

4-EV.2015.45

Urteil vom 5. April 2017

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter H. Flury
 Richterin C. Hofer Schmid
 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._____ und B._____**
1 und 2

beide vertreten durch Dr. iur. René Müller, Fürsprecher, Stapferstrasse 2,
Postfach, 5201 Brugg AG

Gegenstand Rechtserwerb für das Strassenlärm-Sanierungsprojekt Lärmschutzwand
"C" (Q._____ K 117/K 118/K 400/K 401; formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (nachfolgend: Gesuchsteller) beabsichtigt die Realisierung des Strassenlärm-Sanierungsprojekts Lärmschutzwand "C" in Q. (K 117/K 118/K 400/K 401). Das Projekt wurde mit Beschluss des Regierungsrats vom 20. August 2014 (RRB Nr. 2014-000919) genehmigt. Gleichzeitig wurde das Enteignungsrecht (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Mittlerweile wurde das Projekt noch ergänzt (vgl. 4-AV.2017.13).

B.

Der Rechtserwerb konnte mit den vom ursprünglichen Projekt betroffenen Grundeigentümern mit zwei Ausnahmen vertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 1. Dezember 2015 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (nachfolgend: BVU) um Genehmigung der zustande gekommenen Dienstbarkeitsverträge und um Einleitung des Enteignungsverfahrens für die offenen Rechtserwerbe.

C.

Mit Einschreiben vom 11. Dezember 2015 wies der Präsident des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (nachfolgend: SKE), den Gemeinderat Q. an, die Enteignungsakten vom 4. Januar 2016 bis 2. Februar 2016 den betroffenen Grundeigentümern auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Diese wurden direkt angeschrieben und zur Einreichung von Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG aufgefordert (vgl. im Detail 4-AV.2015.48).

D.

A. und B. (nachfolgend: Gesuchsgegner) sind Eigentümer der Parzelle aaa, von welcher eine Fläche von ca. 25 m² mit einer Dienstbarkeit (Baurecht Lärmschutzwand) belastet und eine Fläche von ca. 80 m² vorübergehend beansprucht werden soll (Massangaben gemäss ursprünglichem Dienstbarkeitsvertragsentwurf).

E.

Mit parallelem (C.) Einschreiben vom 11. Dezember 2015 teilte der Präsident des SKE den Gesuchsgegnern mit, dass ein Enteignungsverfahren eingeleitet werde und allfällige Begehren innert Frist beim Gemeinderat Q. einzureichen seien. Wenn keine Forderungen gestellt würden, werde das Gericht davon ausgehen, dass die Gesuchsgegner mit dem Angebot des Kantons doch einverstanden seien. Das Verfahren würde diesfalls als durch gerichtliche Einigung erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

F.

Mit Eingabe vom 25. Januar 2016 liessen die Gesuchsgegner diverse Rechtsbegehren stellen.

G.

Das SKE forderte den Gesuchsteller am 3. März 2016 auf, sich bis 11. April 2016 zur Eingabe der Gesuchsgegner vom 25. Januar 2016 vernehmen zu lassen. Am 7. April 2016 erstattete der Gesuchsteller eine Stellungnahme. Er beantragte im Wesentlichen, die Begehren der Gesuchsgegner seien abzuweisen.

H.

Mit Schreiben vom 11. April 2016 wurde die Vernehmlassung den Gesuchsgegnern zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde es ihnen freigestellt, bis 4. Mai 2016 eine den Schriftenwechsel abschliessende Duplik abzugeben. Am 2. Mai 2016 liessen die Gesuchsgegner fristgerecht eine Duplik einreichen. Diese wurde dem Gesuchsteller am 3. Mai 2016 zur Kenntnis gebracht.

I.

Am 25. August 2016 reichte der Gesuchsteller dem SKE eine aktualisierte Planbeilage zum Enteignungsvertrag ein, welche den Gesuchsgegnern mit der Einladung zur Verhandlung zur Kenntnis gebracht wurde.

J.

Das SKE führte am 30. November 2016 in Q. eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2).

K.

Im Nachgang zur Verhandlung reichte der Gemeinderat Q. mit Protokollauszug vom 30. Januar 2017 einen Amtsbericht zum Stand der Revision der Nutzungsplanung ein. Der Gesuchsteller liess dem SKE mit Eingabe vom 7. Februar 2016 (recte: 2017) einen überarbeiteten, in Bezug auf die Massangaben vom zuständigen Nachführungsgeometer am 31. Januar 2017 beglaubigten Dienstbarkeitsplan, eine Pflanzenschätzung der E., S., vom 19. Dezember 2016 und die Abklärungen vom 20. Dezember 2016 betreffend Versetzung des Briefkastens zukommen. Mit einer Dienstbarkeit belastet werden danach neu ca. 26 m² und vorübergehend beansprucht neu ca. 125 m².

Diese Unterlagen wurden den Parteien am 16. Februar 2017 zur Kenntnis gebracht.

L.

Am 5. April 2017 hat das SKE den Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligung mit Erteilung des Enteignungstitels liegt vor (A.). Die Auflage hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.) und die Gesuchsgegner liessen fristgerecht Begehren nach § 152 BauG beim SKE einreichen (F.).

1.2.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Die Gesuchsgegner sind als Eigentümer der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzelle aaa ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007; Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem [aufgehobenen] aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar, Zürich 1998, § 38 N 129 ff.).

1.3.

Das SKE vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und entscheidet über unerledigte Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistungen (§§ 148 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauG), wobei es die gleichen Verfahrensregeln anwendet, wie sie vor Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des SKE ist gegeben.

1.4.

Der Vertreter der Gesuchsgegner ist gehörig bevollmächtigt. Auf das auch im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Begehren ist einzutreten.

2.

2.1.

Gemäss Enteignungsvertragsentwurf soll auf der Parzelle aaa entschädigungslos eine Dienstbarkeit - ein Baurecht für eine Lärmschutzwand (LSW) - errichtet werden. Die LSW wird gemäss dem am 31. Januar 2017 vom Nachführungsgeometer beglaubigten Dienstbarkeitsplan eine Länge von 21.40 m und eine Höhe von 2.30 m aufweisen und eine Fläche von ca. 7 m² bedecken. Zwischen LSW und Strasse liegt eine Fläche von ca. 19 m², die ebenfalls vom Baurecht erfasst werden soll. Dieses betrifft somit eine Fläche von total ca. 26 m². Die zu errichtende Dienstbarkeit muss korrekterweise jedoch als "Bau- und Pflanzrecht" begründet werden (nicht nur als "Baurecht"), da die vor der LSW liegenden ca. 19 m² lediglich bepflanzt und nicht bebaut werden sollen (es soll z.B. nicht die LSW dorthin verschoben werden können).

Die vorübergehende Beanspruchung von ca. 125 m² (Anpassungsarbeiten) ergibt sich erst aus der Planbeilage zur Pflanzenschätzung der E., S., bzw. aus dem Begleitbrief der Sektion Landerwerb (K.).

2.2.

Gemäss § 154 Abs. 2 BauG richtet sich die Höhe einer allfälligen Entschädigung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides (hier also der 5. April 2017).

3.

3.1.

Die Gesuchsgegner verlangen, dass anstelle der Errichtung einer Dienstbarkeit die betroffene Fläche von 30.08 m² zu enteignen und voll zu entschädigen (Fr. 1'000.00/m²) sei. Der dadurch entstehende Ausnützungsziffern-Verlust sei zu entschädigen. Für die Neugestaltung des Eingangs sei eine Entschädigung von Fr. 10'000.00 zu entrichten. Es sei eine Entschädigung für den Nachteil der schlechteren Zugänglichkeit zur Parzelle zu bezahlen. Der Unterhalt der Lärmschutzwand und der von der G her auf die Parzelle führenden Türe sei zu definieren. Für die Neugestaltung des Gartens nördlich des Hauses sei eine Entschädigung auszurichten. Der Briefkasten sei auf Kosten des Kantons zu versetzen. Es sei der Minderwert wegen wegfallender Aussicht zu ersetzen und sämtliche sonstigen Nachteile, wie z.B. die Immissionen während der Bauzeit, zu entschädigen (F. und J.).

3.2.

Der Gesuchsteller führt aus, dass die LSW aufgrund der gesetzlichen Sanierungspflicht erstellt werden müsse. Das sei rechtskräftig vom Regierungsrat entschieden worden. Für Planänderungsbegehren bestehe von vornherein kein Raum. Ein Erwerb der betroffenen Fläche werde abgelehnt, da eine Dienstbarkeit den Zweck der LSW angemessen erfülle, den Schaden auf ein Minimum reduziere und weder Grenzabstand noch Ausnützung nachteilig verändere. Einem Erwerb der Fläche stehe auch das Verhältnismässigkeitsprinzip entgegen. Die Türe in der LSW werde zulasten des Projekts erstellt und vom Kanton baulich unterhalten. Der betriebliche Unterhalt (z.B. Reinigung des Sichtfensters) sei jedoch Sache der Grundeigentümer. Zur Anpassung des Eingangsbereichs gehöre auch die Verschiebung des Briefkastens, welche aber noch von den Vorgaben der Post abhängen. Immissionen seien nur zu entschädigen, wenn ein Schaden vorhanden sei, was bestritten werde. Jegliche Entschädigungen seien abzulehnen. Im Übrigen sei der Enteignungsvertragsentwurf zu genehmigen. Die Kosten des Verfahrens seien in Abweichung des Kostenprivilegs nach § 149 Abs. 2 BauG aufgrund offensichtlich übersetzter Entschädigungsforderungen ganz oder teilweise den Enteigneten aufzuerlegen (G., J. und K.).

4.

4.1.

Das Bauprojekt LSW C ist rechtskräftig (A. und Erw. 1.1.). Dessen Rechtmässigkeit kann und darf vorliegend nicht mehr überprüft werden. Gegen die Errichtung der LSW - und damit gegen die Enteignung - an sich wehren sich die Gesuchsgegner denn auch nicht (mehr). Zu prüfen ist nachfolgend, ob eine Ausdehnung der Enteignung angezeigt ist und ob für die Erstellung der LSW eine Entschädigung zu entrichten ist.

4.2.

Die Gesuchsgegner verlangen, dass anstelle der Errichtung einer Dienstbarkeit für die LSW das betroffene Land enteignet werden solle. Sinngemäss handelt es sich damit um eine Ausdehnung der Enteignung, indem ein stärkerer Eingriff gefordert wird, als vom Gesuchsteller vorgesehen ist. Die Errichtung einer Dienstbarkeit ist eine rechtliche Teilenteignung (Adrian Gossweiler, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zürich 2014, N 391).

Gemäss § 134 Abs. 1 lit. a BauG ist auf Begehren des Enteigneten die Enteignung auf das ganze Recht auszudehnen, wenn die angestrebte flächenmässige oder inhaltliche Teilenteignung die bestimmungsgemässe Verwendung des verbleibenden Teils verunmöglicht oder unverhältnismässig erschwert. Ein Anspruch auf Ausdehnung besteht auch, wenn die Teilenteignung den Wert des betroffenen Rechts um mehr als zwei Drittel vermindert (Abs. 2). Letzteres ist hier aber schon nach der beanspruchten Fläche in Relation zum Gesamtgrundstück von vornherein nicht der Fall.

Für LSW wurden und werden praxisgemäss immer Dienstbarkeiten errichtet und kein Land enteignet. Die Gesuchsgegner bestreiten diese Praxis, da keine Belege dafür genannt wurden. Es gibt keine Belege, weil das SKE diese Frage noch nie entscheiden musste. Die Errichtung von Dienstbarkeiten für LSW wird in der Bevölkerung grossmehrheitlich akzeptiert. Die LSW dient auch hier offenbar allen vom Projekt Betroffenen, was schon dadurch belegt wird, dass sich alle anderen mit dem vorgelegten Dienstbarkeitsvertrag einverstanden erklärt haben. Sie stimmten damit auch der praxisgemäss entschädigungslosen Begründung der Dienstbarkeit zu.

Die baurechtsbelastete Fläche darf im Übrigen weiter in die AZ eingerechnet werden. Gemäss dem vom Gemeinderat Q. mit Protokollauszug vom 30. Januar 2017 eingereichten Bericht der D. AG, S., über den Stand der Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Q. ist für die Parzelle aaa eine Aufzonung von der W2 in die WA3 vorgesehen. Die Zunahme der Ausnützung betrage je nach Art der Nutzung + 0.15 bzw. + 0.25. Gestützt auf einen Gestaltungsplan in einer Gesamtplanung mit den Nachbarparzellen könne sogar eine noch höhere Ausnützung erzielt werden. Davon könnte

nach einer Abtretung natürlich nicht die Rede sein. Schon deswegen ist die Dienstbarkeit der Vollabtretung vorzuziehen.

Das Gebot der Verhältnismässigkeit im Rahmen der Eigentumsgarantie verlangt im Übrigen, dass der mildeste Eingriff ins Eigentum vorgenommen wird. Die Errichtung einer Dienstbarkeit ist der mildere Eingriff gegenüber der Enteignung von Land. Es besteht für die Errichtung einer LSW keine sachliche Notwendigkeit einer Übertragung des Eigentums an den Gesuchsteller. Das Gesuch um Ausdehnung der Enteignung ist daher abzuweisen.

5.

5.1.

Die Rechtsprechung (z.B. Entscheide des Bundesgerichts 1A_141/2006 vom 27.9.2006 oder 1C_391/2014 vom 3.3.2016) hat für die Frage, ob die Enteignung von Nachbarrechten bei Betriebslärm von öffentlichen Verkehrsanlagen entschädigt werden muss (Entschädigung des Minderwerts), folgenden Grundsatz entwickelt: Sanierung vor Entschädigung. Die Zahlung einer blossen Entschädigung für die Duldung von Lärm führt nicht zum angestrebten Verfassungsziel (Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen, Art. 74 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV, SR 101] vom 18. April 1999).

Für die im Rubrum bezeichneten Kantonsstrassen werden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ausgewiesen, was die grundsätzliche Sanierungspflicht auslöst. Die LSW "C" an der K 118 ist eine Massnahme in diesem Rahmen.

Für die Enteignung von Nachbarrechten bei Lärm aus dem Betrieb von öffentlichen Verkehrsanlagen ist der Enteigner verpflichtet, die Entschädigung als Sachleistung in Form von Schallschutzmassnahmen an Gebäuden zuzusprechen (Adrian Gossweiler, a.a.O., N 396, mit weiteren Hinweisen). Das Bundesgericht hielt in BGE 136 II 263 fest:

"8.1 Die in BGE 94 I 286 E. 8a S. 300 eingeleitete Rechtsprechung zur Vorhersehbarkeit wurde mit dem öffentlichen Interesse an Bau und Betrieb öffentlicher Verkehrsanlagen begründet: Die ständige Zunahme des Strassenverkehrs mache die Errichtung neuer und die Vergrösserung bestehender Strassen unabdingbar; wenn die Gemeinwesen alle damit einhergehenden Schäden entschädigen müssten, so wären sie in vielen Fällen nicht in der Lage, die notwendigen Arbeiten zu finanzieren (vgl. auch BGE 117 Ib 15 E. 2b S. 18 mit Hinweisen zum Eisenbahnlärm). Im Urteil BGE 121 II 317 wurde diese Rechtsprechung auf den Fluglärm übertragen: Der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie wurde die Notwendigkeit gegenübergestellt, die Gemeinwesen in der Ausübung ihrer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben nicht übermässig zu behindern (E. 5a S. 330, E. 5b S. 332 und E. 6b/bb S. 337). Unausgesprochen liegt dieser Rechtsprechung aber auch der Gedanke zugrunde, dass die Ausschüttung von Geld an einzelne Grundeigentümer

nicht das geeignete Mittel zur Besserstellung der lärmgeplagten Bevölkerung ist (MARGRIT SCHILLING, Enteignungsrechtliche Folgen des zivilen Luftverkehrs, ZSR 125/2006 I S. 19). Die beschränkten finanziellen Ressourcen sollen in erster Linie zur Lärmbegrenzung an der Quelle oder, wenn dies nicht möglich ist, zum passiven Schallschutz verwendet werden, d.h. für Massnahmen, die der Lärmbekämpfung und damit dem Schutz der Gesundheit dienen und den unmittelbar Betroffenen (insb. auch Mietern) zugutekommen.

Dies führte bereits im Entscheid BGE 119 Ib 348 E. 6c S. 364 ff. zu einer Neuausrichtung des Enteignungsrechts. Die Schätzungskommissionen wurden verpflichtet, die Enteignungsentschädigung - auch gegen den Willen des Enteigneten - nicht als Geldleistung, sondern (ganz oder teilweise) als Sachleistung in Form von Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden anzuordnen, um die Personen, die in einem den Immissionen ausgesetzten Gebäude wohnen, wirksam in ihrem Wohlbefinden zu schützen."

Im Lichte dieser Rechtsprechung ist nicht nachzuvollziehen, dass die Gesuchsgegner wegen der Errichtung einer LSW entschädigt werden wollen, den eigentlichen Schaden also in der LSW sehen und nicht im Lärm, der für sie ein Gesundheitsrisiko darstellt. Die LSW kommt sicher auch noch weiter hinten liegenden Gebäuden zu Gute. Als Direktanstösser an die H sind die Gesuchsgegner aber zweifellos die Hauptnutznießer der Lärmschutzmassnahme. Aufgrund der erwähnten Sanierungspflicht spielt es keine Rolle, dass die Gesuchsgegner die LSW nicht wollen und sagen, der Lärm störe sie nicht (Protokoll, S. 7).

5.2.

An dieser Stelle ist zudem auf BGE 142 II 100 hinzuweisen, worin das Bundesgericht die Aufhebung von Baubewilligungen (und Nichterteilung von Ausnahmegewilligungen) für Einfamilienhäuser wegen Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte geschützt hat. Die Parzelle der Gesuchsgegner wird demnach durch die Errichtung der LSW erst wieder in die Lage versetzt, dass Bauten darauf bewilligt werden könnten.

5.3.

Eine Entschädigung für die Duldung einer LSW bedeutete letztlich eine doppelte Entschädigung durch den Werkeigentümer – einerseits hat er die bauliche Schutzmassnahme zu finanzieren und andererseits müsste er den Hauptnutzer der Schutzleistung noch finanziell entschädigen. Anders gesagt erhielte der belastete Grundeigentümer zunächst den tatsächlichen Schutz zulasten des Gemeinwesens und dann müsste er noch für dessen Duldung entschädigt werden. Das ist im Regelfall zweifelsohne ausgeschlossen (Protokoll, S. 7; das könnte allenfalls dann anders gesehen werden, wenn die LSW zulasten der belasteten Grundeigentümer erstellt würde – also Beiträge für deren Errichtung erhoben würden. Diese Frage stellt sich hier aber nicht).

6.

6.1.

Die Entschädigung im Enteignungsverfahren bestimmt sich in ständiger Rechtsprechung (z.B. Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2010.317 vom 13. April 2011, Erw. 2.2.1.) weder nach dem Nutzen des Enteigners, noch ist vorausgesetzt, dass der Enteignete vom Werk einen Nutzen hätte (was hier immerhin anders wäre, vgl. Erw. 5.). Massgeblich ist allein, ob und gegebenenfalls welcher Schaden der Enteignete aus dem Werk hat (Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2014.39 vom 25. Mai 2016, Erw. 3.3.1.).

Es werden nur ca. 26 (7 + 19) m² dauernd für das Werk beansprucht. Diese Fläche sowie der Rest - vorübergehende Beanspruchung - fallen für die AZ-Berechnung weiter in Betracht, insofern geht es höchstens um eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und nicht um einen Landverlust. Ein solcher "Verlust" ist entschädigungslos hinzunehmen (SKEE 4-EV.2014.39 vom 25. Mai 2016, Erw. 3.3.2.; SKEE 4-EV.2010.14 vom 5. Juni 2013, Erw. 5.4.).

6.2.

Erleidet nach einer Teilenteignung der verbleibende Rest einer Parzelle einen Minderwert, so ist dieser zu entschädigen (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG). Zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten entweder unmittelbar aus der Enteignung oder mittelbar aus dem Werk des Enteigners erwächst, muss ein adäquater Kausalzusammenhang gegeben sein (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 185).

Von einem Minderwert kann nicht die Rede sein, im Gegenteil. Die Parzelle der Gesuchsgegner ist nach Erstellung der LSW wenn nicht sogar mehr, dann sicher nicht weniger wert. Schliesslich ist der Lärmschutz eine Voraussetzung, dass auf der Parzelle überhaupt etwas (Neues) gebaut werden darf (Erw. 5.2.; BGE 142 II 100).

Die Ausnützung bleibt erhalten bzw. wird voraussichtlich noch erhöht (Erw. 4. und 6.1.), da eben kein Land abgetreten werden muss, sondern nur eine Dienstbarkeit errichtet wird. Der Wert der Liegenschaft als Ganzes wird durch die LSW nach Überzeugung des SKE mit Blick auf die Zukunft gesteigert. Es ist dementsprechend unter diesem Titel auch nichts zu entschädigen (vgl. Protokoll, S. 8).

6.3.

Die Gesuchsgegner erleiden aufgrund des Werks (LSW) keinen Schaden, im Gegenteil, sie erhalten einen Mehrwert (Erw. 5. und 6.2.). Dementsprechend haben sie die entschädigungslose Errichtung der Dienstbarkeit für die LSW hinzunehmen. Es erübrigen sich unter diesen Umständen weitere Abklärungen oder Ausführungen zur Bestimmung des Verkehrswertes des für das Bauvorhaben benötigten Landes.

7.

7.1.

Wird der Anspruch auf volle Entschädigung nicht bereits durch die Sachwertentschädigung (Verkehrswert und Minderwert) befriedigt, sind weiter die so genannten Inkonvenienzen zu ersetzen. Diese erfassen den Schaden, der dem Enteigneten als Folge der Enteignung im übrigen Vermögen entsteht (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG). Vorausgesetzt ist ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners erwächst. Zudem muss der Schaden dem Enteigneten selber erwachsen sein (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 196 f.). Als Inkonvenienzen gelten etwa bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug, Verlust von Abstellplätzen infolge Abtretung von Vorgartenland, etc. (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 200; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, N 2413; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 47 f.). Weiter muss es sich um einen Schaden handeln, den der Enteignete mit Hilfe der enteigneten Rechte hätte von sich abwenden können, den er also nicht auch ohne Enteignung in gleicher Weise hätte dulden müssen wie seine nicht enteigneten Nachbarn (Hess/Weibel, Band I, Art. 19 EntG N 20, S. 241). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 EntG N 22).

7.2.

Die Gesuchsgegner beklagen zuvorderst eine Verschlechterung der Aussicht. Ein solcher Effekt geht zwangsläufig und in Relation zu deren Grösse, vor allem der Höhe (2.30 m), mit der Errichtung einer LSW einher. Abgesehen von der Unvermeidlichkeit dieses Eingriffs - es sei hier auch angemerkt, dass die seitlichen Ausblicke aus der Liegenschaft der Gesuchsgegner durch die Nachbarliegenschaften auch ohne die LSW begrenzt werden - ist einmal mehr zu erwähnen, dass die Vorteile des Lärmschutzes (Schutz der Gesundheit, Möglichkeit neuer Baugesuche) den Aussichtsverlust mehr als aufwiegen. In Betracht fällt zudem, dass ein subjektives Affektionsinteresse keinen Schaden im Rechtssinn darstellt (vgl. SKEE 4-EV.2008.31 vom 27. April 2010, Erw. 8.3.; Protokoll, S. 8). Die Aussicht stellt im vorliegenden Normalfall kein wesentliches Preisbildungselement dar, dessen Verlust die festgestellte Wertrelation in Frage zu stellen vermöchte.

7.3.

7.3.1.

Die Gesuchsgegner machen weiter geltend, für die Neugestaltung des Eingangs sei mit einem Aufwand von mindestens Fr. 10'000.00 zu rechnen.

Der Briefkasten sei auf Kosten des Kantons zu versetzen. Für die Neugestaltung des Gartens nördlich des Hauses sei eine Entschädigung auszurichten.

Gemäss Dienstbarkeitsvertragsentwurf und Schreiben des Gesuchstellers vom 29. September 2015 erfolgen sämtliche nötigen Anpassungsarbeiten (Neugestaltung Eingang, Briefkasten und Gartengestaltung) in Absprache mit den Grundeigentümern zu Lasten des Projekts. Dies wurde auch an der Verhandlung so bestätigt (vgl. Protokoll, S. 4).

Der Gesuchsteller liess die Bepflanzung durch die E., S., schätzen (Pflanzenschätzung vom 19. Dezember 2016; K.). Danach können Pflanzen im Wert von Fr. 9'527.00 neu gesetzt werden. Da die Arbeiten vom Kanton zu Lasten des Projekts ausgeführt werden, können die Arbeiten jedoch nicht nochmals zusätzlich entschädigt werden (vgl. die anderen Positionen auf S. 5 der Pflanzenschätzung). Der anschliessende Unterhalt und die Pflege der gebäudeseitigen Bepflanzung wird im Übrigen von den Gesuchsgegnern übernommen (Protokoll, S. 2).

Die Lage des Briefkastens wurde mit der Post abgesprochen (K.). Der neue Standort an der G wird von der Post akzeptiert, sofern der Briefkasten an der Parzellengrenze und frei zugänglich platziert wird. Der Gesuchsteller hat diese Voraussetzungen bei der Versetzung des Briefkastens zu berücksichtigen. Die Post empfiehlt zwar eine Adressänderung, dies ist aber nicht zwingend. Davon wird vorderhand abgesehen (zuständig für eine Adressänderung wäre die Gemeinde Q.).

Die Entrichtung einer Entschädigung ist unter diesen Titeln dementsprechend ausgeschlossen, da ein neuwertiger Ersatz erfolgt.

7.3.2.

Die Gesuchsgegner verlangen, der Unterhalt der Lärmschutzwand und der von der G her auf die Parzelle führenden Türe sei zu definieren.

Gemäss den Ausführungen des Gesuchstellers und gemäss dem Dienstbarkeitsvertragsentwurf werden sowohl die LSW als auch die Türe vom Kanton und der Gemeinde baulich unterhalten (allfällig notwendige Reparaturen bis hin zum Ersatz nach Ablauf der Lebensdauer). Der betriebliche Unterhalt der Türe (z.B. Reinigung des Sichtfensters, Ölen der Scharniere und des Schlosses) ist - wie der Unterhalt der gebäudeseitigen Bepflanzung - danach Sache der Gesuchsgegner.

Diese Regelung ist üblich und erscheint dem Gericht angemessen. Der betriebliche Unterhalt der Türe dürfte vernachlässigbar klein sein, weshalb dieser ohne weiteres den Gesuchsgegnern auferlegt werden kann.

7.3.3.

Die Verlegung des Zugangs von der H auf die G mag in bestimmten Situationen einen Mehrweg erfordern. Die "Verschlechterung" nimmt aber mit Sicherheit kein Mass an, das den Wert der Liegenschaft beeinflussen oder ihren Bewohnern einen unzumutbaren Mehraufwand verursachen würde. Ein relevanter Schaden ist weder substantiiert geltend gemacht noch für das Gericht sonst nachvollziehbar.

7.4.

Die vorübergehende Beanspruchung von ca. 125 m² (Anpassungsarbeiten) ergibt sich aus der Planbeilage zur Pflanzenschätzung der E., S., bzw. aus dem Begleitbrief der Sektion Landerwerb (K.; Erw. 2.1.).

Die vorübergehende Beanspruchung von Flächen im Baugebiet wird praxisgemäss nicht entschädigt, soweit das Land vorab für Anpassungsarbeiten benötigt wird und nicht eine projektbedingte Nutzung (z.B. Installationsplatz) im Raum steht. Eine Ausnahme gilt dann, wenn für die betroffene Fläche ein Ertragsausfall nachgewiesen werden kann. Ohne wirtschaftlichen Schaden, der hier nicht ersichtlich ist, kann und darf keine Entschädigung zugesprochen werden (§ 143 Abs. 1 BauG; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, Erw. 5).

7.5.

Soweit die Gesuchsgegner während der kommenden Bauzeit aufgrund von Bauimmissionen Beeinträchtigungen erleiden sollten, die über das normal zu tolerierende Mass hinausgehen, stünde es ihnen frei, ein nachträgliches Entschädigungsbegehren nach § 155 BauG zu stellen. Immerhin sei an dieser Stelle festgehalten, dass nach Zusicherung des Gesuchstellers (Protokoll, S. 9), der Zugang zur Liegenschaft jederzeit gewährleistet sein wird.

7.6.

Eine zusätzliche Inkonvenienzentschädigung über die dem Gesuchsteller obliegenden und von ihm auch angebotenen Anpassungsarbeiten hinaus ist unter keinem der geprüften Titel zu rechtfertigen.

8.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Gesuch um Ausdehnung der Enteignung sowohl qualitativ als auch quantitativ (Erw. 4.) abzuweisen ist. Das zu begründende Bau- und Pflanzrecht bewirkt keinen abzugeltenden Schaden für die Gesuchsgegner (Erw. 5 und 6.). Auch eine Inkonvenienzentschädigung zu den Anpassungsarbeiten hinzu ist nicht zuzusprechen (Erw. 7.)

9.

9.1.

Die Kosten des Verfahrens sind in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (sog. Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG). Davon kann abgewichen werden, wenn die Forderungen des Enteigneten offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn die Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008 S. 373, Erw. 6.2.3.; AGVE 2000 S. 37). Es kommt in diesem Fall die ordentliche Kostenregelung nach § 31 Abs. 2 VRPG zum Tragen, wonach die Kosten nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens verteilt werden.

Die Praxis des SKE zur Kostenverteilung abweichend vom Kostenprivileg ist restriktiv. Es soll nicht leichthin auf missbräuchliche Begehren geschlossen werden, andernfalls würde das vom Gesetz gewährte Kostenprivileg unterlaufen. Der Betroffene soll sich vor der ersten Gerichtsinstanz grundsätzlich ohne Kostenrisiko wehren können, weil gegen seinen Willen in seine Rechte eingegriffen wird (AGVE 2008 S. 373, Erw. 6.2.5.).

Die Vorbringen der Gesuchsgegner werden abgewiesen, was für eine Kostenverteilung nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens abweichend vom Kostenprivileg sprechen könnte. Bis zum Eingang des Entschädigungsbegehrens der Gesuchsgegner musste das SKE die sich vorliegend stellenden Fragen noch nie konkret entscheiden. Dies zeigt zwar, dass quer durch den Kanton zahlreiche, von der Erstellung einer LSW betroffene Grundeigentümer den Mehrwert, welchen ihre Liegenschaften dadurch erfuhren, offenbar erkannten. Dennoch können die Entschädigungsbegehren der Gesuchsgegner unter diesem Blickwinkel weder im Grundsatz noch in den Einzelpositionen als offensichtlich missbräuchlich bezeichnet werden. Die Verfahrenskosten werden daher gemäss § 149 Abs. 2 BauG dem Gesuchsteller auferlegt.

9.2.

Die Gesuchsgegner sind anwaltlich vertreten. Die Vertretungskosten gehen ebenfalls zu Lasten des Gesuchstellers. Massgebend für den Parteikostenersatz ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwalts-tarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987 in der Fassung vom 10. Mai 2011 (in Kraft seit 1. Juli 2011).

Vorliegend ist von einem Streitwert (Differenz zwischen Forderung und Angebot) von mindestens Fr. 40'000.00 auszugehen (Protokoll, S. 5). Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 in einem Rahmen von Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (inkl. MWSt und Auslagen; vgl. § 8c Abs. 1 AnwT). Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen

Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT).

Die Schwierigkeit hielt sich für den Vertreter im normalen Rahmen. Der Aufwand ist als niedrig zu bewerten, da vieles nur behauptet, aber nicht begründet wurde. Unter diesen Umständen ist eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 3'000.00 (inkl. MWSt und Auslagen) angemessen.

Das Gericht erkennt:

1.

Der Dienstbarkeitsvertragsentwurf auf Begründung eines Bau- und Pflanzrechts zwischen dem Staat Aargau und A. und B., die am 31. Januar 2017 beglaubigte Planbeilage, das Schreiben des Gesuchstellers vom 29. September 2015 sowie die Pflanzenschätzung vom 19. Dezember 2016 werden zu integrierten Bestandteilen des vorliegenden Entscheids erklärt.

2.

Das Gesuch um Ausdehnung der Enteignung und alle Entschädigungsbegehren werden abgewiesen.

3.

Die Anpassungsarbeiten erfolgen im Sinne der Erwägungen und gemäss der in vorstehender Ziff. 1. zu integrierten Bestandteilen erklärten Dokumente zu Lasten des Gesuchstellers.

4.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderung zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers dem Grundbuchamt T. zur Eintragung anzumelden.

5.

Die Vermessungs- und Rechtsänderungskosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

6.

6.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'800.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 192.00 und den Auslagen von Fr. 151.00, insgesamt Fr. 3'143.00, sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

6.2.

Der Gesuchsteller hat den Gesuchsgegnern darüber hinaus die Parteikosten mit Fr. 3'000.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung

- Gesuchsteller
- Gesuchsgegner (Vertreter)

Mitteilung

- Gemeinderat, Q.
- Mitwirkende Fachrichterin und 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, 5. April 2017

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann