip. Das Eigentum geht nicht erst mit dem Grundbucheintrag über (wie beim absoluten Eintragungsprinzip im privatrechtlichen Normalfall, z.B. bei einem Kauf), sondern bereits mit der Leistung oder Hinterlegung der Entschädigung. Eine Mitwirkung des Enteigneten ist nicht erforderlich (vgl. dazu auch Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2005 S. 407, und AGVE 1999 S. 448). Der Enteigner erlangt das Recht zur Weiterverfügung über das Grundstück jedoch erst mit dem Eintrag im Grundbuch (vgl. Basler Kommentar ZGB II, 5. Auflage, Basel 2015, Lorenz Strebel/Hermann Laim, Art. 656 N 42).

3.3.

Die Aufgabe des SKE ist es unter den gegebenen Umständen also vorab dafür zu sorgen, dass die dem tatsächlichen Wert entsprechende Entschädigung zurückgestellt wird. Damit erlangt einerseits der Enteigner die notwendige, sein Handeln legitimierende Eigentumsstellung und andererseits wird sichergestellt, dass der zuständige Zivilrichter im Zuge der Grundbuchbereinigung allfällig Anspruchsberechtigte schadlos halten kann. Eine Weitergabe der vom Kanton nicht unmittelbar benötigten Restfläche wird erst danach möglich sein.

4.

4.1.

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 (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 Baugesetzkomentar], Vorbemerkungen zu den §§ 142-147 BauG N 1ff.).

4.2.

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; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 13 f.; BGE 129 II 420, Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen).

4.3.

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).

4.4.

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 6. April 2016 massgebend wären. Da der enteignende Eingriff vorliegend jedoch bereits stattgefunden hat und der Gesuchsgegnerin die Verfügungsgewalt über die enteignete Parzelle bereits entzogen wurde, rechtfertigt es sich nach ständiger Praxis des SKE, auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der tatsächlichen Besitzergreifung durch den Enteigner abzustellen (Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, resp. vormals der Schätzungskommission nach BauG [SKEE] 4-EV.2005.50021 vom 24. April 2007, S. 7). Das ist vorliegend der 30. Oktober 2015 (G.). Da die Entschädigung ab dem Tag der vorzeitigen Besitzweisung zu verzinsen ist (§ 146 Abs. 1 BauG), muss die Höhe der Entschädigung auf diesen Zeitpunkt festgelegt werden. Alles andere würde zu einer unzulässigen Doppelentschädigung führen.

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; BGE 134 II 179).

4.5.

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, 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 pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 180).

4.6.

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.; 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 vereinzelter 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 Lagelassenmethode 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, Entscheid des Bundesgerichts 1P.520/2003 vom 9. März 2004, Erw. 7.3.; BGE 115 IB 408, Erw. 2c; BGE 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 von November 2013 bis Oktober 2015 massgebend (Erw. 4.4.).

4.7.

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).

5.

5.1.

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, Erw. 2., m.w.H.).

5.2.

Es ist zunächst anhand der statistischen Methode der absolute Landwert zu ermitteln. Anschliessend wird - namentlich nach der Bedeutung der enteigneten Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück - der "Einschlag" bestimmt, um den der absolute Landwert zu reduzieren ist (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 5.4., m.w.H.).

5.3.

Das SKE hat sich dabei an den konkreten Umständen des Einzelfalles zu orientieren und darf nicht einfach vom Angebot des Enteigners ausgehen (vgl. gerade oben erwähnter VGE).

Die Bauchance verkörpert den Wert eines Grundstücks. Je stärker diese eingeschränkt ist, umso grösser hat der Abzug auszufallen. Wenn eine normale (gemessen an der geltenden Zonierung) Hochbaute nicht möglich ist, bleibt in Analogie zur Praxis bei der materiellen Enteignung nur der sog. landwirtschaftliche Restwert (vgl. BGE 112 Ib 485, Erw. 10. b). Es ist mit anderen Worten von den landwirtschaftlichen Ertragsmöglichkeiten auszugehen, wobei diese je nach Form und Grösse des Grundstücks selbst innerhalb des landwirtschaftlichen Restwerts nicht zum oberen Rand des Preisrahmens führen können. Wertsteigernd auswirken können sich aber durch die Lage ermöglichte "Hilfsnutzungen" für die eigentlichen Hochbauten (z.B. Tiefbauten, wie Parkplätze, oder Garten- bzw. Erholungsziele, wie Schrebergärten).

5.4.

Für die Bewertung ist vorliegend von den Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft vor den Eigentumseingriffen auszugehen. Eine ökonomisch zweckmässige Nutzung mit Hochbauten ist - wie schon ausgeführt (Erw. 2.2.) - wegen der Baulinie und aufgrund von Form und Fläche des Grundstücks nicht möglich.

Belegt wird der Schluss schon durch den Umstand, dass es offenbar in mindestens zwei Anläufen nicht gelungen ist, das Grundstück zu liquidieren; jedenfalls nicht zu Preisen, die den Vorstellungen der Liquidatoren gerecht geworden wären. Selbst für Parkplätze scheint keine nennenswerte Nachfrage bestanden zu haben, zumal eine Direktausfahrt auf die K 247 ausgeschlossen gewesen sein dürfte. Auch landwirtschaftlich war keine intensivere Nutzung vorhanden oder absehbar.

5.5.

Zusammenfassend drängt es sich unter diesen Umständen auf, bewertungsmässig in diesem Spezialfall nicht vom absoluten Baulandwert ausgehend einen Abzug zu bestimmen, sondern von den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten her zu überlegen, welcher Aufpreis über den landwirtschaftlichen Restwert hinaus gerechtfertigt sein könnte.

Durch die beiden enteignungsrechtlichen Eingriffe (Bushaltestelle und Lärmschutzwand) werden auch die skizzierten bescheidenen Nutzungsmöglichkeiten gänzlich verunmöglicht, so dass wirtschaftlich gar kein Wert mehr angenommen werden dürfte, was wiederum - wie erwähnt (Erw. 2.) - das kantonale Ausdehnungsbegehren rechtfertigt.

Das kantonale Entschädigungsangebot von pauschal Fr. 25'000.00 entspricht einem m²-Preis von knapp Fr. 45.00. Derartige Preise kennt das Gericht aus Verfahren, wo es um den Erwerb von Land in Zonen für öffentliche Bauten ging, das im massgeblichen Zeitpunkt vom Eigentümer in na-

her Zukunft nicht aus eigener Kraft hätte überbaut werden können und später vom Gemeinwesen für extensivere Zwecke (Fussballplätze, Friedhoferweiterung, etc.) freihändig erworben werden sollte. Aus Sicht des SKE ist das kantonale Angebot auch mit Blick auf allfällig doch vorhandene Nutzungsmöglichkeiten angemessen, zumal der auf dem Land lastende Inhaberschuldbrief über Fr. 20'000.00 (Erw. 3.1.) dadurch mehr als gedeckt wird.

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).

Bei einer Vollenteignung kann es keinen Minderwert des Rests geben, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen.

6.2.

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).

Inkonvenienzen werden nicht geltend gemacht und sind für das Gericht auch nicht ersichtlich.

7.

Da die Gesuchsgegnerin eine liquidierte juristische Person ist, kann ihr weder der vorliegende Entscheid zugestellt noch die Entschädigung direkt ausbezahlt werden.

Das Dispositiv des Entscheids ist daher im D-Anzeiger und im Amtsblatt öffentlich zu publizieren (analog zur vorzeitigen Besitzeinweisung, G.). Zudem ist der Entscheid nach Rechtskraft dem Bezirksgericht Q. anzuzeigen.

Die Entschädigung ist vom Gesuchsteller zur Hinterlegung an die Aargauische Staatsbuchhaltung zu bezahlen. Sie wird ab der vorzeitigen Besitzeinweisung bis zur Hinterlegung zu 1.75 % verzinst (§ 146 Abs. 1 BauG i.V.m. § 19 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994).

Der Zins wird somit wie üblich bis zur Auszahlung der Entschädigung gewährt, resp. hier bis zur Hinterlegung. Nachher gibt es für eine Verzinsung keine rechtliche Grundlage, und sie drängt sich sachlich auch nicht auf (vgl. z.B. die zinslose Vorfinanzierung im Beitragsrecht [§ 37 Abs. 2 BauG]; AGVE 2005 S. 419).

8.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für die abzutretende Parzelle aaa eine Entschädigung von Fr. 25'000.00 zu bezahlen ist. Die Entschädigung ist unbefristet, resp. bis zur Verfügung des Zivilrichters, bei der Aargauischen Staatsbuchhaltung zu hinterlegen. Die Eintragung im Grundbuch wird erst danach möglich sein (vgl. Erw. 3.2. und 3.3.).

9.

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.

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

Das Gericht erkennt:

1.

Der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Kanton Aargau und der A.-Anstalt, liquidiert, vom 28. August 2015 wird zum integrierten Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt, soweit er den nachfolgenden Bestimmungen nicht widerspricht.

2.

2.1.

Die Abtretung der Parzelle aaa wird mit Fr. 25'000.00 entschädigt.

2.2.

Die Entschädigung wird bei der Aargauischen Staatsbuchhaltung hinterlegt.

3.

3.1.

Der Entscheid wird dem Bezirksgericht Q. mitgeteilt.

3.2.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderung zu gegebener Zeit - mit Rechtskraft der Grundbuchbereinigung durch den Zivilrichter - dem Grundbuchamt U. zur Eintragung anzumelden.

4.

4.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'800.00, einer Kanzleigebür von Fr. 208.00 und den Auslagen von Fr. 4.00, insgesamt Fr. 2'012.00, sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

4.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt

- A.-Anstalt: **öffentliche Publikation des Urteilsdispositivs**

Mitteilung

- Bezirksgericht Q.

- 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, 6. April 2016

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann