

4-EV.2019.18

Urteil vom 1. September 2021

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter A. Baumgartner
 Richter U. Voegeli
 Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Gesuchsteller **Kanton Aargau**

vertreten durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Tiefbau,
Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau 1

Gesuchgegner **A. _____**

Gegenstand Rechtserwerb für Sanierung und Ausbau A (formelle Enteignung; Q. _____
IO/AO K U)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (nachfolgend: Gesuchsteller) beabsichtigt, die Kantonsstrasse K U im Bereich EE zu sanieren und an die heutigen Anforderungen anzupassen. Das Projekt wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 16. August 2017 (RRB Nr. 2017-000906) genehmigt. Gleichzeitig wurde das Enteignungsrecht (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993 und § 8 des Dekrets über den Bau, den Unterhalt und die Kostenverteilung bei Kantonsstrassen [Kantonsstrassendekret, KSD; SAR 715.120] vom 20. Oktober 1971).

B.

Der Rechtserwerb konnte mit den vom Projekt betroffenen Grundeigentümern bis auf zwei Ausnahmen vertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 11. Juni 2019 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (nachfolgend: BVU) um Genehmigung der zustande gekommenen Enteignungsverträge und Vereinbarungen sowie um Einleitung des Enteignungsverfahrens für die offenen Rechtserwerbe. Zudem wurde die vorzeitige Besitzeinweisung beantragt.

C.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 wies der Präsident des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (nachfolgend: SKE), den Gemeinderat Q. an, die Enteignungsakten vom 27. Juni 2019 bis zum 26. Juli 2019 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. Die eigentlich geltenden Sommergerichtsferien wurden aufgrund des Begehrens um vorzeitige Besitzeinweisung praxisgemäss nicht beachtet (AGVE 2004 S. 344).

D.

A. (nachfolgend: Gesuchgegner) ist einer der sechs Miteigentümer der Parzelle H sowie Alleineigentümer der Parzellen V, G, I und J. Von Parzelle H ist eine Fläche von ca. 46 m² abzutreten und es ist eine vorübergehende Beanspruchung von ca. 146 m² vorgesehen. Von Parzelle V sind ca. 138 m² abzutreten, es ist eine vorübergehende Beanspruchung von ca. 173 m² vorgesehen. Von Parzelle G sind ca. 4 m² abzutreten, ca. 54 m² sollen vorübergehend beansprucht werden. Zudem soll am nördlichen Rand der Parzelle eine Sichtzone von ca. 6 m² angemerkt werden. Von Parzelle I sind netto ca. 191 m² abzutreten, ca. 264 m² sollen vorübergehend beansprucht werden. Von Parzelle J sind ca. 194 m² abzutreten und es ist eine vorübergehende Beanspruchung von ca. 957 m² vorgesehen. Zudem soll

am nördlichen Rand der Parzelle eine Sichtzone von 1'205 m² angemerkt werden.

E.

Mit Schreiben ebenfalls vom 19. Juni 2019 teilte der Präsident des SKE dem Gesuchgegner 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 der Gesuchgegner mit dem Angebot des Kantons doch einverstanden sei. Das Verfahren würde diesfalls als durch gerichtliche Einigung erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

F.1.

Mit Eingabe vom 25. Juli 2019 stellte der Gesuchgegner die folgenden Begehren:

- "1. Die Abtretung von 138 m² Wald ab dem Grundstück Nr. V ist zu Fr. 2.--/m² zu entschädigen (Entschädigungsbetrag wie vorgeschlagen Fr. 276.--).
2. Die Abtretung von Landwirtschaftsland ist zu Fr. 10.--/m² zu entschädigen (4 m² ab Grundstück Nr. G und 194 m² ab dem Grundstück Nr. J; Entschädigungsbeträge wie vorgesehen Fr. 1'980.--).
3. Die Abtretung der Fläche von 216 m² für Hausplatz (hofnahes Gebiet) ist mit Fr. 375.-- pro m² für die hofnahe Fläche von 116 m² zu entschädigen und mit Fr. 10.-- für 100 m² zu entschädigen (Entschädigungsbetrag: Fr. 44'500.--).
4. Die Abtretungsfläche beim Wohnhaus Nr. K ist entsprechend Plan zu reduzieren.
5. Die Fläche auf dem Grundstück Nr. J in der Sichtzone ist auf die Flächenmasse gemäss Plan 13.02.2019 anzupassen und mit Fr. 40'070.- zu entschädigen.
6. Falls die Abtretungsfläche beim Wohnhaus Nr. K nicht gemäss Antrag reduziert wird und die Fläche in der Sichtzone auf Grundstück Nr. J nicht gemäss Antrag angepasst wird, bestreite ich, dass die Voraussetzungen für die Enteignung erfüllt sind. Die Entschädigung für die Sichtzone ist dann entsprechend der zu enteignenden Fläche anzupassen.
7. Die Verkehrswertminderung durch den Strassenausbau ist mit Fr. 12'000.-- zu entschädigen.
8. Die vorzeitige Besitzeinweisung ist erst zu bewilligen, wenn über die Planänderungen gemäss Antrag 4 und 5 entschieden ist.
9. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons."

F.2.

Mit Schreiben vom 13. August 2019 ersuchte der Präsident des SKE den Gesuchsteller, zu den Begehren des Gesuchgegners bis zum 9. September 2019 Stellung zu nehmen.

Der Gesuchsteller kam der Aufforderung mit Stellungnahme vom 3. September 2019 nach und stellte folgende Anträge:

- "1. Die Begehren des Gesuchgegners seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Der Rechtserwerb sei gemäss beiliegendem Vertragsentwurf vom 03.09.2019 zu genehmigen (Grundlage dafür bildet der Zu- und Ent eignungsvertrag vom 13.12.2018 mit folgenden Anpassungen gemäss nachfolgend aufgeführter Stellungnahme):
 - Reduktion der Abtretungsfläche von Parzelle I auf netto 73 m².
 - Reduktion der Entschädigung für die erwähnte Abtretungsfläche auf CHF 2'920.00.
3. Eventualiter sei die Entschädigung für die Abtretungsfläche von Parzelle I auf CHF 5'640.00 zu reduzieren.
4. Das Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung sei zu genehmigen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

F.3.

Mit Schreiben vom 10. September 2019 lud das SKE die Parteien zu einer Einigungsverhandlung mit Augenschein am 29. Oktober 2019 ein.

G.

Das SKE führte am 29. Oktober 2019 eine Einigungsverhandlung mit Augenschein durch. Ursprünglich war vorgesehen, dass von Parzelle I netto ca. 198 m² abzutreten seien. Zudem war eine vorübergehende Beanspruchung von ca. 124 m² vorgesehen. Anlässlich der Verhandlung stellte der Gesuchgegner zwei Planänderungsbegehren. Er beantragte eine Reduktion der Sichtzone im Bereich der Parzelle J und eine Anpassung im Bereich der Aussentreppe auf der Ostseite des Einfamilienhauses auf der Parzelle I. Die Abtretungsfläche sei dort um einen sechs Meter breiten Streifen zu reduzieren. Es wurde dem Gesuchgegner angeboten, die Abtretungsfläche bei Parzelle I um 6 m² zu reduzieren. Weiter wurde die Streichung der missverständlichen Formulierung "keine Maisanpflanzung" bei der Sichtzone vorgeschlagen.

Der Gesuchgegner beantragte zwei Tage Bedenkzeit. Das SKE sicherte ihm diese zu und forderte ihn auf, dem Gericht bis am 1. November 2019 seinen Entscheid bezüglich der vorzeitigen Besitzeinweisung mitzuteilen.

Eine Einigung bezüglich der Entschädigungsbegehren konnte an der Verhandlung nicht erzielt werden.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 wurde dem Gesuchgegner die Stellungnahme des Gesuchstellers vom 3. September 2019 samt Vertragsentwurf zur Kenntnis gebracht.

H.1.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2019 stimmte der Gesuchgegner der vorzeitigen Besitzeinweisung unter den an der Verhandlung skizzierten Voraussetzungen zu. Gleichzeitig bat er um Zustellung der vollständigen Beilagen zur Stellungnahme des Gesuchstellers vom 3. September 2019.

H.2.

Mit Schreiben vom 4. November 2019 wurden dem Gesuchgegner die Beilagen zur Stellungnahme vom 3. September 2019 zugestellt.

Der aktualisierte Vertragsentwurf ging am 11. November 2019 beim SKE ein.

H.3.

Mit Beschluss vom 15. November 2019 wurde der Gesuchsteller zur vorzeitigen Besitzergreifung gemäss Projektvariante im beiliegenden Enteignungsvertragsentwurf ermächtigt. Dieser Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

I.

Am 21. Januar 2020 forderte der Präsident des SKE den Gesuchgegner zur abschliessenden Bereinigung seiner Entschädigungsforderungen bis zum 13. Februar 2020 auf.

J.

Am 27. Januar 2020 ersuchte der Gesuchgegner um Erstreckung der Frist für die abschliessende Bereinigung seiner Entschädigungsforderungen.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2020 bewilligte das SKE dem Gesuchgegner die Fristerstreckung bis zum 2. März 2020.

K.

Mit Schreiben vom 2. März 2020 stellte der Gesuchgegner folgende bereinigte Begehren:

"1. Die Abtretung von 138 m² Wald ab dem Grundstück Nr. V ist zu Fr. 2.-/m² zu entschädigen (Entschädigungsbetrag wie vorgeschlagen Fr. 276.--).

2. Die Abtretung von Landwirtschaftsland ist zu Fr. 10.--/m², evtl. mit dem Entschädigungsbetrag gemäss der Änderung von Art. 19 EntG, zu entschädigen (4m² ab Grundstück Nr. G und 194 m² ab dem Grundstück Nr. J; Entschädigungsbeträge wie vorgesehen Fr. 1'980.--).
3. Die Abtretung der Fläche von 74 m² für Hausplatz (hofnahes Gebiet) ist mit Fr. 375.-- pro m² zu entschädigen (Entschädigungsbetrag Fr. 27'750.--).
4. Die Abtretung von 118 m² Landwirtschaftsland ab dem Grundstück Nr. I ist zu Fr. 10.--/m², evtl. mit dem Entschädigungsbetrag gemäss der Änderung von Art. 19 EntG, zu entschädigen (Entschädigungsbetrag Fr. 1'180.--).
5. Die Abtretung von 194 m² Landwirtschaftsland ab dem Grundstück Nr. J ist zu Fr. 10.--/m², evtl. mit dem Entschädigungsbetrag gemäss der Änderung von Art. 19 EntG, zu entschädigen (Entschädigungsbetrag Fr. 1'940.--).
6. Die Nutzungseinschränkungen in der Sichtzone sind mit Fr. 12'514.-- sowie Fr. 4'000 zu entschädigen, gesamthaft Fr. 16'514.--.
7. Die Verkehrswertminderung durch den Strassenausbau ist mit Fr. 12'000.-- zu entschädigen.
8. Evtl. sind die Auswirkungen des Strassenbauprojektes auf meine Grundstücke und meinen Betrieb durch einen unabhängigen Gutachter zu beurteilen.
9. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons."

Mit Schreiben vom 3. März 2020 stellte der Gesuchgegner dem SKE die fehlende Beilage Nr. 8 zur Eingabe zu.

L.

Am 4. März 2020 forderte das SKE den Gesuchsteller auf, seine Position bis zum 27. März 2020 abschliessend zu bereinigen.

M.

Mit Schreiben vom 27. März 2020 nahm der Gesuchsteller abschliessend zu den Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners Stellung und beantragte die Genehmigung des Rechtserwerbs gemäss Enteignungsvertragsentwurf vom 8. November 2019 mit einer Gesamtentschädigung von ca. Fr. 12'511.00. Eventualiter beantragte er die Übernahme der Sichtzonenfläche von 1'205 m² durch den Gesuchsteller zum Verkehrswert. Er kam darin auf sein bisheriges Entschädigungsangebot zurück, teilweise unter dem Vorbehalt, das Entschädigungsangebot entsprechend zu minimieren, sollte keine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

N.

Die Eingabe des Gesuchstellers vom 27. März 2020 wurde dem Gesuchgegner am 30. März 2020 zur Kenntnis gebracht. Für eine allfällige Stellungnahme wurde ihm eine Frist bis zum 12. Mai 2020 (verlängerte Frist infolge Friststillstands über die Osterfeiertage) gesetzt.

O.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2020 liess sich der Gesuchgegner zur Stellungnahme des Gesuchstellers vom 27. März 2020 vernehmen. Er bestritt dessen Ausführungen und hielt an seinen Anträgen fest.

P.

Mit Schreiben vom 20. Mai 2020 brachte das SKE dem Gesuchsteller die Eingabe des Gesuchgegners vom 12. Mai 2020 zur Kenntnis und stellte ihm frei, bis zum 12. Juni 2020 darauf zu antworten. Der Gesuchsteller liess sich daraufhin nicht nochmals vernehmen.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

Q.

Am 27. Mai 2020 wurden bei der Abteilung Landwirtschaft im Rahmen eines Parallelverfahrens telefonisch Vergleichshandänderungen aus den Vorjahren für die Region Q. einverlangt.

Die Preise wurden noch am gleichen Tag per E-Mail mitgeteilt.

R.1.

Das SKE führte am 28. April 2021 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz [Fachrichter C. wurde gesundheitsbedingt durch Fachrichter Ueli Voegeli ersetzt] siehe Protokoll, S. 2). Der Gesuchgegner stellte an der Verhandlung weitere Entschädigungsbegehren.

R.2.

Am 12. Mai 2021 wurde bei der Abteilung Landwirtschaft wegen der vorzeitigen Besitzergreifung im Oktober 2020 die getätigte Abfrage (Q.) entsprechend erweitert. Es wurde gleichentags mitgeteilt, dass in der Gemeinde Q. im fraglichen Zeitraum keine Handänderungen von landwirtschaftlichen Grundstücken stattgefunden haben.

R.3.

Mit Eingabe vom 17. Mai 2021 nahm der Gesuchgegner Stellung zum Verfahrensstand und passte seine Begehren an.

Die Eingabe des Gesuchgegners wurde dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 18. Mai 2021 zur Kenntnis gebracht und es wurde ihm eine Frist bis 10. Juni 2021 gesetzt, um abschliessend darauf zu antworten. Gleichzeitig

wurden die Parteien darüber informiert, dass die Streitsache zur Festlegung des weiteren Vorgehens nach Abschluss des Schriftenwechsels nochmals ohne Parteibeteiligung dem Gericht vorgelegt werde. Es sei auch ein Entscheid in der Sache möglich.

R.4.

Der Gesuchsteller nahm mit Eingabe vom 10. Juni 2021 Stellung und beantragte die Abweisung der neu gestellten Begehren sowie die teilweise Anpassung der angebotenen Entschädigungen.

Die Eingabe des Gesuchstellers wurde dem Gesuchgegner zur Kenntnis gebracht. Darauf nahm der Gesuchgegner nochmals unaufgefordert Stellung mit Eingabe vom 21. Juni 2021.

R.5.

Der Gesuchsteller nahm dazu ebenfalls unaufgefordert mit Eingabe vom 6. Juli 2021 Stellung.

S.

Anschliessend wurde der Fall am 1. September 2021 vom Gericht, wie angekündigt (R. 3) ohne Parteien, beraten. Darauf wurde das nachfolgende Urteil gefällt. Auf nochmalige Beweisergänzungen wurde verzichtet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligung mit Erteilung des Enteignungstitels liegt vor (A.). Die Auflage hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.) und der Gesuchgegner reichte fristgerecht Begehren nach § 152 BauG beim SKE ein (F.).

1.2.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Der Gesuchgegner ist als einer von sechs Gesamteigentümern der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzelle H sowie als Alleineigentümer der Parzellen V, G, I und J, 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).

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.

Auf die Begehren des Gesuchgegners wird eingetreten. Das Tätigwerden des Gerichts wurde im Übrigen bereits mit der Rechtskraft des Beschlusses zur vorzeitigen Besitzeinweisung (H.3.) anerkannt.

2.

Von Parzelle G sollen 4 m² abgetreten und 54 m² vorübergehend beansprucht werden. Zudem soll eine Sichtzone von 6 m² angemerkt werden. Gemäss aktualisiertem Enteignungsvertragsentwurf vom 8. November 2019 sollen von Parzelle I insgesamt 191 m² netto (Zuteilung von 1 m²) abgetreten werden, davon 175 m² an den Kanton und 17 m² an die Gemeinde. Zudem sollen 118 m² vorübergehend beansprucht werden. Diesbezüglich beantragte der Gesuchgegner, dass ab der Treppe des separat stehenden Einfamilienhauses sechs Meter in Richtung Dorf nicht zu enteignen seien. Über dieses Planänderungsbegehren kam eine Einigung zustande (vorne H.1.).

Von Parzelle J ist gemäss Enteignungsvertragsentwurf vom 8. November 2019 eine Abtretung von insgesamt 194 m² sowie eine vorübergehende Beanspruchung von 957 m² vorgesehen. Zudem sieht der Enteignungsvertragsentwurf auf Parzelle J eine Sichtzone mit einer Fläche von insgesamt 1'205 m² vor. Die Sichtzone ist in drei Flächen unterteilt. Auf einer Fläche von 45 m² ist eine Bepflanzung bis maximal 80 cm Höhe möglich, auf einer Fläche von 219 m² ist eine Bepflanzung bis maximal 1.50 m Höhe möglich und schliesslich ist auf einer Fläche von 941 m² eine Bepflanzung in einer Höhe von über 1.50 m möglich.

Die Enteignung an sich ist nicht mehr bestritten, stimmte doch der Gesuchgegner der vorzeitigen Besitzeinweisung zu (vorne H.1.), womit er konkludent auch die Enteignung an sich anerkannte.

Der Entschädigungsansatz von Fr. 2.00/m² für die Abtretung von 138 m² ab Parzelle V und deren vorübergehende Beanspruchung von 173 m² sowie die entschädigungslos vorgesehene Abtretung von ca. 46 m² ab Parzelle H und deren vorübergehende Beanspruchung von ca. 146 m² sind vorliegend nicht mehr umstritten (siehe Protokoll der Einigungsverhandlung vom 29. Oktober 2019, S. 2, Protokoll der Verhandlung vom 28. April 2021, S. 11). Der Entschädigungsansatz für Landwirtschaftsland von Fr. 10.00/m² wird vom Gesuchgegner dagegen nicht akzeptiert. Seit dem 1. Januar 2021 sei die Revision des eidgenössischen Enteignungsgesetzes in Kraft. Es sei daher der dreifache Verkehrswert zu ersetzen (Protokoll der Verhandlung vom 28. April 2021, S. 8 ff.).

Anlässlich der Verhandlung vom 28. April 2021 erwähnte der Gesuchgegner, dass er einen vorher nicht vorgesehenen Installationsplatz auf seinem Land geduldet habe. Dies wurde vom Gesuchsteller bestätigt. Die vorübergehende Beanspruchung der Fläche als Installationsplatz wurde durch die Parteien in bilateraler Absprache geregelt. Es wird diesbezüglich kein Entschädigungsbegehren gestellt (Protokoll der Verhandlung vom 28. April 2021, S. 12).

Nachfolgend sind die verbliebenen sowie die im Anschluss an die Verhandlung vom 28. April 2021 neu aufgenommenen Entschädigungsforderungen einzeln zu prüfen.

3.

3.1.

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, Band II [Hess/Weibel Bd. II], Bern 1986, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/ Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 2407; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Vereena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomentar], Vorbemerkungen zu den §§ 142-147 BauG N 1ff.).

3.2.

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., Bd. 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).

3.3.

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, S. 8 f., mit Hinweisen; BGE 1C_412/2018 / 1C_432/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 8.2; BGE 1C_414/2016 vom 27. März 2017, Erw. 5.3).

3.4.

Die Höhe der Entschädigung ist nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Vorliegend wurde dem Gesuchsteller jedoch eine vorzeitige Besitzergreifung gewährt (vorne K.1.). In solchen Fällen rechtfertigt es sich nach ständiger Praxis des SKE, auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der angeordneten vorzeitigen Besitzeinweisung abzustellen (vgl. z.B. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2019.148 vom 12. März 2020, Erw. 2.2.1.2.). Die Parteien waren aufgefordert worden, dem Gericht den Tag der tatsächlichen Besitzergreifung anzuzeigen (SKE 4-EV.2019.21, S. 8). Anlässlich der Verhandlung vom 28. April 2021 wurde der 1. Oktober 2020 als Tag der tatsächlichen Besitzergreifung beim vorliegenden Strassenbauvorhaben angegeben (Protokoll, S. 13). Darauf ist hier abzustellen. In analoger Anwendung von § 146 Abs. 1 BauG ist die Entschädigung zudem ab diesem Tag zu verzinsen (vgl. so schon Dispositivziffer 4 des Entscheids zur vorzeitigen Besitzeinweisung vom 15. November 2019).

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; 134 II 179).

3.5.

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 Bd. I, Art. 19 EntG N 50 und 80).

3.6.

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 S. 295 f.; Hess/Weibel Bd. I, a.a.O., Art. 19 EntG N 80). Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind grundsätzlich die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise als Vergleichspreise heranzuziehen (vgl. AGVE 2004 S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8).

Diese Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich zwar auch aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese aber besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können 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 Lageklassenmethode 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, Bundesgerichtsentscheide 1P.520/2003 vom 9. März 2004 Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 Erw. 4.2).

Es ist auf die Vergleichszahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag abzustellen. Im vorliegenden Fall ist somit der Zeitraum von September 2018 bis Oktober 2020 (vgl. Erw. 3.4.) massgebend.

Wie bereits erwähnt, sind gemäss Verwaltungsgericht die Zahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag massgebend. Wird diese Praxis im vorliegenden Fall streng eingehalten, so lägen nur zwei Vergleichspreise vor. Liegen nur sehr wenige Vergleichspreise vor, stellt sich die Frage, ob zusätzlich Vergleichspreise aus den Nachbargemeinden beizuziehen wären. Das Verwaltungsgericht hatte sich in einer neueren Entscheidung mit dieser Problematik und dem Verfahren zur Festlegung der Abtretungsentschädigung zu befassen. Im erwähnten Fall schienen dem Gericht die Standortbedingungen zu unterschiedlich, weshalb es zum Schluss gelangte, dass

die in den benachbarten Gemeinden erhobenen Werte nicht als Vergleichspreise zu berücksichtigen seien. Stattdessen zog es vor, den massgeblichen Zeitrahmen etwas auszudehnen (VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 14 f.). In einer aktuellen Entscheidung bestätigte das Verwaltungsgericht seine Rechtsprechung und hielt fest, dass für die Ausdehnung des Vergleichszeitraums auf mehr als zwei Jahre keine fixe Obergrenze existiere. Vielmehr sei auf die Verhältnisse im Einzelfall abzustellen (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16). Auch das Bundesgericht hat nicht beanstandet, dass in einem Enteignungsverfahren der Verkehrswert anhand der Daten der vorausgehenden drei Jahre berechnet worden war (Bundesgerichtsentscheid 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015, Erw. 3.3).

Im Sinne dieser Rechtsprechung ist im vorliegenden Fall der Zeitrahmen etwas auszudehnen. Es werden die vorausgehenden vier Jahre berücksichtigt und die Angaben der Vergleichspreise von 2016 und 2017 miteinbezogen.

Das SKE holte in einem Parallelverfahren am 27. Mai 2020 und am 12. Mai 2021 bei der Abteilung Landwirtschaft eine Auskunft zu den Landpreisen für Landwirtschaftsland ein. Diese hat ergeben, dass in der Region Q. im Zeitraum von 2016 bis Oktober 2020 für Landwirtschaftsland Preise von Fr. 7.00/m² bis Fr. 9.76/m² erzielt worden sind.

3.7.

Betrifft die Teilenteignung einen unüberbauten Parzellenteil, der ohne Nachteil für die restliche Parzelle abgetrennt und freihändig verkauft werden könnte, entspricht der Verkehrswert des Parzellenteils demjenigen unüberbauten Landes. Dies gilt allerdings nur, wenn die objektive Betrachtungsweise zu einer höheren Entschädigung führt als die subjektive (Hess/Weibel Bd. I, a.a.O., Art. 19 EntG N 104).

4.

4.1.

Im Enteignungsverfahren hat das SKE die Entschädigung grundsätzlich originär, das heisst nicht abgeleitet von den vorgängigen Entschädigungsgesprächen zwischen den Parteien, festzustellen. Das Gericht kann und darf sich daher nicht auf die Prüfung beschränken, ob die vom Enteigner angebotene Entschädigung richtig ist oder ob sie nach Massgabe der Begehren der Enteigneten angepasst werden muss.

Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung hat somit unabhängig von dem Angebot, welches der Kanton dem Beschwerdeführer ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht hat dabei auch nicht zwingend von den vom Gesuchsteller verwendeten Bemessungsgrundlagen auszugehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.).

4.2.

Im Lichte der dargestellten (Erw. 4.1.) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind die Rückkommen bzw. Zusatzbegehren beider Parteien (vgl. vorne M. und R.) ohne weiteres als zulässig zu erachten. Es obliegt dem SKE zu prüfen, ob der Enteignete mit dem aktuellen, kantonalen Angebot im Sinne der Rechtsprechung für den massgeblichen Zeitpunkt (Erw. 3.4.) voll (Erw. 3.1.) entschädigt wird.

5.

5.1.

Anlässlich der Verhandlung vom 28. April 2021 machte der Gesuchgegner geltend, es sei ihm in Anwendung des eidgenössischen Enteignungsrechts der dreifache Preis für Landwirtschaftsland zu entschädigen (Protokoll, S. 8 ff.).

Art. 19 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) vom 20. Juni 1930 (Stand am 1. Januar 2021) sieht vor, dass für Kulturland im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 das Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB entschädigt wird.

Das Enteignungsrecht des Bundes kommt grundsätzlich immer dann zur Anwendung, wenn das Enteignungsrecht geltend gemacht wird für Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Landes liegen, sowie für andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind (Art. 1 Abs. 1 EntG). Das kantonale Enteignungsrecht kommt hingegen dann zur Anwendung, wenn für Werke des Kantons oder einer Gemeinde enteignet werden soll, für welche ein auf kantonalem Recht beruhender Enteignungstitel vorliegt. Dies ist unter anderem bei kantonalen Strassenbauprojekten der Fall (Baugesetzkommentar, § 130, N 9).

Das vorliegende Strassenbauprojekt betrifft eine Kantonsstrasse. Der Enteignungstitel beruht auf kantonalem Recht. Folglich findet auf das vorliegende Verfahren ausschliesslich das kantonale Enteignungsrecht Anwendung. Für eine Entschädigung des Dreifachen des ermittelten Höchstpreises nach Art. 66 Abs. 1 BGBB besteht derzeit im kantonalen Enteignungsrecht keine Rechtsgrundlage. Das verfassungsmässige Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) kommt angesichts des offenkundig unterschiedlichen anzuwendenden Rechts nicht zum Tragen. Das Gericht hat auch keine Handhabe sich mit allenfalls kommendem Recht auseinanderzusetzen (vgl. die regierungsrätliche Antwort vom 9. Dezember 2020 auf die Motion Ralf Bucher [20.235] betreffend Vereinheitlichung der Entschädigung von Kulturland bei kantonalen und nationalen Infrastrukturbauten).

5.2.

Keine der für die Gemeinde Q. in Betracht fallenden Vergleichshandänderungen (Erw. 3.6.) erreicht den vom Gesuchsteller für Landwirtschaftsland angebotenen Ansatz von Fr. 10.00/m². Das Entschädigungsangebot ist daher diesbezüglich als grosszügig zu werten.

6.

6.1.

Der Gesuchgegner verlangt, dass auf Parzelle I ein Abschnitt von 74 m² der abzutretenden Fläche als Hausplatz (hofnahe Gebiet) zu beurteilen sei. Die heutige Wohnnutzung in den Gebäuden Nr. K und M führe zu der Schlussfolgerung, dass für die Berechnung der Entschädigung des Hofplatzes ein aus der Wohnnutzung in der Bauzone abgeleiteter Vergleichswert heranzuziehen sei. Die Nutzungsmöglichkeiten seien gleich wie in der Wohnzone. So könne er beispielsweise einen Sandkasten oder eine Kinderspielanlage auf diesen Flächen erstellen und sie als besonders familienfreundlich mit einem höheren Mietzins vermieten. Auch steuerlich werde das Wohnhaus Nr. K als nichtlandwirtschaftliches Objekt bewertet. Die Bestimmung des Landwertes der hofnahen Fläche erfolge dabei in der Regel nach der Lageklassenmethode. Diese werde von den Gerichten akzeptiert, wenn keine Vergleichspreise vorhanden seien. Da hofnahe Flächen beim Betriebszentrum von Landwirtschaftsbetrieben ausserhalb von Bauzonen nicht allein, sondern nur zusammen mit dem ganzen Betrieb gehandelt würden, sei die Bestimmung von Vergleichspreisen für solche Flächen nicht möglich. Nach der Lageklassenmethode ergebe sich in der Bauzone bei Lageklasse 3.80 ein Landwert von Fr. 600.00/m². Der Landwert der hofnahen Fläche betrage bei Lageklasse 3.20 Fr. 482.00/m². Unter Berücksichtigung der Mischwertmethode (Mischwert aus Sachwert und Ertragswert) ergebe sich ein Entschädigungsansatz der hofnahen Fläche beim Betriebszentrum von Fr. 321.00/m². Der Gesuchsteller macht weiter geltend, dass heute in der Zone W2 gemäss Auskunft des Gemeindeschreibers D. sogar von einem Baulandpreis von Fr. 700.00/m² ausgegangen werden könne. Ginge man davon aus, ergäbe sich eine Entschädigungsforderung von Fr. 375.00/m².

In seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 erhöhte der Gesuchgegner seine Entschädigungsforderung für hofnahe Flächen auf Fr. 402.50/m². Der vom Gericht an der Verhandlung vom 28. April 2021 beigezogene Leiter Boden und Pachtrecht der Abteilung Landwirtschaft, E., habe auf seine Nachfrage ausgeführt, dass er die Flächen mit Fr. 350.00/m² bewerten und zusätzlich einen Zuschlag von 15 % gewähren würde.

6.2.

Der Gesuchsteller führt hierzu aus, dass für landwirtschaftliche Gebiete, welche dem BGBB unterstehen, der Maximalpreis nach Art. 66 Abs. 1

BGBB einzuhalten sei. Der vom Gesuchgegner verlangte Entschädigungsbetrag für die hofnahe Fläche sei nicht bewilligungsfähig. Es sei der Verkehrswert zu entschädigen und damit jener Wert, den ein Dritter unter Berücksichtigung des zulässigen Maximalpreises für dieselbe Fläche bezahlen würde.

Das ursprüngliche Angebot des Gesuchstellers betrug Fr. 40.00/m² für die hofnahe Fläche von ca. netto 73 m² (Zuteilung von ca. 1 m² hofnaher Fläche) sowie Fr. 10.00/m² für die restliche Fläche von ca. 118 m². In seiner Stellungnahme vom 10. Juni 2021 reduzierte der Gesuchsteller sein Angebot. Die gesamte Abtretungsfläche von Parzelle I sei mit Fr. 5.00/m² zu entschädigen. Das Gebäude Nr. K werde nicht landwirtschaftlich als Wohngebäude genutzt und sei daher für den landwirtschaftlichen Betrieb des Gesuchgegners nicht notwendig. Hofnahe Flächen könnten grundsätzlich einen Mehrwert haben, sofern sie landwirtschaftlich genutzt würden. Die vom Gesuchgegner angeführte mögliche Nutzung der Flächen zum Bau eines Sandkastens oder einer Kinderspielanlage sei keine landwirtschaftliche Nutzung und auch wenig realistisch. Seit 1972 sei im Bereich der Abtretungsfläche vor dem Gebäude Nr. K eine Sichtzone angemerkt. Die Abtretung der fraglichen Flächen beeinträchtige den landwirtschaftlichen Betrieb des Gesuchgegners nicht. Weiter seien im Grundbuch auf Parzelle I zwei Anmerkungen betreffend Realteilungsverbot eingetragen. Das Gebäude Nr. K könne daher weder flächenmässig abgetrennt werden noch sei es frei handelbar. Die Ausführungen von E. betreffend den Verkehrswert hofnaher Flächen beträfen den Handel gesamter Hofanlagen. Bei Teilabtretungen landwirtschaftlicher Flächen, welche dem BGBB unterstünden, sei ein Maximalpreis einzuhalten.

6.3.

6.3.1.

Nach Art. 61 Abs. 1 BGBB benötigt eine Bewilligung, wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben möchte. Die Bewilligung wird unter anderem verweigert, wenn ein übersetzter Preis vereinbart wurde (Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB). Der Erwerbspreis gilt als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als fünf Prozent übersteigt (Art. 66 Abs. 1 BGBB). Die Kantone können diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen (Art. 66 Abs. 2 BGBB).

6.3.2.

Der vom Gericht zur Verhandlung vom 28. April 2021 beigezogene Leiter der Abteilung Boden- und Pachtrecht der Abteilung Landwirtschaft des Departements Finanzen und Ressourcen (kurz: DFR), E., hat die abzutretende Fläche von 74 m² als hofnahe Fläche qualifiziert (Protokoll, S. 18).

Das Gericht stützt sich bei der Beurteilung der Frage, ob es sich um hofnahe Gebiet handelt, auf die Einschätzung des kantonalen Fachmanns.

6.4.

6.4.1.

Vorab ist festzuhalten, dass die fiskalische Bewertung eines Grundstücks durch die Steuerbehörden und deren Auffassung über den Landwert die Bau-, Forst- oder Planungsbehörden nicht bindet (BGE 112 Ib 493 Erw. 9.; 108 Ib 351 Erw. 5.b.). Die steuerliche Bewertung eines Grundstücks kann für die enteignungsrechtliche Entschädigungsbestimmung folglich keine Rolle spielen. Dies wurde auch an der Verhandlung vom 28. April 2021 ausdrücklich betont (Protokoll, S. 9).

6.4.2.

Die statistische Methode (Erw. 3.6) ist auch dann anzuwenden, wenn nur wenige vergleichbare Handänderungen stattgefunden haben (BGE 115 Ib 410; 114 Ib 295 f.). Das gilt auch für hofnahe Flächen. Unterschiede der Vergleichsgrundstücke sind durch Preiszuschläge oder Preisabschläge zu berücksichtigen. Eine gewisse Schematisierung ist aus Praktikabilitätsgründen unumgänglich (Entscheid des Verwaltungsgerichts Schwyz vom 27. Januar 1999 in Schweizerisches Zentralblatt für Staats und Verwaltungsrecht [ZBl] 1999, S. 337 f.)

6.5.

6.5.1.

Die Wahl der richtigen Vergleichsgrösse für eine hofnahe Fläche ist schwierig. Es steht ausser Frage, dass eine hofnahe Fläche aufgrund ihrer besonderen Lage und den daraus erwachsenden speziellen Nutzungsmöglichkeiten, sowohl in Bezug auf eine Wohn- als auch auf eine Betriebsnutzung, einen höheren Wert als das übrige, weiter entfernte Landwirtschaftsland hat. Andererseits kann sie nicht denselben Wert wie Bauland haben, da sie ausserhalb der Bauzone liegt (vgl. nachstehend Erw. 6.5.4.). Das vom Gestuchsteller zuletzt auf Fr. 5.00/m² gesenkte Preisangebot ist jedoch realitätsfern und widerspricht auch seiner bisherigen, dem Gericht bekannten Praxis in Enteignungsverfahren.

Die Nutzungsmöglichkeiten des geteerten Vorplatzes beim Ökonomiegebäude als Verkehrsfläche werden nicht wesentlich verändert. Vorliegend ist daher nur der Umschwung beim Wohngebäude als hofnahe Fläche mit erhöhtem Wert zu qualifizieren.

6.5.2.

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden

(Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nur zonenkonform, soweit sie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dienen (Art. 16a RPG). Die Landwirtschaftszone ist eine Nicht-Bauzone, deren Hauptnutzen in der Bearbeitung des Bodens besteht. Das spiegelt sich auch in den Landpreisen, die um ein Vielfaches unter den Bauzonenpreisen liegen.

6.5.3.

Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). Bei Bauten ausserhalb des Baugebiets besteht lediglich Besitzstandsschutz.

6.5.4.

Bei der bestehenden, der Wohnnutzung dienenden Baute, von der ein als hofnah zu qualifizierender (Erw. 6.3.2.) Streifen von netto 73 m² abzutreten ist, ist deswegen zusammenfassend für die Entschädigungsbestimmung vom absoluten Landwert für Bauland auszugehen. Bei der Bewertung sind indessen die vergleichsweise eingeschränkten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten mittels Preisabschlägen zu berücksichtigen (vgl. dazu auch das Urteil des zürcherischen Verwaltungsgerichts vom 23. Januar 2020, in Baurecht 5/2020, Nr. 520, S. 302/3). Aufgrund der Lage ausserhalb des Baugebiets nach Art. 24c Abs. 3 RPG gilt für die Baute und das Grundstück lediglich eine Nutzung im Rahmen des Besitzstandsschutzes. Zudem ist die Fläche aufgrund eines im Grundbuch angemerkten Realteilungsverbots nicht isoliert handelbar (Protokoll, S. 16). Auch stellt die in diesem Bereich vorbestehende Sichtzone eine zusätzliche Einschränkung der Nutzbarkeit dar.

6.5.5.

Zur Wertbestimmung einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück wird vorab der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst (relativer Landwert; vgl. BGE 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3, und 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4). Erhebliche, klar wahrnehm- und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher oder rechtlicher Art zwischen Abtretungsfläche und Restgrundstück sind in sachlich nachvollziehbaren Abstufungen vom berechneten absoluten Landwert in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen

sind etwa der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnutzung und Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks, eine allfällige Gestaltungs- oder Erholungsfunktion der Abtretungsfläche oder bestehende kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufsstand, Werbefläche, Parkplatz; vgl. BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3 – 5; zum Ganzen vgl. Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2015.43 vom 22. Juni 2016 S. 7 f.). Auch die Realisierbarkeit allfälliger Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken darf nicht ausser Acht gelassen werden (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in AGVE 2015, S. 201 f.).

Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft hat einen tieferen Preis als jener des übrigen Grundstücks (BGE 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht machte für solche Teilflächen von bereits überbauten Parzellen (wegen fehlender direkter baulicher Nutzbarkeit) Abschläge in der Grössenordnung von 50 % (BGE 2C_729/2013 vom 3. April 2014, Erw. 6.3 mit Hinweisen). Aber selbst eine Reduktion von 75 % wirkt nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnutzung des Grundstücks oder auf dessen Überbaubarkeit und auch keine gestalterische Bedeutung bzw. Erholungsfunktion hat (BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 2.2 und 4.4). Dem hat sich das SKE in einem Grundsatzentscheid (AGVE 2016 S. 381 ff.) angeschlossen. Der Ermessenrahmen wurde mittlerweile auch vom Verwaltungsgericht bestätigt (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 21 - 23).

6.5.6.

Für Q. erscheint dem Gericht, und namentlich dessen Fachrichtern, der vom Gesuchgegner angeführte (Erw. 6.1.) absolute Landwert von Fr. 600.00/m² als angemessen. Der von der Sektion Landerwerb zugrundegelegte Ansatz von Fr. 500.00/m² ist im Quervergleich zu den geprüften Stichproben aus der Gegend etwas zu tief, während die vereinzelt über das vom Gericht festgelegte Niveau hinausgehenden Preise offenbar auf einen besonders attraktiven Wohnwert beruhen und daher über dem Durchschnitt liegen.

Der absolute Landwert von Fr. 600.00/m² ist um 75 % zu relativieren, da die bauliche Nutzung der Parzelle durch die Abtretung nicht beeinträchtigt wird (Erw. 6.5.5.). Der auf diese Weise ermittelte relative Landwert von Fr. 150.00/m² ist nochmals um die Hälfte zu relativieren, da die hofnahe Fläche aufgrund des angemarkten Realteilungsverbot nur erschwert handelbar ist und einen geringeren Wert als vergleichbares eingezontes Bauland aufweist (Erw. 6.5.4.). Die hofnahe Fläche von netto ca. 73 m² ist daher mit Fr. 75.00/m² zu entschädigen.

Mit diesem Vorgehen wird der zu ersetzende Landwert angemessen abgebildet, was bei der für und im Baugebiet entwickelten Lageklassenmethode

offenkundig nicht der Fall ist. Diese ist für das Nichtbaugebiet aufgrund der dort bestehenden besonderen Gegebenheiten (Erw. 6.5.2.) nicht geeignet und kann daher bei der Bewertung von Flächen ausserhalb des Baugebiets keine Anwendung finden. Aus diesem Grund ist auch das Begehren des Gesuchgegners auf Einholung eines externen, darauf abstützenden Gutachtens abzuweisen.

7.

7.1.

Der Gesuchgegner macht geltend, infolge des Strassenbauprojekts verschiebe sich die Strasse gegen die Gebäude auf den Parzellen J und I. Die Verschiebung der Strasse zu den Gebäuden hin sowie das Bremsen und Anfahren wegen des Fussgängerübergangs führe zu erhöhten Immissionen, auch wenn nicht von Mehrverkehr auszugehen sei. Weiter nehme die Wirkung des lärmreduzierenden Strassenbelags bereits nach einigen Jahren stark ab. Bei Ökonomiegebäuden habe dies keine Wertverminderung zur Folge. Bei Wohngebäuden hingegen sinke die Attraktivität bei der Vermietung aufgrund der Immissionen der Strasse, was eine Wertverminderung von 3 % zur Folge habe. Ausgehend von einem Wertanteil des Wohngebäudes von Fr. 400'000.00 führe dies zu einer Verkehrswertverminderung von Fr. 12'000.00. Ginge man aufgrund der zusätzlichen Immissionen von einer Minderung des Mietzinses um 3 % aus, ergäbe dies eine Reduktion von Fr. 900.00 pro Jahr. Bei einer Kapitalisierung dieses Betrags mit dem Zinssatz von 3.5 % sei von einem Betrag von Fr. 25'714.00 auszugehen. Der geforderte Betrag von Fr. 12'000.00 sei daher nicht übertreten.

In seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 präzisiert der Gesuchgegner seine Forderung dahingehend, dass neben dem Wohnhaus an der L (Gebäude Nr. M) auch das Einfamilienhaus an der P (Gebäude Nr. K) eine Werteinbusse erleide und in die geforderte Entschädigung von Fr. 12'000.00 einzuschliessen sei. Auch das Gebäude Nr. K sei von Lärmimmissionen betroffen, da der Lärm durch die neu erstellte Steinmauer auf der Nordseite stärker zurückgeworfen werde, als dies bei der vorher bestehenden Böschung mit Wiesen und Sträuchern der Fall gewesen sei.

7.2.

Der Gesuchsteller bestreitet, dass mit dem Strassenbauprojekt entsprechende Immissionen verbunden seien. Zudem handle es sich um ein Grundstück ausserhalb der Bauzone. Die Gebäude lägen in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III, wobei die gemessenen Grenzwerte sowohl am Tag wie auch in der Nacht unterschritten würden. Weiter könne eine mögliche Entschädigung nicht im Voraus berechnet werden. Eine entsprechende Forderung könne daher nur als nachträgliche Forderung nach § 155 BauG eingereicht werden.

7.3.

7.3.1.

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).

7.3.2.

Seiner Stellungnahme vom 12. Mai 2020 legte der Gesuchgegner einen Mietvertrag vom 8. März 2015 bei. Daraus geht die Vermietung des Gebäudes an der P zu einem Bruttomietzins von Fr. 2'500.00 pro Monat hervor. Dadurch ist lediglich dargelegt, dass ein Mietverhältnis besteht. Ob eine zukünftige Vermietbarkeit des Gebäudes erschwert wird und somit eine Wertverminderung entsteht, ist dadurch nicht aufgezeigt. Der Gesuchgegner macht zwar geltend, es würden zusätzliche Immissionen durch die Verschiebung der Strasse zum Gebäude hin sowie durch das Abbremsen vor dem Fussgängerstreifen entstehen. Selbst wenn kein Mehrverkehr zu erwarten sei, sei wegen den erhöhten Immissionen von einer Mietwertreduktion von 3 % auszugehen. Inwiefern allein aus den offenbar selbst nach eigener Einschätzung nur geringfügig stärkeren Immissionen eine erschwerte Vermietbarkeit des Gebäudes resultieren soll, wird nicht dargelegt.

7.3.3.

Vorliegend sind keine messbaren Grenzwertüberschreitungen bei den zu erwartenden Lärmimmissionen nachgewiesen oder auch nur zu vermuten. Die Zusprechung einer Entschädigung kommt daher derzeit mangels eines nachgewiesenen Schadens, dem im Übrigen nach den umweltschutzrechtlichen Massstäben vorab tatsächlich zu begegnen wäre (vgl. Art. 11 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01] vom 7. Oktober 1983, wonach Lärm in erster Linie an seiner Quelle zu bekämpfen ist [Peter Hänni, Planungs-, Bau- und Umweltrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 389]), nicht in Frage. Soweit der Gesuchgegner in Zukunft aufgrund von Immissionen wider Erwarten Beeinträchtigungen erleiden sollte, die über das normal zu tolerierende Mass hinausgingen, stünde es ihm frei, dafür ein nachträgliches Entschädigungsbegehren nach § 155 BauG zu stellen.

7.4.

7.4.1.

Anlässlich der Verhandlung vom 28. April 2021 stellte der Gesuchgegner ein weiteres, unbeziffertes Begehren um Minderwertentschädigung aufgrund der Nutzungsbeeinträchtigung der Parzellen J und G durch die auf den Parzellen befindlichen Betonrücken für die Grenzzeichen. In seiner

Eingabe vom 17. Mai 2021 brachte er dazu vor, für den eingebrachten Kies am Rand müsse ihm der volle Verkehrswert für das dadurch beeinträchtigte Land entschädigt werden. Das Strassenbankett befinde sich vollständig auf seinem Land. Eine landwirtschaftliche Nutzung der beeinträchtigten Flächen sei nicht mehr möglich, da die Bodenstruktur zerstört werde. Die beanspruchte Fläche von ca. 12 m² sei mit Fr. 15.00/m² zu entschädigen. Weiter sei der Schacht mit rund Fr. 1'000.00 für die nächsten 25 Jahre zu entschädigen. Sollte der Schacht weiter nach oben verlegt werden, sei dies mit Fr. 2'000.00 für die nächsten 25 Jahre zu entschädigen.

7.4.2.

Der Gesuchsteller bringt dazu vor, das Begehren bezüglich Parzellengrenzverschiebung und zusätzlicher Abtretung von ca. 12 m² zu einer Entschädigungsansatz von Fr. 15.00/m² sei zu spät gestellt worden. Das Ausmass der Abtretung sowie der Verlauf der neuen Parzellengrenze sei aus den Plänen, welche öffentlich aufgelegt hatten, sowie aus den Einzelplänen klar ersichtlich.

Zur Grenzpunktsetzung und Bankettführung führt der Gesuchsteller aus, es komme darauf an, ob sich der Bereich innerorts oder ausserorts befinde. Der Bereich der Fussgänger-Querungshilfen liege im Innerortsbereich. Die Setzung der Grenzpunkte bei den Querungshilfen sei daher nach den Vorgaben zur Grenzziehung im Innerortsbereich direkt im Anschluss an den Bundstein mit ca. 5 - 10 cm Abstand in der Betonrückenstütze ausgeführt worden. Bereits vor Ausführung des Bauprojekts sei eine Bewirtschaftung der Parzelle J bis an die Parzellengrenze nicht möglich gewesen. Dies gelte insbesondere für den Bereich der nordöstlichen Parzellenecke sowie die südöstliche Parzellengrenze entlang der AA. Dem Gesuchgegner entstehe dadurch kein zusätzlicher Schaden.

Bezüglich des auf Parzelle J erstellten Schachts führt der Gesuchsteller aus, es handle sich dabei um einen Kontrollschacht, der ursprünglich zu Unterhaltszwecken für die Sickerleitung aufgrund der neuen Stützmauer im Bereich von Parzelle V und C gedacht gewesen sei. Dieser sei jedoch irrtümlich erstellt worden. Da die Sickerleitung weiter unten wieder in einen Kontrollschacht angeschlossen sei, könne der Schacht ohne weiteres abgebrochen werden. Der Abbruch werde so bald wie möglich vorgenommen.

7.4.3.

Die Anstösser von Strassen sind verpflichtet, das Anbringen von Strassenbestandteilen für die Verkehrsführung und -sicherheit, wozu auch Vermessungszeichen gehören, zu dulden (§ 110 Abs. 1 lit. d BauG). Ein allfälliger Schaden aus diesem Eingriff ist nach den Vorschriften der Enteignung zu ersetzen (§ 110 Abs. 4 BauG). Für die Platzierung der Grenzzeichen auf

den Parzellen des Gesuchgegners braucht es demnach keinen besonderen Enteignungstitel. Sie dürfen gestützt auf die spezielle Duldungspflicht für Strasseneinrichtungen ausgeführt werden.

7.4.4.

Bei Grenzziehungen muss ein Abstand von 0,6 m eingehalten werden, damit das Grundeigentum, insbesondere entlang von Strassen, ausgenutzt werden kann. Abgrenzungen und Grenzzeichen werden jedoch in der Regel auf die Grenze selbst gesetzt. Die dafür notwendigen Installationen sind von beiden angrenzenden Grundeigentümern grundsätzlich entschädigungslos zu dulden und zu schützen. Als Grenzzeichen fallen Marksteine oder Grenzbolzen (i.d.R. aus Messing) in Betracht. Die Art der Grenzziehung hängt davon ab, ob sich der betroffene Bereich innerorts oder ausserorts befindet (vgl. Norm 410.103 der Abteilung Tiefbau, BVU, vom 31. Januar 2019). Die betroffenen Bereiche der Parzellen J und G grenzen an einen Innerortsstreckenabschnitt der Kantonsstrasse. Im Innerortsbereich sind je nach Randabschluss verschiedene Möglichkeiten vorgesehen (Norm 410.103 der Abteilung Tiefbau, BVU, vom 31. Januar 2019, Ziff. 2.2.1.). Vorliegend wurde die Setzung der Grenzpunkte direkt im Anschluss an den Bundstein in der Betonrückenstütze ausgeführt.

Bei landwirtschaftlichem Land kann ausnahmsweise dann auf eine Vermarkung verzichtet werden, wenn dadurch die Bewirtschaftung behindert wird. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn sich Marksteine mitten in einem Feld befinden. Vorliegend handelt es sich um Vermarkungen entlang einer Kantonsstrasse an der Parzellengrenze, die schon vor dem Ausbau nicht bis unmittelbar an die Grenze bewirtschaftet werden konnte. Auch ist grundsätzlich entlang von Wegen eine Grün- oder Streufläche von mindestens 0.5 m als Pufferstreifen anzulegen, worauf keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen (vgl. Art. 21 i.V.m. Anhang 1 Ziffer 9 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft [Direktzahlungsverordnung, DZV; SR 910.13] vom 23. Oktober 2013). Die neu beim Gehweg platzierten Grenzzeichen bewirken daher kaum eine über die zu entschädigende Abtretung hinausgehende Bewirtschaftungerschwernis. Ein ausnahmsweiser Vermarkungsverzicht stand und steht denn auch nicht zur Diskussion. Eine zusätzliche Entschädigung für die Grenzzeichen (bzw. deren Tragkörper) ist nicht zuzusprechen.

7.4.5.

Bezüglich des Kontrollschachts auf Parzelle J hat der Gesuchsteller in Aussicht gestellt, diesen schnellstmöglich abzubrechen. Nach seinem Abbruch wird er die Bewirtschaftung der Parzelle nicht mehr beeinträchtigen. Auf den Punkt braucht entsprechend nicht weiter eingegangen zu werden.

7.5.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein Minderwert weder für behauptete Immissionen durch die Strasse noch durch die sich auf dem Land des Gesuchgegners befindlichen Vermarkungen ausgewiesen ist. Die Begehren um Minderwertentschädigung sind daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten war.

8.

8.1.

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., Bd. 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., Bd. I, Art. 19 EntG N 200; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., 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, a.a.O., Bd. 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, Bd. I, a.a.O., Art. 19 EntG N 22). 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; 134 II 179).

8.2.

Vorliegend macht der Gesuchgegner unter diesem Titel geltend, dass er durch die Nutzungseinschränkungen infolge der Sichtzone auf der bisher ackerbaulich genutzten Fläche auf der Parzelle J einen Ertragsausfall erleide, da Maisanbau auf einer Fläche von 264 m² nicht mehr möglich sei. Weiter führe die gesonderte Bewirtschaftung der Kleinfläche zu Mehraufwand. Bezüglich der Bewirtschaftung der angeschnittenen restlichen Ackerfläche ergebe sich dann ein Mehraufwand, wenn bei der Bewirtschaf-

tung der Fläche von 264 m² ohne Mais auf der übrigen Fläche der Sichtzone von 941 m² trotzdem Mais angebaut werde. Die eingeschränkte Fläche müsse in den Jahren, in denen kein Mais angebaut werden könne, für die Bewirtschaftung separat angefahren werden. Bei drei Nutzungen pro Jahr und einem Zusatzaufwand von jeweils vier Stunden führe dies zu einem Mehraufwand von zwölf Stunden pro Jahr. Bei einem Kostenansatz von rund Fr. 73.00 pro Stunde für Arbeit, Maschinen und Geräte sei von Mehrkosten von rund Fr. 876.00 pro Jahr auszugehen. Da die separate Bewirtschaftung nur dann anfalle, wenn kein Mais angebaut werden soll, also alle zwei Jahre, sei von einem durchschnittlichen Mehraufwand von Fr. 438.00 pro Jahr auszugehen. Bei einer Kapitalisierung mit einem Zinssatz von 3.5 % entspreche dies einem Betrag von Fr. 12'514.00. Anstelle von Mais werde jedes zweite Jahr Getreide oder Raps angebaut, wobei 45 m² infolge Sichtzone auszuscheiden seien. Die zusätzlichen Pflegemasnahmen wie das Schneiden und das Abführen von Schnittgut seien mit einer Einmalentschädigung von Fr. 4000.00 zu vergüten.

In seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 passte der Gesuchgegner seine Entschädigungsforderung dahingehend an, dass höchstens von einem Kapitalisierungszinssatz von 2 % ausgegangen werden könne. Gleichzeitig müsse die Teuerung bei den Lohnkosten berücksichtigt werden, woraus sich eine Entschädigungsforderung von insgesamt Fr. 21'900.00 ergebe.

Weiter macht der Gesuchgegner einen zusätzlichen Minderwert auf einer Fläche von ca. 100 m² geltend. Er könne aufgrund des Absatzes zur EE und aus Sicherheitsgründen nicht über die EE mit den Maschinen auf die Ackerfläche fahren. Daher müsse er permanent eine Schneise aus Gras bereithalten, um die Zufahrt zur Sichtzonenfläche zu gewährleisten. Diese Schneise von ca. 100 m² sei mit demselben Entschädigungsansatz zu entschädigen wie das übrige Ackerland. Weiter werde auch der Wert der Parzelle J durch die Erschwerung der Bewirtschaftung auch im nicht von der Sichtzone betroffenen Teil vermindert. Die Fläche von 300 m² sei mit Fr. 12.00/m² zu entschädigen.

Zudem bestehe die Möglichkeit, die Böschung aufzufüllen. Dadurch könne das gesamte Strassenbord als zusätzliche landwirtschaftliche Nutzfläche gewonnen werden. Es sei ein Vorbehalt in das Urteil aufzunehmen, dass für diesen Fall die Entschädigung angepasst wird.

8.3.

Der Gesuchsteller bestreitet die vom Gesuchgegner geltend gemachte Bewirtschaftungsschwernis. Für Sichtzonen im Landwirtschaftsgebiet sei praxisgemäss die Hälfte des Verkehrswerts zu entschädigen. Bei einem Verkehrswert von Fr. 10.00/m² betrage die Entschädigung der ebenen Fläche, auf der sich die Sichtzone tatsächlich negativ auswirke, Fr. 5.00/m².

Der Gesuchsteller ist weiter der Ansicht, dass sich die Sichtzone im Böschungsgebiet kaum negativ auswirke, da dort Ackerbau ohnehin nicht möglich sei. Dieses habe einen Maximalwert von Fr. 3.00/m². Der Vertragsentwurf vom 8. November 2019 sieht für die Einräumung der Sichtzonen eine Entschädigung von Fr. 6'055.00 vor. Für erschwerte Bewirtschaftung ist lediglich ein Pauschalbetrag von Fr. 100.00 vorgesehen.

In seiner Stellungnahme vom 10. Juni 2021 reduzierte der Gesuchsteller sein Entschädigungsangebot für die Sichtzone auf Parzelle J. Die Böschungsfläche von ca. 306 m² sei nicht zu entschädigen, da die Sichtzone in diesem Bereich faktisch keine Auswirkungen habe. Die restliche Fläche von ca. 899 m² sei mit Fr. 5.00/m², also insgesamt Fr. 4'495.00 zu entschädigen. Weiter sei der ursprünglich angebotene Pauschalbetrag von Fr. 100.00 für erschwerte Bewirtschaftung zu streichen, da dieser bereits im grosszügigen Angebot von Fr. 5.00/m² enthalten sei. Eventualiter stellt er ein Begehren um Ausdehnung der Enteignung und beantragt den Erwerb der kompletten Sichtzonenfläche zu einem Preis von insgesamt Fr. 10'214.00 (Fr. 4.00/m² für Böschungsfläche und Fr. 10.00/m² für ebene Fläche).

Der Gesuchsteller bestreitet weiter das Begehren des Gesuchgegners auf Ausweitung um eine Zufahrtsschneise von 100 m². Die Zufahrt sei über die AA möglich.

8.4.

Voraussetzung für eine Entschädigung ist, dass dem betroffenen Grundeigentümer ein Schaden entsteht, für den die Enteignung oder das "Unternehmen des Enteigners", also das Strassenbauprojekt, kausal sind (vgl. Erw. 8.1.).

8.5.

Das Baugesetz verpflichtet die Anstösser von Strassen u.a., ihr Grundstück im Bereich von Einmündungen von sichtbehindernden Vorrichtungen (Pflanzen oder Bauten) freizuhalten (sog. Sichtzonen; § 110 Abs. 3 BauG). Bestehende Bauten, Anlagen, Einfriedungen oder Pflanzen müssen beseitigt oder angepasst werden (§ 112 Abs. 1 BauG). Den betroffenen Grundeigentümern ist ein daraus allenfalls entstandener Schaden zu ersetzen (§ 110 Abs. 4 BauG). Der eigentliche Eingriff ins Grundeigentum, die Nutzungsbeschränkung, ist dagegen in der Regel entschädigungslos zu dulden. Eine Entschädigungspflicht könnte jedoch bestehen, wenn die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben wären, d.h. der Grundstücknutzen in einem Mass eingeschränkt würde, dass er dem Umfang einer formellen Enteignung gleichkäme (Baugesetzkommentar, § 110 N 14; § 112 N 4 und § 138 N 2).

Das Gericht hat in seiner bisherigen Praxis die Anordnung einer Sichtzone weitergehend wie eine Teilenteignung durch eine zwangsweise begründete privatrechtliche Dienstbarkeit behandelt. Eine allfällige Entschädigung ist dann nach der Differenzwertmethode zu ermitteln, welche nach der Wertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Belastung durch die Sichtzone fragt (vgl. AGVE 1997 S. 437; BGE 131 II 463 und 122 II 249 f.; Bundesgerichtsentscheid 1P.318/2001, 17. August 2001, Erw. 2a).

8.6.

8.6.1.

Die Erschwerung der Bewirtschaftung einer Liegenschaft, von der durch die Enteignung ein Teil abgetrennt wurde, kann ebenfalls einen entschädigungspflichtigen zusätzlichen Nachteil darstellen (Baugesetzkomentar, §§ 143-145, N 54).

8.6.2.

Ob sich aus der Sichtzone Bewirtschaftungsbeschränkungen und -erschwernisse ergeben, ist im Folgenden zu prüfen. Wird dieselbe Fläche mehrfach eingeschränkt, ist eine Entschädigung für die Gesamtbeeinträchtigung des Ertragswerts zu bestimmen (keine Kumulation mehrerer Entschädigungen).

8.6.3.

Üblicherweise wird der Mehraufwand der Bewirtschaftung gutachterlich über Mehrwege (Zeit und technischer Aufwand) ausgehend von der konkreten Nutzung hochgerechnet. Darauf wird vorliegend verzichtet. Das Gericht sieht in Würdigung des Streitwerts dieser Teilfrage in Relation zu den potentiellen Gutachtenskosten davon ab, ein solches einzuholen.

§ 140 Abs. 1 BauG sieht vor, dass der Träger des Rechts die formelle Enteignung verlangen kann, wenn der Eingriff zu einer so schweren Beschränkung führt, dass ihm nach den Umständen nicht zuzumuten ist, Träger des Rechts zu bleiben. Der gleiche Anspruch steht laut § 140 Abs. 2 BauG sowohl dem Träger des Rechts als auch dem Gemeinwesen dann zu, wenn die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswertes des Rechts ausmacht. Mit anderen Worten soll auch der nach der materiellen Enteignung verbleibende Restwert abgegolten werden und das Eigentum am Grundstück auf das enteignende Gemeinwesen übertragen werden.

Vorliegend hat der Gesuchsteller ein entsprechendes Begehren gestellt. Der Verkehrswert der mit der Sichtzone belasteten Fläche liegt bei höchstens Fr. 12'000.00. Würde eine Entschädigung von mehr als Fr. 8'000.00 zugesprochen, wäre die Fläche an den Gesuchsteller zu übertragen.

8.6.4.

Der Ertragswert der betroffenen Fläche berechnet sich vorliegend auf Basis der Fläche, auf welcher Ackerbau betrieben werden kann. Dieser ist nur auf der ebenen Fläche möglich. Auf der Böschungsfläche kann aufgrund der Neigung kein Ackerbau betrieben werden. Nach dem aktualisierten Plan vom 27. April 2021 weist die Böschung eine Fläche von 306 m² auf. Das von der Sichtzone betroffene ackerfähige Land weist eine Fläche von 899 m² auf.

8.6.5.

Ein Anspruch auf eine bestimmte Form der Bewirtschaftung besteht nicht. Es bleibt dem Gesuchgegner unbenommen, die mit der Sichtzone belastete Fläche nicht mehr intensiv zu bewirtschaften, sondern eine extensive Bewirtschaftung vorzunehmen. In diesem Fall hätte er Anspruch auf Direktzahlungen für ökologische Ausgleichsflächen, die zusätzlich zur Sichtzonenentschädigung (nachstehend Erw. 8.6.6.) erhältlich zu machen wäre. Betreibt er dagegen einen wirtschaftlich nicht zu rechtfertigenden Aufwand, so ist er für diesen nicht zu entschädigen.

8.6.6.

Nach Meinung des Fachrichters ist die vom Gesuchsteller angeführte Praxis, wonach für Sichtzonen im Landwirtschaftsgebiet die Hälfte des Verkehrswerts zu entschädigen sei – angesichts des notorischen Verhältnisses zwischen Ertrags- und Verkehrswert bei Landwirtschaftsland – als sehr grosszügig zu beurteilen. Da es sich bei Sichtzonen im Baugebiet um grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmende Nutzungsbeschränkungen handelt (Erw. 8.5.), wird auch bei einem ausgewiesenen, zu entschädigenden Schaden in der Regel nicht die Hälfte des Verkehrswerts der betroffenen Fläche entschädigt. Zudem betrifft ein Teil der Sichtzone die Böschung, auf der ohnehin kein Ackerbau betrieben werden kann.

Der Gesuchsteller ist zuletzt in seinem Eventualantrag auf Ausdehnung der Enteignung von einem Verkehrswert der Böschungsfläche von Fr. 4.00/m² ausgegangen. Auf diesem Angebot ist er zu behaften. Demgemäss ist die mit der Sichtzone belastete Böschungsfläche mit Fr. 2.00/m² zu entschädigen. Das Gericht ist davon überzeugt, dass die Entschädigung für die Böschungsfläche von Fr. 2.00/m² sowie die vom Gesuchsteller ursprünglich angebotene Entschädigung von Fr. 5.00/m² für die übrige Fläche den durch den Mehraufwand für die Bewirtschaftung verursachten Minderwert der Restliegenschaft sicher ausgleichen.

Die Notwendigkeit einer angeblich zusätzlich freizuhaltenden Zufahrtsschneise von ca. 100 m² ist für das Gericht nicht ersichtlich.

Mögliche spätere Veränderungen der Parzelle spielen für die Bemessung der Entschädigung keine Rolle (Erw. 3.4.). Die rein theoretische Möglichkeit

einer Aufschüttung der Böschung ist somit bei der Bemessung der Entschädigung für die Sichtzone nicht weiter zu berücksichtigen.

8.7.

8.7.1.

In seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 macht der Gesuchgegner neu geltend, er erbringe ein Sonderopfer. Die Abtretung von Land in nächster Nähe zu seinem landwirtschaftlichen Betrieb sei besonders schmerzlich und er sei von allen involvierten Grundeigentümern mit Abstand am stärksten betroffen. Er habe in den vergangenen Jahren grosse Investitionen in seinen Betrieb getätigt. Aufgrund dieser stärkeren Betroffenheit sei ihm ein Unfreiwilligkeitszuschlag zu gewähren. Die Entschädigung für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen sei von Fr. 10.00/m² auf Fr. 15.00/m² zu erhöhen.

8.7.2.

Einige Kantone gewähren dem Enteigneten eine zusätzliche Entschädigung im Sinne einer Genugtuung, wenn der Enteignete durch die Abtretung in seinen persönlichen Verhältnissen besonders beeinträchtigt wird (Hess/Weibel Bd. I, a.a.O., Art. 19 EntG N 198). Einen solchen Unfreiwilligkeitszuschlag kennt das Enteignungsrecht des Kantons Aargau jedoch nicht. Es können nur Schadenspositionen mit vermögensrechtlichem Charakter geltend gemacht werden (Baugesetzkomentar, a.a.O., N 49 zu §§ 143-145). Die Vorgabe der Wahrung der Eigentumsgarantie (Erw. 3.1.) wird damit eingehalten. Ein weitergehender, wie auch immer gearteter Zuschlag bedürfte einer ausdrücklichen Rechtsgrundlage, die eben fehlt (analog Erw. 5.1. am Ende). Dieses Begehren ist daher abzuweisen.

8.8.

Weiter macht der Gesuchgegner einen Eigenaufwand von pauschal Fr. 5'000.00 geltend. Er habe durch das Studium von Akten und Vorschlägen, Beurteilungen von Projektunterlagen sowie der Teilnahme an internen Besprechungen und an Besprechungen mit dem Kanton einen gegenüber vergleichbaren Bauprojekten besonderen Mehraufwand gehabt.

Nach § 149 Abs. 2 BauG sind in Enteignungsverfahren, in denen Entschädigungen zugesprochen werden, die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen. Diese Bestimmung kommt jedoch nur im Verfahren vor dem SKE zur Anwendung. Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist grundsätzlich unentgeltlich und es werden keine Parteikosten ersetzt (§§ 31 Abs. 1 und 32 Abs. 1 VRPG). Für Aufwendungen im Rahmen des Projektverfahrens muss daher der Gesuchgegner selbst aufkommen.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass auch im Verfahren vor dem SKE nur die Kosten der Vertretung durch einen Anwalt, nicht aber

persönlicher Aufwand im Zusammenhang mit dem Verfahren geltend gemacht werden kann (vgl. § 29 VRPG; WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010, Erw. 4.2.). Dieses Begehren ist daher ebenfalls abzuweisen.

9.

9.1.

Zusammenfassend hat der Gesuchsteller dem Gesuchgegner für die abzutretende Fläche ab der Parzelle V Fr. 2.00/m² zu bezahlen. Für die abzutretende Fläche ab der Parzelle G hat er Fr. 10.00/m² zu bezahlen. Die hofnahe Fläche von netto 73 m² ist mit insgesamt Fr. 5'475.00 zu entschädigen. Für die übrige Abtretungsfläche ab der Parzelle I ist dem Gesuchgegner eine Entschädigung von Fr. 10.00/m² auszurichten. Die abzutretende Fläche ab der Parzelle J ist ebenfalls mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen. Die Beeinträchtigungen durch die Sichtzonen auf den Parzellen G und J sind mit insgesamt Fr. 5137.00 zu entschädigen. Insgesamt ist der Gesuchgegner für die noch nicht definitiv feststehenden abzutretenden Flächen sowie die Beeinträchtigungen für die Sichtzonen mit ca. Fr. 14'048.00 zu entschädigen.

9.2.

Der Gesuchsteller hat bereits am 3. März 2020 eine Abschlagszahlung in Höhe von Fr. 12'500.00 geleistet. Grundsätzlich ist die Differenz zwischen der geleisteten Abschlagszahlung und der zu leistenden Entschädigung ab dem 1. Oktober 2020 (Erw. 3.4.) zu verzinsen. 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). Dieser beträgt seit dem 3. März 2020 bis heute 1.25 %.

10.

10.1.

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). In diesem Fall kommt 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).

Einzelne Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners hätten durchaus als offensichtlich übersetzt gewertet werden können, was mindestens in diesen Punkten für eine Kostenverteilung nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens abweichend vom Kostenprivileg gesprochen hätte. Bei einem nicht anwaltlich vertretenen Gesuchgegner drängt sich indessen für das Gericht in Bezug auf einen Missbrauchsvorhalt besondere Zurückhaltung auf. Insgesamt scheint es angebracht, die Verfahrenskosten vorliegend dem enteignungsrechtlichen Regelfall entsprechend dem Gesuchsteller aufzuerlegen.

10.2.

An der Einigungsverhandlung vom 29. Oktober 2019 sowie an der Hauptverhandlung vom 28. April 2021 zog der Gesuchgegner F., agriprotect S. als Berater bei. Auch die ergänzenden Stellungnahmen von agriprotect vom 22. Juli 2019 und vom 28. Februar 2020 wurden von diesem verfasst. F. ist nicht im kantonalen Anwaltsregister eingetragen.

In Verfahren vor dem SKE gilt das sog. Anwaltsmonopol (vgl. § 14 Abs. 3 VRPG in Verbindung mit [i.V.m.] § 149 Abs. 1 BauG. Zur Parteivertretung im Monopolbereich werden nur Anwältinnen und Anwälte zugelassen, die im kantonalen Register eingetragen sind oder Freizügigkeit gemäss Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (BGFA; SR 935.61) vom 23. Juni 2000 geniessen. § 29 VRPG versteht unter dem Begriff Parteikosten nur diejenigen Kosten, welche aufgrund der Vertretung oder Verbeiständung durch Anwältinnen und Anwälte oder weitere vor Verwaltungsjustizbehörden zugelassene Vertretungen (z.B. Notare und Steuerberater im Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, § 189 Abs. 2 des Steuergesetzes [StG; SAR 651.100] vom 15. Dezember 1998) notwendigerweise entstanden sind (vgl. auch Verwaltungsgerichtsentscheid WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010 in Sachen A.S. gegen Kanton Aargau). Nach dieser Bestimmung ist es ausgeschlossen, dass im Rahmen der Parteikosten Kostenersatz für privat beigezogene Fachberater, welche als Vertretungen vor Verwaltungsjustizbehörden eben nicht zugelassen wären, geltend gemacht wird (vgl. AGVE 2014, S. 391/2).

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

Das Gericht erkennt:

1.

1.1.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für die Abtretungsfläche von ca. 138 m² ab der Parzelle V eine Entschädigung von Fr. 2.00/m² zu bezahlen.

1.2.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsfläche von netto ca. 73 m² (hofnahe Fläche) ab der Parzelle I mit Fr. 75.00/m² zu entschädigen.

1.3.

Die restliche Abtretungsfläche von ca. 118 m² ab der Parzelle I ist mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen.

1.4.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsflächen von ca. 194 m² ab der Parzelle J und von ca. 4 m² ab der Parzelle G mit jeweils Fr. 10.00/m² zu entschädigen.

1.5.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für die Sichtzonen eine Entschädigung von insgesamt Fr. 5'137.00 zu leisten.

1.6.

Von Parzelle H werden ca. 46 m² abgetreten und ca. 146 m² vorübergehend beansprucht. Die Abtretung sowie die vorübergehende Beanspruchung erfolgen entschädigungslos.

Der Enteignungsvertragsentwurf betreffend Parzelle H wird zum integrierten Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt.

1.7.

Die vom Gesuchsteller am 3. März 2020 bereits geleistete Abschlagszahlung in Höhe von Fr. 12'500.00 wird angerechnet.

2.

Alle weitergehenden Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

3.

Der Gesuchsteller wird zum Abbruch des Schachts auf Parzelle J, einschliesslich Reurbarisierung des Landes verpflichtet.

4.

4.1.

Von Parzelle V werden ca. 173 m² vorübergehend beansprucht.

4.2.

Von Parzelle G werden ca. 54 m² vorübergehend beansprucht.

4.3.

Von Parzelle I werden ca. 264 m² vorübergehend beansprucht.

4.4.

Von Parzelle J werden ca. 957 m² vorübergehend beansprucht.

4.5.

Die Beanspruchungen erfolgen jeweils entschädigungslos.

5.

Die Anpassungsarbeiten werden gemäss Bauprojekt ausgeführt und gehen zu Lasten des Projekts.

6.

6.1.

Auf der Parzelle G wird eine Sichtzone gemäss Anmerkungsplan vom 20. September 2018 angemerkt.

6.2.

Auf der Parzelle J wird eine Sichtzone gemäss Anmerkungsplan vom 5. November 2019 angemerkt.

7.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen sowie die Handänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutations-tabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zah-lungen gemäss vorstehender Ziffer 1 dem Grundbuchamt T. zur Eintragung anzumelden.

8.

Die Vermessungs- und Handänderungskosten werden dem Gesuchsteller auferlegt.

9.

9.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 496.00 und den Auslagen von Fr. 310.00, insgesamt Fr. 4'806.00 (inkl. Kosten des Verfahrens 4-EV.2019.19) werden dem Gesuchsteller auferlegt.

9.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Gesuchsteller (2)
- Gesuchgegner (2)

Mitteilung

- Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft, Herr E., dipl. Ing. agr. ETH, Leiter Boden- und Pachtrecht, Telli-strasse 67, 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, 1. September 2021

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

C. Dürdoth