

4-EV.2019.20

Urteil vom 26. Mai 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 C (formelle Enteignung; Q. _____
IO/AO K AF)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (nachfolgend: Gesuchsteller) beabsichtigt, die Kantonsstrasse (K) AF im Bereich C 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 erteilt (§ 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 wurden 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 Eigentümer der Parzelle F im Halte von 97'026 m². Von der Parzelle F sollen ca. 594 m² an den Gesuchsteller abgetreten werden. Ausserdem ist eine grundsätzlich nicht zu entschädigende vorübergehende Beanspruchung von ca. 473 m² vorgesehen. Diese wird allenfalls bei Ertragsausfall nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbands entschädigt.

E.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 teilte der Präsident des SKE dem Gesuchgegner mit, dass gegen ihn ein Enteignungsverfahren eingeleitet werde und dass gleichzeitig ein Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung gestellt wurde. Allfällige Begehren seien innert der Auflagefrist (C.) beim

Gemeinderat Q. zuhanden des SKE schriftlich einzureichen. Er wurde zudem ersucht, sich auch zum Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung zu äussern. Darauf könne jedoch verzichtet werden, wenn er sich vorgängig schriftlich mit der vorzeitigen Besitzergreifung einverstanden erkläre oder wenn das Verfahren in der Hauptsache abgeschlossen werden könnte.

F.

Mit Einschreiben 26. Juli 2019 nahm der Gesuchgegner Stellung in Bezug auf die Entschädigung, nicht aber zum Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung. Er machte geltend, ihm sei eine angemessene Entschädigung für die Landabtretung auszurichten, bezifferte seine Entschädigungsforderung jedoch nicht. Das Einschreiben war aus unbekannten Gründen retourniert worden und ging daher erst am 12. August 2019 beim SKE ein.

G.

Am 13. August 2019 forderte das SKE den Gesuchsteller auf, bis zum 9. September 2019 zum unbezifferten Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners vom 26. Juli 2019 Stellung zu nehmen. Die Fristansetzung dazu wurde koordiniert zum zweiten hängigen Rechtserwerbsverfahren vorgenommen.

H.

Mit Schreiben vom 3. September nahm der Gesuchsteller zur Eingabe des Gesuchgegners Stellung und beantragte die Abweisung der Begehren, soweit sie dem Entwurf des Enteignungsvertrags widersprächen und soweit darauf einzutreten sei. Weiter wurde die Genehmigung des Rechtserwerbs gemäss Entwurf des Enteignungsvertrags sowie die Gutheissung des Gesuchs um vorzeitige Besitzeinweisung beantragt.

I.

Mit Schreiben vom 10. September 2019 lud das SKE die Parteien zu einer Augenscheinverhandlung auf den 29. Oktober 2019 ein. Den Parteien wurde mitgeteilt, dass vorläufig auf einen Augenschein verzichtet werde, da am selben Tag vorgängig bereits in Zusammenhang mit dem Parallelverfahren ein Augenschein stattfinden werde.

J.1.

An der Einigungsverhandlung vom 29. Oktober 2019 bezifferte der Gesuchgegner seine Entschädigungsforderung auf Fr. 100.00/m². Diese Forderung wurde vom Gesuchsteller nicht akzeptiert. Auch bezüglich der vorzeitigen Besitzeinweisung kam keine Einigung zustande.

J.2.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 wurde dem Gesuchgegner eine Kopie der Eingabe des Gesuchstellers vom 3. September 2019 sowie eine Kopie

des an der Verhandlung nachgereichten korrigierten Vertragsentwurfs zu-
gestellt.

K.

Mit Urteil des SKE vom 15. November 2019 wurde der Gesuchsteller ab dem Tag der Rechtskraft des Urteils zur vorzeitigen Besitzergreifung an der zu enteignenden Fläche von ca. 594 m² sowie zur vorübergehenden Beanspruchung einer Fläche von ca. 473 m² ab der Parzelle F des Gesuchgegners ermächtigt. Der Gesuchsteller hatte eine Abschlagszahlung von Fr. 6'000.00 zu leisten. Der Entscheid blieb unangefochten.

L.

Am 21. Januar 2020 forderte das SKE den Gesuchgegner zur abschliessenden Bereinigung seiner Entschädigungsforderungen bis zum 13. Februar 2020 auf. Mit Schreiben vom 28. Januar 2020 wurde diese Frist aufgrund der koordinierten Fortsetzung der Parallelverfahren bis zum 2. März 2020 verlängert.

M.

Nachdem der Gesuchgegner die ihm gesetzte Frist ungenutzt verstreichen liess, wurde der Gesuchsteller mit Schreiben vom 4. März 2020 dazu aufgefordert, sich abschliessend zur Entschädigungsforderung des Gesuchgegners zu äussern.

N.

Mit Eingabe vom 27. März 2020 nahm der Gesuchsteller abschliessend zur Entschädigungsforderung des Gesuchgegners Stellung und verwies dabei vollumfänglich auf seine Ausführungen in der Stellungnahme vom 3. September 2019, da er an seinem bisherigen Angebot festhielt. Die Stellungnahme des Gesuchstellers wurde dem Gesuchgegner mit Schreiben vom 30. März 2020 zur Kenntnis gebracht.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

O.

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

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

P.

Das SKE führte am 28. April 2021, nachmittags, eine Verhandlung durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Die Örtlichkeiten waren im Rahmen der Verhandlung im Parallelverfahren vom Vormittag des gleichen Tags besichtigt worden.

Q.

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

R.

Anschliessend wurde der Fall am 26. Mai 2021 zirkulationsweise beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligung mit Erteilung des Enteignungstitels liegt vor (A.). Die Auflage hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.) und 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 Eigentümer der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzelle F ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungspflege [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 das Begehren des Gesuchgegners ist einzutreten.

2.

2.1.

Der Gesuchgegner führt aus, das abzutretende Land sei vor ca. 20 Jahren aufgeschüttet worden. Damals sei mehrfach ein Baustopp verfügt worden, wodurch hohe Kosten entstanden seien. Das Strassenbauprojekt werde jedoch erst durch diese Aufschüttung ermöglicht. Nun solle sich der Kanton an dem durch die Landaufschüttung entstandenen Vorteil beteiligen. Daher

verlange er eine angemessene Entschädigung in Höhe von Fr. 100.00/m² in Abgeltung des dem Kanton dadurch entstandenen Vorteils. Anlässlich der Verhandlung vom 28. April 2021 brachte der Gesuchgegner zusätzlich vor, dass bei einer Enteignung nach Bundesrecht mindestens der dreifache Preis entschädigt würde (Protokoll S. 2).

2.2.

Der Gesuchsteller machte im Rahmen des Schriftenwechsels zunächst geltend, die Eingabe des Gesuchgegners vom 26. Juli 2019, welche den Eingangsstempel des SKE vom 12. August 2019 trage, sei verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Weiter sei das Angebot von Fr. 10.00/m² angemessen, da es exakt dem Schätzungsbericht der Abteilung Landwirtschaft Aargau vom 18. März 2019 entspreche. Die weiteren Ausführungen des Gesuchgegners seien nicht nachvollziehbar und würden bestritten. Mit Eingabe vom 27. März 2020 hielt der Gesuchsteller an seinem bisherigen Angebot von Fr. 10.00/m² fest.

2.3.

Strittig ist also allein die Höhe der Entschädigung für das abzutretende Land. Die Abtretung als solche (einschliesslich der Anpassungsarbeiten) sowie die allfällige Entschädigung der vorübergehenden Beanspruchung nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbands sind vorliegend unbestritten.

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/Vereina Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesatzkommentar], 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., Band I, Art. 19 EntG N 13; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 13 f.; BGE 129 II 420 Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen).

3.3.

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.). 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 zum Parallelverfahren wurde der 1. Oktober 2020 als Tag der tatsächlichen Besitzergreifung beim vorliegenden Strassenbauvorhaben angegeben. Darauf ist auch 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 Band I, Art. 19 EntG N 50 und 80).

Der Landwert bemisst sich nach der bisherigen zulässigen Nutzung. Der Gebrauch, den der Enteigner vom abzutretenden Land zu machen gedenkt, ist nicht preisbestimmend. Der Enteignete kann aus Nutzungsmöglichkeiten des Enteigners nichts für sich ableiten. Massgebend sind nur die Verwendungsmöglichkeiten, die ihm selber offengestanden hätten (Hess/Weibel, Band I, a.a.O., Art. 19 N 9; BGE 111 Ib 100; 109 Ib 274).

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., N 80 zu Art. 19 EntG). Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind 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; WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16).

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 Hypothe-

sen 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 massgebend.

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 wäre ein Rückkommen des Gesuchstellers ohne weiteres als zulässig zu erachten. Es obliegt dem SKE zu prüfen, ob der Enteignete mit dem kantonalen Angebot im Sinne der Rechtsprechung voll entschädigt wird (Erw. 3.1.).

5.

5.1.

Die Abtretungsfläche von ca. 594 m² befindet sich an der nordwestlichen Ecke der Parzelle F zur C hin. In diesem Bereich befindet sich eine Schwarzdornhecke, welche im Rahmen des Projekts gerodet werden muss (vgl. die dem an der Verhandlung vom 29. Oktober 2019 eingereichten verbesserten Vertragsentwurf beigelegten Landerwerbs- und Sachleistungspläne). Mit der entschädigungslosen Entfernung der Schwarzdornhecke ist der Gesuchgegner ohne Weiteres einverstanden (Protokoll S. 5; vorn Erw. 2.3.).

5.2.

Bei der Begründung seiner Forderung hat der Gesuchgegner lediglich auf die hohen Kosten für die Aufschüttung und den aus dieser resultierenden

Vorteil für den Enteigner verwiesen. Vergleichshandänderungen der letzten zwei Jahre wurden von ihm nicht belegt. Er beschränkte sich auf die Behauptung, in der Vergangenheit seien vergleichbare Liegenschaften zu ähnlichen Preisen gehandelt worden.

Für die Bemessung der Entschädigung massgebend ist lediglich der Schaden, den der Enteignete durch den Eingriff erleidet, nicht der Vorteil des Enteigners (Erw. 3.5.). Dies entspricht dem Grundsatz der vollen Entschädigung, wonach der Enteignete weder einen Gewinn erzielen noch einen Verlust erleiden soll (Erw. 3.1.). Würde man bei der Schadensberechnung wie vom Gesuchgegner gefordert auf die Bereicherung des Enteigners abstellen, hätte dies zur Folge, dass etwa bei Enteignung von privatem Strassengebiet der Enteigner zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet würde, obwohl der Enteignete keine Vermögensverminderung erleidet (vgl. Entscheid des SKE 4-EV.2019.32, Erw. 7.). Umgekehrt wäre eine materielle Enteignung immer entschädigungslos hinzunehmen, da die Eigentumsverhältnisse bei materieller Enteignung unangetastet bleiben und das Vermögen des Enteigners keine Zunahme erfährt (Rudolf Merker, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, Diss., Zürich 1975, S. 9, mit Hinweisen).

Davon abgesehen befand sich das abzutretende Land ursprünglich auf derselben Höhe wie die Parzelle, welche Gegenstand des Parallelverfahrens bildet. Das Strassenbauprojekt wäre somit technisch zweifelsohne auch ohne die vorgenommene Aufschüttung realisierbar gewesen.

5.3.

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 bürgerliche 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 BGGB 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 kommandem Recht auseinanderzusetzen (vgl. die regierungsrätliche Antwort auf die Motion Ralf Bucher [20.235] betreffend Vereinheitlichung der Entschädigung von Kulturland bei kantonalen und nationalen Infrastrukturbauten).

5.4.

Wie bereits erwähnt (vorne Erw. 3.6.) sind gemäss Verwaltungsgericht grundsätzlich 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 einem neueren Entscheid 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 einem aktuellen Entscheid 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.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ebenes Ackerland. Das SKE holte bei der Abteilung Landwirtschaft am 27. Mai 2020 und am 12. Mai 2021 die in der Region Q. in der Zeit von 2016 bis Oktober 2020 erzielten Handänderungspreise ein.

5.5.

Für die Preisbestimmung der Parzelle F können vergleichsweise die nachfolgenden Handänderungen herangezogen werden:

• J	Acker, Wiese	Fr. 8.40/m ²
• K	Acker, Wiese	Fr. 7.00/m ²
• M	Acker	Fr. 8.25/m ²
• N	Acker	Fr. 9.76/m ²

Aus den erhobenen Zahlen lässt sich eindeutig das Fazit ziehen, dass keine Preise von mehr als Fr. 10.00/m² bezahlt wurden. Insgesamt scheint der vom Gesuchsteller angebotene Preis von Fr. 10.00/m² für Landwirtschaftsland in Q. nicht nur angemessen, sondern grosszügig. Er enthält auch ohne weiteres den von der Abteilung Landwirtschaft bei der Festsetzung des höchstzulässigen Preises nach Art. 66 BGGB berücksichtigten 15 % Zuschlag auf dem Durchschnittswert. Im Übrigen verzichtet das SKE auch in Würdigung der in Erw. 4.1. dargelegten Praxis im Regelfall darauf unter das Angebot des Enteigners zu gehen, sofern dieser damit den ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht überstrapaziert.

5.6.

Die vom Gesuchgegner abgetretene Fläche der Parzelle F von ca. 594 m² ist nach dem Angebot des Gesuchstellers mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen.

5.7.

Von einem Minderwert der Restliegenschaft (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG) kann bei einer Randabtretung mit einem Flächenverlust von 0,6 % nicht ausgegangen werden. Ein solcher wird denn auch vom Gesuchgegner nicht behauptet.

5.8.

Es bleibt zu untersuchen, ob ein sog. Inkonvenienzschaden (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG) gegeben ist. Im Vordergrund stehen unter diesem Titel regelmässig Anpassungsarbeiten zur Wiederherstellung des vorbestehenden Zustands im möglichen Rahmen.

Ein wirtschaftlicher Schaden ist weder ersichtlich noch geltend gemacht worden. Eine Inkonvenienzenschädigung über die vorgesehenen Sachleistungen (Plan vom 20. September 2018) hinaus ist dem Gesuchgegner nicht zuzusprechen (vgl. auch Erw. 2.3.).

6.

6.1.

Zusammenfassend hat der Gesuchsteller dem Gesuchgegner für die abzutretende Fläche Fr. 10.00/m² als Entschädigung zu bezahlen. Alle weitergehenden Ansprüche sind abzuweisen.

6.2.

Der Gesuchsteller hat bereits am 25. Februar 2020 eine Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 6'000.00 geleistet. Grundsätzlich wäre die Differenz zwischen der geleisteten Abschlagszahlung und der zu leistenden Entschädigung 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 aktuell 1,25 %. Vorliegend entfällt eine Verzinsung jedoch, da die zu leistende Entschädigung voraussichtlich unter der Abschlagszahlung liegen wird.

7.

7.1.

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).

Das offensichtlich übersetzte Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners war zwar abzuweisen, was für eine Kostenverteilung nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens abweichend vom Kostenprivileg sprechen könnte. Vorliegend war dies jedoch für den nicht anwaltlich vertretenen Gesuchgegner nicht von vornherein erkennbar. Das Entschädigungsbegehren wird daher vom SKE nicht als offensichtlich missbräuchlich beurteilt. Die Verfahrenskosten werden dem enteignungsrechtlichen Regelfall entsprechend dem Gesuchsteller auferlegt.

7.2.

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

Das Gericht erkennt:

1.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für das abzutretende Land von ca. 594 m² eine Entschädigung von Fr. 10.00/m² zu bezahlen.

Die vom Gesuchsteller am 25. Februar 2020 bereits geleistete Abschlagszahlung in der Höhe von Fr. 6'000.00 wird angerechnet.

2.

Alle weitergehenden Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners werden abgewiesen.

3.

Der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Kanton Aargau und A. wird zum integrierten Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt.

4.

Der Kanton Aargau wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderung zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers dem Grundbuchamt S. zur Eintragung anzumelden.

5.

Die Handänderungs- und Vermessungskosten werden vom Gesuchsteller getragen.

6.

6.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 275.00 und den Auslagen von Fr. 212.00, insgesamt Fr. 2'487.00 werden dem Gesuchsteller auferlegt.

6.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Gesuchsteller (2)
- Gesuchgegner

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine 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, 26. Mai 2021

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

C. Dürdoth

Versand: