

II. Kausalabgaben und Enteignungen

A. Enteignungsrecht

48 Formelle Enteignung; vorzeitige Besitzeinweisung (Voraussetzungen)

- Nachweis der Dringlichkeit
- Führt die Verzögerung eines Strassenbauprojekts zu Nachteilen bei weiteren, darauf abgestimmten Bauprojekten, ist diesem Aspekt bei der Beurteilung der Dringlichkeit Rechnung zu tragen.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 15. November 2019 in Sachen Kanton Aargau gegen A. (4-EV.2019.21).

Aus den Erwägungen

5.

5.1.

Erste Voraussetzung einer vorzeitigen Besitzeinweisung ist Klarheit über die Grundlagen des Enteignungsverfahrens. Enteignungstitel und Bauprojekt müssen feststehen (AGVE 1995, S. 470; SKEE 4-EV.2015.33/35 vom 9. Dezember 2015, Erw. 7.1.). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt (...), was auch vom Gesuchgegner nicht bestritten wird.

Gestützt auf § 157 Abs. 1 BauG ist der Betroffene vor einer vorzeitigen Besitzeinweisung anzuhören. Die Anhörung fand an der Verhandlung vom 29. Oktober 2019 statt. Somit ist diese formale Voraussetzung erfüllt.

5.2.

Als weitere Voraussetzung ist gemäss § 157 Abs. 1 BauG erforderlich, dass die spätere Festsetzung der Entschädigung trotz der Besitzergreifung möglich bleibt. Vorliegend ist von der Parzelle xxx. ein Streifen entlang der V.-Strasse abzutreten. Die vorhandenen Pläne sind ohne Weiteres nachvollziehbar. Es sind keine zusätzlichen

Beweissicherungsmassnahmen nötig. Vom Gesuchgegner wurden auch keine solchen beantragt (...).

5.3.

5.3.1.

Der Enteigner hat nachzuweisen, dass ihm durch das Zuwarten bedeutende Nachteile entstehen. Der Kanton begründet die Dringlichkeit der Bauausführung mit Sicherheitsmängeln. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schulweg, der von Y. nach Z. führt, die V.-Strasse zweimal quert und bisher keine Vorrichtungen oder Massnahmen bestehen, welche eine Überquerung sicher machen würden (...).

5.3.4.

Das vorliegende Bauprojekt wird koordiniert mit drei weiteren Bauprojekten in der Gemeinde Z., deren Realisierung ebenfalls hohe Priorität hat (...). Eine Verzögerung des vorliegenden Bauprojekts hat zur Folge, dass der Terminplan der anderen, aufeinander abgestimmten Strassenbauprojekte nicht eingehalten werden kann. Müssten die Bauarbeiten an der V.-Strasse zurückgestellt werden, so würde dies bei den nachfolgenden Projekten unweigerlich zu zeitlichen und finanziellen Nachteilen führen. Der koordinierte und geordnete Ablauf wäre nicht mehr möglich wie geplant (vgl. VGE WBE.2006.328 vom 15. Dezember 2006, Erw. 2.2.). Auch diesem Aspekt ist vorliegend Rechnung zu tragen.

5.3.5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Realisierung des Strassenbauprojekts in erster Linie die Sicherheit auf dem Schulweg von Y. nach Z. massiv erhöht werden kann und die gegenwärtig bestehenden Sicherheitsmängel behoben werden können. Die Route dient zudem als Verbindung zum Bahnhof Y. Es handelt sich für sämtlichen Langsam-Verkehr um eine wichtige Verbindungsroute zwischen Y. und Z. Im Weiteren ist zu beachten, dass das Bauprojekt auf drei weitere, wichtige Strassenbauprojekte abgestimmt ist. Ein Aufschub der Bauarbeiten wirkt sich unweigerlich nachteilig auf die anderen Projekte aus. Unter Berücksichtigung dieser Argumente ist die Dringlichkeit vorliegend aus Sicht des Gerichts zu bejahen, zu-

mal der Enteignete keine Zweifel daran äussert und keine eigenen Nachteile geltend macht, welche dagegen sprechen würden (...).

5.4.

Der Enteignete hat Anspruch auf eine angemessene Abschlagszahlung (§ 157 Abs. 2 BauG). Das SKE hat in seiner Praxis regelmässig den unbestrittenen Entschädigungsbetrag als angemessene Abschlagszahlung erachtet (SchKE 4-EV.2009.6 vom 22. September 2009, Erw. 5.4.; AGVE 1999, S. 443). Als unbestritten kann das jeweilige Entschädigungsangebot des Enteigners gelten. Vorliegend sind das gerundet Fr. 6'000.00 (594 m² à Fr. 10.00; ...). Der guten Ordnung halber sei ausdrücklich festgehalten, dass dadurch der letztlich vom Gericht zu beurteilende Entscheid über die zuzusprechende Entschädigung nicht präjudiziert ist.

(...)

5.5.

Eine allfällige Differenz zur letztlich festzulegenden Enteignungsentschädigung ist ab dem Tag der tatsächlichen vorzeitigen Besitzergreifung zu verzinsen (§ 146 Abs. 1 Satz 2 BauG). Der Beginn der Bauarbeiten ist daher zu dokumentieren und auch dem Gericht anzuzeigen. 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 (...).

B. Mehrwertabgabe

49 Mehrwertabgabe; Wertbestimmungen

- **Bestimmung des Verkehrswerts nach der statistischen Methode**
- **Keine Berücksichtigung von "wirtschaftlichen Kosten" bei der Mehrwertabgabe**

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 22. Mai 2019 in Sachen A. gegen Einwohnergemeinde B. (4-BE.2018.8).

Aus den Erwägungen

7.3.

7.3.1.

Die Bestimmung des Verkehrswerts des Landes ist grundsätzlich nach der – auch enteignungsrechtlich im Vordergrund stehenden – statistischen Methode vorzunehmen, d.h., es ist soweit möglich, auf Vergleichshandänderungspreise abzustellen. Für die Bestimmung der Verkehrswerte ist der Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung massgebend, das ist vorliegend der 8. April 2014 (...).

7.3.2.

Landwirtschaftslandwert (...)

7.3.3.

Wert von Gewerbeland (...)

7.3.4.

Kosten für die Baureifmachung (...)

7.3.5.

Zusammenfassung (...)

7.4.

7.4.1.

An der Verhandlung vom 22. Mai 2019 wurde neu diskutiert, ob die "wirtschaftlichen Kosten" gewünschte, aber infolge fehlender