

4-EV.2015.40

Urteil vom 22. März 2017

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter K. Müller
 Richter V. Oeschger
 Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**_____
 handelnd durch den Gemeinderat,

 dieser vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Fachanwalt
 SAV Bau- und Immobilienrecht, Binder Rechtsanwälte, Langhaus am
 Bahnhof, 5401 Baden

Gesuchs- **Erbengemeinschaft A.**_____, unbekannt
gegnerin 1
Gesuchs- **Erbengemeinschaft B.**_____, unbekannt
gegnerin 2

Gegenstand Rechtserwerb für die Erschliessung D (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Die Gemeinde Q. (nachfolgend: Gesuchstellerin) beabsichtigt den Ausbau des D. Das Projekt wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 15. Januar 2015 genehmigt. Es basiert auf dem kommunalen Erschliessungsplan vom 4. Mai 2006 (Beschluss Gemeinderat) resp. vom 23. Januar 2008 (Genehmigung Regierungsrat; vgl. § 132 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993).

B.

Der Rechtserwerb konnte mit einem der drei vom Projekt betroffenen Grundeigentümer am 9. Juli 2015 vorvertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 6. August 2015 ersuchte die Gesuchstellerin um Einleitung des Enteignungsverfahrens für die offenen Rechtserwerbe.

C.

Mit Einschreiben vom 24. August 2015 wies der Präsident des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (nachfolgend: SKE), die Gesuchstellerin an, die Enteignungsakten vom 31. August 2015 bis 29. September 2015 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Zudem wurde die Aktenaufgabe in der E öffentlich publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer - soweit bekannt - wurden direkt angeschrieben und zur Einreichung von Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG aufgefordert.

D.

Die Mitglieder der Erbgemeinschaften A. und B. (nachfolgend: Gesuchsgegnerinnen) sind Eigentümerinnen der Strassenparzelle F (= D) im Halte von 59 m². Die ganze Parzelle soll abgetreten werden. Sie haben innert der Auflagefrist keine Begehren gestellt.

E.

Mit Schreiben vom 20. Mai 2016 forderte das SKE die Gesuchstellerin auf, sämtliche Unterlagen zu den kommunalen Bemühungen zur Ermittlung der Eigentümer der Parzelle F einzureichen. Die Gesuchstellerin kam dieser Aufforderung am 23. Juni 2016 nach.

F.

Am 22. März 2017 hat das SKE den Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Projekt und Enteignungstitel liegen vor (A.). Die Auflage hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.).

1.2.

Die Gemeinde Q. ist als Enteignerin befugt, Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen (§ 151 BauG).

1.3.

Die Gesuchsgegnerinnen sind Erbengemeinschaften mit unbekannten Mitgliedern. Eine Vertretung ist ebenfalls nicht bekannt. Die Zustellungen müssen daher durch öffentliche Publikation im Amtsblatt des Kantons und in allfälligen weiteren amtlichen Publikationsorganen erfolgen (§ 27 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007, Veröffentlichung im Dispositiv). Dies wurde bereits für die Auflage der Enteignungsakten so gehandhabt (C.).

In der Eingabe vom 23. Juni 2016 wird seitens der Gesuchstellerin dargelegt, dass es ihr schon vor 20 Jahren im Zuge der Kostenverteilung für die damalige Neuvermessung nicht mehr gelungen sei, einen Miterben der beiden Erbengemeinschaften ausfindig zu machen. Es erübrigt sich hier seitens des SKE weitere Anstrengungen zu unternehmen. Einerseits steht hier – wie zu zeigen sein wird (hinten Erw. 4.) – für die unbekannten Eigentümer kein erheblicher wirtschaftlicher Wert in Frage. Sie erleiden durch den Entzug keinen wirtschaftlichen Schaden – im Gegenteil. Andererseits ist die Grundbuchbereinigung bei eigentümerlosen Grundstücken Sache des Zivilrichters (vgl. Erw. 2.1. und 2.2.).

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.

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; 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).

2.2.

Die Aufgabe des SKE ist es unter den gegebenen Umständen also vorab dafür zu sorgen, dass die dem tatsächlichen Wert entsprechende Entschädigung festgestellt und allenfalls zurückgelegt wird. Damit erlangt die Enteignerin die Eigentumsstellung.

Für den Eintrag ins Grundbuch hat die Enteignerin danach zunächst die sog. "erforderlichen Massnahmen" beim zuständigen Zivilrichter zu beantragen (vgl. unten Erw. 5.): Lässt sich der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht identifizieren, ist sein Wohnort unbekannt oder ist von einem oder mehreren seiner Erben der Name oder Wohnort unbekannt, so kann das Zivilgericht auf Antrag jeder Person, die ein schutzwürdiges Interesse hat, oder auf Antrag des Grundbuchamts am Ort des Grundstücks die erforderlichen Massnahmen anordnen (Art. 666a des Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907).

3.

3.1.

Es liegen ein rechtskräftiges Projekt und ein Enteignungstitel vor (Sachverhalt A.). Die Gesuchsgegnerinnen wurden vorschriftsgemäss durch öffentliche Publikation auf das Enteignungsverfahren aufmerksam gemacht (Sachverhalt C). Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG stellten sie nicht. Für das Gericht erübrigt sich unter diesen Umständen eine nochmalige einlässliche Auseinandersetzung mit der Frage der Zulässigkeit des Enteignungsverfahrens an sich.

3.2.

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 auszu-

gleichen 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, 7. Auflage, Zürich 2016, N 2407; 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.).

3.3.

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).

3.4.

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).

3.5.

Gemäss § 154 Abs. 2 BauG richtet sich die Höhe der Entschädigung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides. 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).

3.6.

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. AGVE 2015 S. 201, 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).

3.7.

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).

4.

Die zu enteignende Wegparzelle C bildete den bestehenden D vor dem Ausbau. Das Grundstück ist nach bisheriger Nutzung, bestehenden Drittlasten (Wegrechte, vgl. Grundbuchauszug), Form und Mass baulich gar nicht anders nutzbar denn als Infrastrukturanlage. Sie kann dieser Funktion von den Eigentümern auch nicht entzogen werden. Es kommt ihr deshalb nach ständiger Praxis des SKE (zuletzt in AGVE 2013 S. 439) kein Verkehrswert zu. Es ist auch nicht ersichtlich, dass den Eigentümern auch nur

auf Teilen der zu enteignenden Fläche irgendwelche weitergehenden werthaltigen Nutzungsmöglichkeiten verloren gingen, die ihnen durch den Gemeindegebrauch nicht auch offen stünden. Bei einer vollständigen Enteignung ist ein Minderwert von vornherein ausgeschlossen. Inkonvenienzschäden sind ebenso nicht ersichtlich.

Die Parzelle C ist entsprechend entschädigungslos auf die Einwohnergemeinde Q. zu übertragen. Es erübrigt sich, eine Enteignungsentschädigung sicherzustellen (anders als im Entscheid des SKE 4-EV.2014.40/4-EV.2015.30 vom 6. April 2016, wo das ebenfalls eigentümerlose Grundstück einen Wert aufwies).

5.

Das Eigentum geht hier (dem relativen Eintragungsprinzip folgend, oben Erw. 2.1.) bereits mit Rechtskraft des vorliegenden Entscheids über, der die Entschädigungslosigkeit des Eigentumsübergangs festhält. Zur Erlangung des Grundbucheintrags bedarf es aber voraussichtlich noch der zivilgerichtlichen Anordnung nach Art. 666a ZGB (oben Erw. 2.2.; vgl. dazu Entscheid des SKE 4-EV.2014.40/4-EV.2015.30 vom 6. April 2016 in Verbindung mit dem Entscheid des Bezirksgerichts S. SZ.2015.24 vom 25. Oktober 2016). Die definitive Abklärung der Notwendigkeit und die allfällige Einholung beim zuständigen Bezirksgericht T. obliegen der Gesuchstellerin. Ein Augenmerk sollte dabei auch den zahlreichen Wegrechten gelten, welche auf der Parzelle F lasten. Es drängt sich auf, diese im Zuge der Erwirkung des Grundbucheintrags ebenfalls bereinigen (löschen) zu lassen, nachdem der D als öffentliche Strasse ohnehin im Gemeindegebrauch stehen wird.

6.

Auch der vorliegende Entscheid kann erst mit der Mitteilung an die Parteien rechtliche Existenz erlangen (BGE 142 II 411). Weil die Gesuchsgegnerinnen Erbgemeinschaften mit unbekannten Mitgliedern sind, hat eine ausserordentliche Eröffnung durch Veröffentlichung in den amtlichen Publikationsorganen (E und kantonales Amtsblatt) zu erfolgen, wie dies bereits bei der Verfahrenseröffnung geschehen ist (vgl. C. und Erw. 1.3.).

7.

Die Kosten des Verfahrens sind in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (§ 149 Abs. 2 BauG). Hier wird zwar keine Entschädigung zugesprochen, es sind aber dennoch keine Gründe ersichtlich, von dieser Regelung abzuweichen. Die Gesuchstellerin hat als Enteignerin die Verfahrenskosten zu übernehmen.

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

Das Gericht erkennt:

1.

Das Eigentum an der Parzelle F ist entschädigungslos an die Gesuchstellerin abzutreten.

2.

Die Gesuchstellerin wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderung zu gegebener Zeit - mit Rechtskraft dieses Entscheids und eventuell mit Rechtskraft der Grundbuchbereinigung durch den Zivilrichter - dem Grundbuchamt T. zur Eintragung anzumelden.

3.

3.1.

Die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 1'000.00 sind von der Gesuchstellerin zu bezahlen.

3.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Gesuchstellerin (Vertreter)
- Gesuchsgegnerinnen (**öffentliche Publikation des Urteilsdispositivs** im Amtsblatt und in der E)

Mitteilung

- 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 Be-

gründung 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, 22. März 2017

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann