

4-EV.2018.7
4-EV.2019.11

Beschluss vom 12. August 2019

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter J. Kaufmann
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

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

Gesuchgegner **A.**_____

vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Bleiche-
mattstrasse 43, 5001 Aarau

Gegenstand Rechtserwerb für Sanierung B-Bach im Bereich G (formelle Enteignung;
vorzeitige Besitzeinweisung)

Das Gericht entnimmt den Akten und zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Gemeinde Q. beabsichtigt, den eingedolten B-Bach im Bereich G, d.h. zwischen den Kontrollschächten 2026 (F-Strasse) und 2025 (bei Wegparzelle aaa), zu sanieren und bei dieser Gelegenheit offenzulegen. Dafür ist im Bauzonen- und Kulturlandplan (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27. September 2012, genehmigt vom Regierungsrat am 26. Februar 2014) eine Uferschutzzone festgelegt worden (Technischer Bericht vom 7. Dezember 2017, S. 2 ff.).

1.2.

Das für die Realisierung des Projekts erforderliche Land ist in teilweise Privateigentum. Freihändige Erwerbe waren nicht möglich, weshalb der Gemeinderat Q. das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), mit Protokollauszug vom 12. Februar 2018 um Einleitung des Enteignungsverfahrens und um Anordnung der kombinierten Auflage von Projekt und Enteignung ersuchte.

Im gleichen Verfahren soll zudem die Fläche, welche für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen ist, erworben werden. Ein auflagereifes Projekt lag im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung noch nicht vor (vgl. immerhin den Protokollauszug der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2018, hinten Erw. 3.1.).

1.3.

Die öffentliche Auflage der Projekt- und Enteignungsakten fand vom 12. März 2018 bis 10. April 2018 statt und wurde im Publikationsorgan der Gemeinde, dem S. Bezirksanzeiger, sowie im Amtsblatt des Kantons Aargau vorab publiziert.

Innert Frist wurden insgesamt vier Eingaben, die sich gegen die Enteignung und/oder das Projekt richteten, eingereicht. Mit Einschreiben vom 13. April 2018 bestätigte der Gemeinderat Q., dass die Auflage ordnungsgemäss durchgeführt worden sei, und legte sämtliche Eingaben bei.

2.

2.1.

A. ist Eigentümer der im Perimeter gelegenen Parzellen bbb, ccc und ddd. Von diesen Grundstücken sind gemäss Landerwerbstabelle folgende Flächen abzutreten: ab Parzelle bbb 607 m² an den Bach und 771 m² an den Friedhof, ab Parzelle ddd 2'701 m² an den Bach und 702 m² an den Friedhof sowie ab Parzelle ccc 1'361 m² an den Bach. Zudem werden 15 m² der Parzelle bbb, 123 m² der Parzelle ddd und 239 m² der Parzelle ccc vor-

übergehend beansprucht. Die Masse werden durch die Projektanpassungen (hinten Erw. 3.1.) nicht verändert.

2.2.

Mit Eingabe vom 9. April 2018 zuhanden des SKE liess A. sowohl Einwendungen gegen die Enteignung an sich wie auch Planänderungsbegehren (Projekteinwendungen) erheben (4-EV.2018.7). Die Anträge lauteten:

"A. Einwendungen gegen das Projekt

1. Es sei das nicht vom Gewässereigentümer in die Wege geleitete Wasserbauprojekt als nichtig zu erklären.
2. Es sei festzustellen, dass die Einwohnergemeinde Q. für die Teilflächen von 771 m² (Parzelle bbb) und 702 m² (Parzelle ddd) kein Bauprojekt öffentlich aufgelegt hat.
3. Der Gewässerraum sei auf den Parzellen bbb, fff und ddd auf eine breite von 11 m und 20 m zu reduzieren (= Uferschutzzone / Gewässerraum).
4. Es seien von den Parzellen bbb und ddd die beiden Teilflächen von 771 m² und 702 m² nicht abzutrennen und mit der Parzelle ggg (Einwohnergemeinde Q.) zu vereinigen.
5. Es sei die Wegparzelle eee nicht aufzuheben.
6. Es sei die Brücke bei der N-Strasse so zu dimensionieren, dass diese von Traktoren mit Anhängern und Mähdreschern befahren werden kann. Die Geländer seien aussen an der Brücke zu befestigen und die Fahrbahn habe keine Seitensockel aufzuweisen.
7. Der gesamte Bachlauf sei in der Uferschutzzone in der Mitte anzulegen.
8. Die von der Gemeinde verursachte Altlast auf Parzelle ccc ist vollständig zu entfernen und die Parzelle im Kataster belasteter Standorte zu streichen.
9. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

B. Enteignungsrechtliche Einwände und Begehren

1. Es sei das nicht vom zuständigen Enteigner in die Wege geleitete Enteignungsverfahren aufzuheben (Nichtigkeit).
2. Es sei die Enteignung von 771 m² der Parzelle bbb und von 702 m² der Parzelle ddd an die Einwohnergemeinde Q. (Parzelle ggg) zu verweigern.
3. Es wird das Enteignungsrecht für sämtliche beabsichtigten Enteignungen ab den Parzellen bbb, ccc und ddd bestritten.
4. Es sei die Parzelle fff dem Einwender als Realersatz zu Eigentum zuzuweisen unter Abgeltung der Mehrzuteilung mit CHF 3'000.00 durch

den Enteigneten. Die Parzelle fff sei mit einem Fahrwegrecht von und zur F-Strasse zu erschliessen.

Eventualiter sei von der Liegenschaft hhh in T Realersatz zu leisten.

5. Es sei das enteignete Land in der ZOBA mit mindestens CHF 441'900.00 zu entschädigen (CHF 300.00/m²). Richterliches Ermessen und das Beweisergebnis bleiben vorbehalten.
6. Es seien die in B / II / 4.5. ermittelten Entschädigungen für die Erschwerung der Bewirtschaftung zuzusprechen.
7. Die Enteignungsentschädigung sei ab Besitzergreifung zu verzinsen.
8. Im Falle einer vorzeitigen Besitzeinweisung sei eine angemessene Abschlagszahlung auszurichten.
9. Für die vorübergehend beanspruchte Fläche von total 377 m² sei der ortsübliche Pachtzins dem Einwender zu entrichten.
10. Der Enteigner habe die Kosten von Geometer und Grundbuch sowie die Grundstückgewinn- oder Liquidationsgewinnsteuer zu tragen.
11. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigners."

2.3.

Am 27. Juni 2018 fand eine erste Einigungsverhandlung mit Augenschein statt. Da das Bachprojekt eine stillgelegte Deponie tangiert, wurden zur Verhandlung zusätzlich Fachpersonen aus den Bereichen Altlasten sowie Wasserbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) beigezogen, damit auf Fragen in diesem Bereich sachkundig geantwortet werden konnte.

Im Verlaufe der Verhandlung zeigte sich, dass in Bezug auf die Projektgestaltung noch Abklärungsbedarf bestand. Dafür erhielt die Gemeinde Frist bis Ende September 2018 (Schreiben SKE vom 2. Juli 2018). Der Bericht des vom Gemeinderat beauftragten Ingenieurbüros wurde dem Gericht bereits am 11. September 2019 eingereicht. Die Parteien erhielten daraufhin erneut Frist für eine Stellungnahme und für einen allfälligen bilateralen Einigungsversuch. Im Falle einer Annäherung der Standpunkte wurde ihnen in Aussicht gestellt, eine zweite Einigungsverhandlung durchzuführen (Schreiben SKE vom 20. September 2018).

2.4.

Innert Frist nahmen der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 4. Oktober 2018 an die Gemeinde sowie die Gemeinde mit Protokollauszug vom 29. Oktober 2018 Stellung. Eine Einigung lag danach nicht vor. Auf Wunsch der Parteien wurde am 9. Januar 2019 eine zweite Einigungsverhandlung durchgeführt. Diese führte zu einer "Basiseinigung" über die Einwendungen

gegen die Enteignung und die Projektänderungen (vgl. Verhandlungsprotokoll S. 19 sowie Protokollauszug des Gemeinderats vom 21. Januar 2019).

Bevor die Einigung in einem Teilentscheid festgehalten und das Verfahren betreffend Einwendungen gegen die Enteignung und gegen das Projekt abgeschrieben werden konnte, waren die Projektpläne dem letzten Stand anzupassen. Dafür erhielt die Gemeinde Frist bis 4. März 2019 (Schreiben SKE vom 28. Januar 2019).

2.5.

Mit Protokollauszug vom 11. Februar 2019 teilte der Gemeinderat dem Gericht mit, dass sich die Parteien über den Baubeginn ab 16. Oktober 2019 bzw. nach Abschluss der Erntearbeiten geeinigt hätten. Er stellte ein entsprechendes Gesuch um vorzeitige Besitzergreifung. Gleichzeitig ersuchte er um Erstreckung der Frist für die Plananpassungen bis Ende März 2019.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2019 zeigte das Gericht den Parteien an, dass die aussergerichtlich gefundene Übereinkunft betreffend die vorzeitige Inbesitznahme in den Teilentscheid aufgenommen werde. Gleichzeitig gewährte es die gewünschte Erstreckung der Frist.

Der Gesuchsgegner erhob mit Einschreiben vom 4. März 2019 Widerspruch. Es liege keine Einigung über einen vorzeitigen Besitzantritt vor. Der Gemeinderat Q. ersuchte daraufhin das Gericht mit Protokollauszug vom 4. März 2019, der Gemeinde die vorzeitige Besitzergreifung per 16. Oktober 2019 (Abschluss Erntearbeiten) zu bewilligen und die Modalitäten dafür zu regeln. Für diesen Teil des Verfahrens eröffnete das Gericht ein separates Verfahren (4-EV.2019.11).

3.

3.1.

Am 27. März 2019 überwies die Gesuchstellerin dem Gericht die aktualisierten Projektakten (Stand 21. März 2019). Um die Zufahrt ab der F-Strasse ohne Beanspruchung der Parzelle iii zu ermöglichen, sei der Bachauslauf etwas verschoben worden. Der Sendung lag zudem das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 21. Juni 2018 bei. Der damals getroffene Beschluss zur Friedhoferweiterung sei rechtskräftig geworden (Begleitschreiben vom 27. März 2019).

3.2.

Mit Schreiben vom 2. April 2019 teilte der Präsident des SKE den Verfahrensbeteiligten das weitere Vorgehen mit. Das Dossier werde vorab den beiden Fachvertretern des Kantons vorgelegt und gleichzeitig gerichtsintern auf Übereinstimmung (im Grundsatz) mit der an der zweiten Verhandlung erzielten Einigung überprüft. Danach gehe es zur Schlussprüfung an

den Gesuchgegner. Stimme dieser zu, werde die Teileinigung über das Projekt im vorgelegten Verfahrensstand förmlich festgehalten. Das bedeute auch den Verzicht auf die gegen die Enteignung erhobenen Einwendungen. Werde das Projekt abgelehnt, werde die Streitsache dem Regierungsrat zum Entscheid überwiesen. Das SKE habe noch über die Entschädigungsforderungen sowie über die beantragte Besitzeinweisung zu entscheiden. In Bezug auf Letzteres stellte der Präsident den Parteien einen gerichtlichen Einigungsversuch in Aussicht, sofern die angestrebte Teileinigung über Enteignungseinwendungen und Projekt zustande komme.

3.3.

Die Fachvertreter des Kantons stimmten dem geänderten Projekt (Stand 21. März 2019) vorbehaltlos zu (C., für den Bereich Wasserbau, mit E-Mail vom 9. April 2019; D. für den Bereich Altlasten mit E-Mail vom 16. April 2019). Auch die gerichtsinterne Kontrolle fiel positiv aus. Daraufhin wurde die Projektmappe am 9. Mai 2019 dem Gesuchgegner zur Prüfung überwiesen. Im Begleitschreiben wurden noch Ausführungen zur vorzeitigen Besitzeinweisung gemacht.

3.4.

Der Vertreter des Gesuchgegners stimmte dem Projekt (Stand 21. März 2019) innert erstreckter Frist, mit Einschreiben vom 4. Juni 2019 zu, allerdings nur unter der Bedingung, dass ihm die Parzelle fff "sofort als Realersatz" übertragen werde.

Im Übrigen forderte er eine Entschädigung für den Pufferstreifen und verlangte die Übernahme des Unterhalts der Drainageleitungen auf 20 m ab Projektgrenze durch die Gemeinde. Er wiederholte, dass eine vorzeitige Besitzeinweisung nach der Ernte 2019 möglich sei, die Modalitäten aber noch ausgehandelt werden müssten.

3.5.

Die Eingabe des Gesuchgegners wurde dem Bauverwalter Q. am 5. Juni 2019 zur Kenntnis gebracht. Der Gemeinderat Q. antwortete darauf mit Protokollauszug vom 24. Juni 2019. Die Entschädigung für die Pufferzone sei noch zu verhandeln. Die Forderung betreffend Unterhalt eines Abschnitts der Drainageleitungen werde abgelehnt. Die Abtretung der Parzelle fff könne mit der vorzeitigen Besitzeinweisung nach der Zuckerrüben-ernte in Betracht gezogen werden, sei aber bei der Abschlagszahlung zu berücksichtigen. Es sei dem Gemeinderat ein realistischer Vorschlag zur Abschlagszahlung zu machen.

3.6.

3.6.1.

In Bezug auf das Projekt (Stand 21. März 2019) sind sich die Parteien einig. Auch über den Zeitpunkt einer vorzeitigen Besitzeinweisung hatten sie sich

gefunden, deren Modalitäten waren aber strittig geblieben. Der Gesuchgegner machte die Zustimmung zu Enteignung und Projekt von einer Einigung über die Abschlagszahlung für die Besitzergreifung abhängig, weshalb die Einwände gegen Enteignung und Projekt trotz der grundsätzlichen Übereinstimmung der Parteien prozessual nicht erledigt werden konnten. Die Sache wäre also nach der gesetzlichen Ordnung dem Regierungsrat zu überweisen gewesen (§ 154 Abs. 1 BauG).

3.6.2.

Im Sinne eines letzten Versuchs schlug der Präsident des SKE den Parteien vor, die vorzeitige Besitzeinweisung auf den 2. Dezember 2019 festzulegen. Als Abschlagsleistung sei dem Gesuchgegner die Realersatzparzelle fff auf dieses Datum zu übertragen und es sei ihm eine zusätzliche Zahlung von Fr. 13'500.00 zu leisten. Dieser Betrag entspricht (gerundet) dem Entschädigungsangebot der Gemeinde (vgl. Beilagen zum Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens vom 15. Februar 2018). Nach der Praxis des Gerichts (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1999, S. 443) ist mit der Zusprechung des unbestrittenen Angebots der Anspruch auf eine angemessene Abschlagszahlung erfüllt (§ 157 Abs. 2 BauG).

Diesem Vorschlag haben beide Parteien vorbehaltlos zugestimmt (beide auf telefonische Anfrage des Präsidenten vom 7. August 2019).

3.6.3.

Eine allfällige Differenz zur letztlich festzulegenden Enteignungsentschädigung würde ab dem 02.12.2019 verzinst (§ 146 Abs. 1 Satz 2 BauG). 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 hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (vgl. § 19 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994), aktuell sind es 1,5 %.

4.

4.1.

4.1.1.

Mit der Einigung über die Modalitäten der vorzeitigen Besitzeinweisung ist die an die Zustimmung zu Enteignung und Projekt geknüpfte Bedingung des Gesuchgegners erfüllt.

4.1.2.

An den Einwendungen gegen die Enteignung an sich hält der Gesuchgegner damit nicht länger fest. Dieser Teil des Verfahrens kann daher als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden.

Die Enteignung gilt damit insgesamt (Bachprojekt und Friedhoferweiterung betreffend) als anerkannt, was keiner zusätzlichen förmlichen Feststellung bedarf.

4.1.3.

Alle Einwendungen gegen das aufgelegte Projekt Sanierung B-Bach im Bereich G sind ebenfalls erledigt. Das überarbeitete Projekt mit dem beidseits bekannten Stand vom 21. März 2019 ist bedingungslos akzeptiert. Das Verfahren kann demnach, soweit das Wasserbauprojekt im Streite lag, als durch Einigung erledigt abgeschrieben werden. Der guten Ordnung halber wird das Projekt noch von den zuständigen Stellen förmlich zu verabschieden sein.

Die formelle Auflage des Friedhofprojekts steht noch bevor und war entsprechend nicht Teil des vorliegenden Verfahrens.

4.2.

Über die verlangte vorzeitige Besitzeinweisung (Erw. 2.5.) wurde ebenfalls eine umfassende Einigung erzielt. Dieses Verfahren (4-EV.2019.11) kann daher ebenfalls als erledigt abgeschrieben werden.

Die Besitzeinweisung erfolgt per 2. Dezember 2019. Im Gegenzug wird dem Gesuchgegner die Parzelle fff auf dieses Datum hin übertragen. Die Gemeinde hat ihm zudem eine Zahlung von Fr. 13'500.00 zu leisten.

Die Parzelle wird derzeit von einem Dritten bewirtschaftet. Das Pachtverhältnis ist gekündigt. Die Information des Betroffenen über den Eigentümerwechsel per 2. Dezember 2019 übernimmt die Gesuchstellerin (Tel. mit Bauverwalter E. vom 7. August 2019).

4.3.

Noch offen sind die weitergehenden Entschädigungsforderungen des Gesuchgegners, einschliesslich der Frage des Drainageunterhalts (Erw. 3.4 und 3.5.). Sie werden nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids vom SKE zu behandeln sein (§ 154 Abs. 2 BauG).

5.

Die Kosten des vorliegenden Teilentscheids, einschliesslich der Parteikosten, werden gemeinsam mit jenen des noch folgenden Hauptverfahrens über die Entschädigungsbegehren verlegt werden.

Das Gericht beschliesst:

1.

Es wird festgestellt, dass an den Einwendungen gegen die Enteignungen als solche (Bachprojekt und Friedhoferweiterung) nicht festgehalten wird. Das Verfahren wird diesbezüglich als gegenstandslos geworden von der Kontrolle abgeschrieben.

2.

Es wird festgestellt, dass sich die Parteien auf das Bachsanierungsprojekt gemäss dem beidseits bekannten Stand vom 21. März 2019 geeinigt haben.

Das Verfahren betreffend Planänderungsbegehren wird als durch Einigung erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

3.

Es wird festgestellt, dass sich die Parteien betreffend die vorzeitige Besitz-einweisung auf das Folgende geeinigt haben:

3.1. Die Gesuchstellerin wird per 2. Dezember 2019 in den Besitz der für die Realisierung der Projekte Bachsanierung und Friedhoferweiterung erforderlichen Flächen der Grundstücke des Gesuchgegners eingewiesen (Abtretungsflächen und vorübergehend beanspruchte Flächen). Das gilt ebenso für die ihm nachstehend übertragene Parzelle fff.

3.2. Die Gesuchstellerin tritt dem Gesuchgegner per 2. Dezember 2019 die Realersatzparzelle fff mit den darauf eingetragenen Rechten und Lasten vollumfänglich ab.

Die Teilfläche der Parzelle fff von ca. 333 m², welche gemäss Landerwerbsplan für das Bachprojekt beansprucht wird, tritt der Gesuchgegner der Gesuchstellerin nach Vorliegen der abschliessenden Mutationstabelle des Grundbuchgeometers unentgeltlich wieder ab. Die auf der Parzelle fff eingetragene Wasserleitungsdienstbarkeit betrifft die Abtretungsfläche nicht und wird auf dieser gelöscht.

3.3. Die Gesuchstellerin wird angewiesen, die Übertragung der Parzelle fff per 2. Dezember 2019 und nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids beim Grundbuchamt Wohlen anzumelden.

Die Gesuchstellerin wird ermächtigt und angewiesen, die Rückübertragung der für das Bachbauprojekt beanspruchten Teilfläche nach Vorliegen der Mutationstabelle des Grundbuchgeometers beim Grundbuchamt Wohlen anzumelden.

Die mit den Übertragungen verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Gesuchstellerin.

3.4. Die Gesuchstellerin bezahlt dem Gesuchgegner per 2. Dezember 2019 und nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids eine Abschlagszahlung von Fr. 13'500.00.

4.

Das Verfahren betreffend vorzeitige Besitzeinweisung wird als durch Einigung erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

5.

Die Verfahrenskosten für den vorliegenden Entscheid werden mit dem Endentscheid verlegt.

Zustellung

- Gesuchstellerin/Vertreter (2)
- Gesuchgegner (2)

Mitteilung

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Landschaft und Gewässer, Herr C., Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, Frau D., Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- 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, 12. August 2019

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig