

4-EV.2019.25

Urteil vom 3. September 2020

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter A. Baumgartner
 Richter B. von Arx
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuch- **Einwohnergemeinde Q.**_____
stellerin handelnd durch den Gemeinderat

_____ **Erbengemeinschaft A.**_____, bestehend aus

Gesuch- **B.**_____
gegnerin 1
Gesuch- **C.**_____
gegner 2

Gegenstand Rechtserwerb für die Erschliessung D-Strasse (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q. beabsichtigt, die D-Strasse (Parzelle F) auszubauen. Das Projekt wurde bereits rechtskräftig bewilligt (vgl. Protokoll-auszug [PA] des Gemeinderats vom 20. Mai 2019). Es basiert auf dem ebenfalls rechtskräftigen Erschliessungsplan D-Strasse (beschlossen vom Gemeinderat am 7. Oktober 2013, genehmigt vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] am 20. November 2013).

A.2.

Das Bauprojekt erfordert zusätzliches Land. Ein freihändiger Erwerb gelang nicht, weshalb der Leiter der Bauverwaltung Q. im Auftrag des Gemeinderats das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), um Einleitung des Enteignungsverfahrens ersuchte (Schreiben vom 24. September 2019).

A.3.

Die Voraussetzungen für die Einleitung und Durchführung des Enteignungsverfahrens sind gegeben: Der Enteignungstitel (Erschliessungsplan D-Strasse, vgl. § 132 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993) sowie die rechtskräftige Baubewilligung (A.1.) liegen vor.

Die Verhältnisse sind zudem übersichtlich, weshalb das Verfahren vereinfacht eingeleitet werden konnte (§ 151 Abs. 4 BauG).

B.1.

Der Präsident des SKE beauftragte den Gemeinderat Q., die Enteignungsakten vom 30. September 2019 bis 29. Oktober 2019 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Gleichzeitig forderte er die von der Enteignung betroffenen Grundeigentümer auf, allfällige Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG innert Frist anzumelden (je mit Einschreiben vom 26. September 2019).

B.2.

Von einer Landabtretung sind auch die Mitglieder der Erbengemeinschaft A., als Gesamteigentümer der Parzelle G, betroffen. Davon ist ein Streifen von ca. 9 m² abzutreten. Auf einer weiteren Fläche von ca. 11 m² soll eine Sichtzone angemerkt werden. Schliesslich werden ca. 50 m² vorübergehend beansprucht. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2019 beantragten sie:

- "1. Die an die Gemeinde Q. abzutretenden 9 Quadratmeter Land seien mit CHF 13'500.-- zu entschädigen.

2. Die vorgesehene Sichtzone von 11 Quadratmetern sei mit CHF 16'500.-- zu entschädigen sowie allfällige Kosten für eine Anmerkung seien von der Gemeinde Q. zu übernehmen.
3. Die vorübergehende Beanspruchung der ca. 50 Quadratmeter Land sei mit CHF 6'000.-- zu entschädigen."

B.3.

Aufforderungsgemäss (Schreiben SKE vom 13. November 2019) liess sich der Gemeinderat zur Eingabe von B. und C. vernehmen (PA des Gemeinderats vom 25. November 2019). Er hielt am offerierten Entschädigungsansatz von Fr. 350.00/m² für die Abtretung fest. Eine Entschädigung für die Sichtzone lehnte er ab. Zur beantragten Abgeltung der vorübergehenden Beanspruchung äusserte er sich nicht. Er bestätigte, dass notwendige Anpassungsarbeiten zulasten des Bauprojekts ausgeführt würden.

B. und C. nahmen mit Eingabe vom 3. Januar 2020 zu den Ausführungen des Gemeinderats Stellung. Sie hielten an ihren Forderungen fest. Das Schreiben wurde dem Gemeinderat am 6. Januar 2020 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

C.1.

Das Gericht beabsichtigte, am 1. April 2020 eine Augenscheinverhandlung durchzuführen. Diese musste aufgrund der "Coronakrise" kurzfristig abgesetzt werden. Die Augenscheinverhandlung wurde am 27. Mai 2020 – unter Einhaltung besonderer Sicherheitsmassnahmen zur Verhinderung der Ausbreitung des Coronavirus – nachgeholt (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Die Gesuchgegner hatten von vornherein angekündigt "coronabedingt" nur an der Augenscheinnahme vor Ort teilnehmen zu wollen, was vom SKE akzeptiert wurde (vgl. im Detail die Einladung vom 18. Mai 2020).

Die Sach- und die Rechtslage wurden vor Ort besprochen. Die Gemeinde wurde ersucht, zusätzliche Abklärungen zu machen und dem Gericht weitere Unterlagen einzureichen (Protokoll, S. 12/13).

C.2.

Diesem Auftrag kam die Gemeinde mit Eingabe vom 29. Mai 2020 nach. Die Ergebnisse der Abklärungen und die nachgereichten Unterlagen wurden den Gesuchgegnern am 2. Juni 2020 zur Kenntnis gebracht. Sie nahmen mit Einschreiben vom 23. Juni 2020 Stellung dazu und hielten an ihren Anträgen fest. Bezüglich der Sichtzone fügten sie ergänzend hinzu, auf diese sei eventualiter gänzlich zu verzichten.

Die Stellungnahme wurde der Gegenseite am 30. Juni 2020 zur Kenntnis gebracht.

C.3.

Das Gericht wollte den Fall am 19. August 2020 ohne weitere Teilnahme der Parteien abschliessend beraten und entscheiden (Schreiben vom 2. Juni 2020). Den Parteien waren allerdings zwei zusätzlich festgestellte Handänderungen während des massgeblichen Zeitraums zur Kenntnis zu bringen (Schreiben vom 19. August 2020). Innerhalb Frist bis 31. August 2020 äusserten sich die Parteien dazu nicht.

C.4.

Das Gericht hat die Streitsache an der ausserordentlichen Sitzung vom 3. September 2020 nochmals beraten und das vorliegende Urteil gefasst.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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

1.2.

Die Projektbewilligung und der Enteignungstitel liegen vor (A.3.). Die öffentliche Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (B.1.).

1.3.

Die Einwohnergemeinde Q. (Enteignerin) bzw. der für die Gemeinde handelnde Gemeinderat ist befugt, das Verfahren der formellen Enteignung beim SKE einleiten zu lassen (§ 151 BauG).

1.4.

1.4.1.

B. und C. sind Gesamteigentümer der Parzelle G. Die im Grundbuch noch miteingetragene E. (Jahrgang 1925) ist verstorben. Die gerichtliche Erbbescheinigung vom 1. Juni 2017 weist B. und C. als deren alleinige Erben aus (Beilage 1 zur Eingabe vom 27. Oktober 2019).

1.4.2.

Mitglieder einer Erbengemeinschaft haben im Verfahren vor Gericht grundsätzlich gemeinsam aufzutreten (notwendige Streitgenossenschaft; vgl. Art. 602 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom

10. Dezember 1907). Das wurde vorliegend beachtet; die Eingaben der Erbgemeinschaft sind von B. und C. unterzeichnet. Sie haben auch beide an der Augenscheinverhandlung vom 27. Mai 2020 teilgenommen (C. 1.).

1.5.

Die Parzelle G ist vom Strassenbauprojekt betroffen, weshalb sie in das Enteignungsverfahren einbezogen wurde (B.2.). B. und C. sind daher ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§152 BauG). Sie haben das Entschädigungsbegehren fristgerecht eingereicht (B.2.).

1.6.

Auf das Entschädigungsbegehren ist einzutreten.

2.

Im vorliegenden Verfahren sind die Höhe der Entschädigung für das abzutretende Land sowie die Entschädigungen für die Sichtzone und für die vorübergehende Beanspruchung in Grundsatz und Höhe umstritten.

Nicht strittig sind die Landabtretung als solche sowie die im Rahmen der Projektrealisierung auszuführenden Sachleistungen (Anpassungsarbeiten).

3.

3.1.

Die Gesuchgegner argumentieren (Eingabe vom 27. Oktober 2019, S. 2), das Entschädigungsangebot der Gemeinde von Fr. 350.00/m² entspreche den Preisen in der Region nicht annähernd. Infolge der Nähe zu S. sei die Gegend attraktiv und Bauland begehrt. Zudem liege die Parzelle G in der "grünen Lunge" von Q. (angrenzend an die Landwirtschaftszone), an erhöhter Lage mit Aussicht über die ganze Region.

In Q. sei derzeit kein Land zum Verkauf ausgeschrieben. Vergleichbare Angebote in der Region seien: T. mit Fr. 1'114.00/m², U. mit Fr. 1'499.00/m² und V. mit Fr. 1'881.00/m² (siehe Beilagen 2a-c). Es bestünden in Bezug auf Zonenzugehörigkeit und Ausnützung allerdings Unterschiede: Auf der Parzelle G könne höher und dichter (Ausnützung 0.6) gebaut werden als auf den Vergleichsgrundstücken. Zudem liege Q. näher bei S., weshalb der Durchschnittspreis der drei Angebote von Fr. 1'500.00/m² angemessen sei (Eingabe vom 27. Oktober 2019 S. 2).

Das Land in der Sichtzone könne nicht mehr nach den Vorstellungen der Eigentümer genutzt werden, weshalb der Eingriff einer materiellen Enteignung gleichkomme. Für die betroffene Fläche sei derselbe Preis zu entschädigen wie für die Abtretung (Eingabe vom 27. Oktober 2019 S. 2). Nach der Verhandlung, mit Eingabe vom 23. Juni 2020, monierten die Gesuchgegner, es sei nun nicht mehr klar, ob und mit welcher Fläche eine

Sichtzone ins Grundbuch eingetragen werde. Sie hielten daher an ihrem Antrag fest.

Die vorübergehend beanspruchte Fläche von 50 m² umfasse einen Kiesparkplatz mit mindestens fünf Parkplätzen. Diese Fläche sei schon vermietet worden und könnte wieder vermietet werden. Bei einer monatlichen Miete von Fr. 100.00/Parkplatz und einer angenommenen Dauer der Bauarbeiten bzw. der Beanspruchung von einem Jahr ergebe sich der geforderte Betrag von Fr. 6'000.00. An der Verhandlung vom 27. Mai 2020 und in der Eingabe vom 23. Juni 2020 gaben die Gesuchgegner zu bedenken, dass der grösste Teil der "Vorplatzfläche" von 143.86 m² begrünt sei. Die beim Bau beanspruchte Fläche beschlage aber tatsächlich fast den ganzen als Parkplatz verwendbaren Kiesplatz, was eine Vermietung oder den Selbstgebrauch während dieser Zeit verunmögliche (Eingabe vom 23. Juni 2020, S. 3; Protokoll S. 3 f.).

3.2.

Der Gemeinderat Q. führt aus (PA vom 25. November 2019), die Parzelle G liege in der Zone WG3 mit einer Ausnützungsziffer von 0.6. Auf dem Grundstück stehe ein Gebäude aus dem Jahr 1912. Es bestünden noch Ausnützungsreserven.

Die Parzelle G werde über die J-Strasse (Parzelle K; W.) erschlossen. Die Kapazität der nur 4 m breiten Strasse sei beschränkt. Diese Erschliessung sei für das bestehende Gebäude zwar besitzstandsgeschützt, eine Neuüberbauung des Grundstücks müsste gemäss Stadtrat W. aber über das Gemeindegebiet von Q. erschlossen werden. Direktausfahrten auf die Kantonsstrasse würden vom Kanton nicht bewilligt, wenn rückwärtig erschlossen werden könne. Aus diesen Gründen sei die Parzelle G über die D-Strasse zu erschliessen. Die D-Strasse müsse vorab ausgebaut werden, damit sie den Anforderungen an eine Erschliessung genüge. Das Streitgrundstück sei daher aktuell für Neubauten nicht baureif im Sinne von § 32 BauG.

Das Grundstück liege an lärmbelasteter (Verkehr, Gewerbezone), aber gut besonnener Lage. Es grenze an die Gewerbe- und die Landwirtschaftszone.

Die Gemeinde berechne den Landwert anhand des Ertragswerts bei maximaler Nutzung, abzüglich der Baukosten. Das ergebe einen Wert von Fr. 670.00/m².

Den ermittelten Landwert reduzierte sie anschliessend, weil die Nutzungsreserven bzw. eine optimale wirtschaftliche Nutzung nicht kurzfristig realisierbar seien (bestehende Baute). Die Abtretungsfläche sei Teil eines "gekammerten" Parzellenabschnitts (zwischen Strassen und Nachbarparzelle liegend) und könne infolge einzuhaltender Strassen- und Grenzabstände

nicht separat überbaut werden (nutzbare Bautiefe 6 m). Auf diese Fläche komme zudem die künftige interne Zufahrt zur D-Strasse zu liegen. Der abtretungsbetroffene Parzellenabschnitt habe daher einen minderen Wert. Die abzutretende Fläche sei im Übrigen schon bisher als Verkehrsfläche genutzt worden (mit Hinweis auf AGIS-Luftbilder 2001-2019). Die Überbaubarkeit des Grundstücks werde durch den Abgang kaum beeinflusst. Das mögliche Volumen ändere sich praktisch nicht. Aufgrund dieser "lagespezifischen Besonderheiten" wurde der erwähnte Landwert um rund 50 % auf Fr. 350.00/m² reduziert.

Die Sichtzone liege innerhalb des Strassenabstands, der ohnehin von Bauten und Anlagen freizuhalten sei. Sie diene vorab dem über die D-Strasse erschlossenen Baugebiet, somit den zu enteignenden Grundeigentümern selber. Die daraus fliessenden Nutzungsbeschränkungen seien minim (mit Hinweis auf § 42 der Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom 25. Mai 2011).

3.3.

Die Gesuchgegner halten dem entgegen (Duplik vom 3. Januar 2020), die Parzelle G sei über die J-Strasse (Parzelle K) vollständig erschlossen. Diese sei eine Privatstrasse, an der sie selbst auch beteiligt seien (vgl. Grundbuchausdruck Parzelle K). Die Einbahnstrasse sei sodann gut ausgebaut und genüge mit ihren 4 m Breite den Anforderungen. Sie münde in die gut ausgebaute L-Strasse, von wo man auf die AK-Strasse oder in nordöstlicher Richtung nach Q. gelange (Duplik S. 4).

Die Auskunft der Bauverwaltung W. zur Erschliessung der Parzelle G sei nicht massgebend. Sie sei nicht aktuell und nach personellen Wechseln habe sich die Ansicht zum Thema möglicherweise geändert. Zudem werde nicht zwingend eine Erschliessung über Q. verlangt, sondern diese als "ideal" erklärt (Duplik S. 4).

Im Weiteren sei die Stadt W. nicht Miteigentümerin der J-Strasse und könne den Gesuchgegnern daher gar nicht verbieten, die Strasse zu nutzen. Hingegen werde die J-Strasse von den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen M, AB, AC und AD (alle W.), ohne Berechtigung täglich benutzt (Duplik S. 3).

Es gebe keine Vorschrift, die eine zusätzliche Erschliessung über die Gemeinde Q. verlange. Bei der Frage der Baureife sei auf § 32 Abs. 1 lit. a BauG abzustellen. Diese Voraussetzungen erfülle die Parzelle G unstrittig. Gemäss telefonischer Auskunft der Rechtsabteilung des BVU müsse ein Grundstück nicht zwingend über die Gemeinde erschlossen werden, in der es liege. Zusammenfassend dürfe aus den aufgeführten Gründen der Landwert nicht reduziert werden (Duplik S. 4).

Die Gesuchgegner bestreiten sodann, dass die Parzelle G lärmvorbelastet sei. Die vom Gemeinderat herangezogene Messung stamme aus dem Jahr 2012. Je nach Messstandort – dieser werde nicht angegeben – seien die Verhältnisse mit jenen in Q. nicht vergleichbar. Seit der Autobahnanbindung in X. (ZH) habe der Verkehr auf der AK-Strasse abgenommen. Künftiger Lärm aus der Gewerbezone sei nicht zu erwarten, da diese bereits vollständig überbaut sei (die bestehenden Betriebe werden aufgelistet). Die Parzelle G stosse sodann im SW und NO an die Landwirtschaftszone (Duplik S. 4 f.).

Das Grundstück sei "absolut top"; der nahe Autobahnanschluss steigere den Wert der Immobilie sehr. Es handle sich um eine erstklassige Wohnlage. Die bestehende Baute schränke die Baumöglichkeiten nicht ein. Ein Gebäude aus dem Jahr 1900, "in diesem Zustand", habe bei den herrschenden Bodenpreisen keine Bedeutung (Duplik S. 5).

Die Gesuchgegner lehnen die Methode der Verkehrswertberechnung des Gemeinderats ab. Es sei der Wert nach der statistischen Methode festzusetzen (Duplik S. 6).

Die Gesuchgegner bestreiten weiter, dass der an die D-Strasse angrenzende Parzellenabschnitt nicht überbaubar und daher minderwertig sei. Eine Zufahrt aus dieser Richtung würde im Übrigen ohnehin unterirdisch erfolgen (Duplik S. 6).

Der Gemeinderat Q. unterstelle, dass die Abtretungsfläche bereits bisher als Verkehrsfläche genutzt worden sei. Es werde bestritten, dass es sich um "Strassenland" handle. Strassenland wäre es nur, wenn es für die bestehende Strasse beansprucht und dieser Funktion nicht mehr entzogen werden könnte (z.B. infolge Wegrechte). Dem sei nicht so. Ein Überfahren von Privatgrund sei bei einer Strassenbreite von 4 m nicht erforderlich. Die Gemeinde habe den "Trichter" bei der Einmündung illegal teeren lassen. Sich darauf zu berufen sei rechtsmissbräuchlich (Duplik S. 6).

Durch die Abtretung der 9 m² gehe eine Nutzfläche von 5.4 m² verloren (2'103 m² – 2'097.6 m²). Die Quadratmeterpreise von Stockwerkeigentum lägen bei Fr. 8'000.00/m², bei Attikageschossen bei Fr. 9'500.00/m². Der Schaden liege somit zwischen Fr. 43'000.00 bis Fr. 51'300.00 (Duplik S. 7).

Die Fläche diene als Parkplatz. Infolge der Abtretung müsse die Hecke versetzt werden, was ebenfalls ein Schaden sei (Duplik S. 7).

Infolge der Abtretung verschiebe sich auch der einzuhaltende Grenzabstand. Das dürfe nicht als Begründung für eine Reduktion der Entschädigung herangezogen werden. Die Gemeinde habe den Landpreis sodann

ohne Beweise und ohne Bezifferung der einzelnen Wertminderungen um 50 % reduziert (Duplik S. 7).

Die Parzelle G brauche keine zusätzliche Erschliessung, daher profitiere sie auch nicht von der Sichtzone. Für diese müsse eine bestehende Buchenhecke abgeholzt werden. Das bedeute den Verlust von Sicht- und Lärmschutz auf der Hauptwohnseite (SW). Die Einschränkungen gemäss § 42 BauV seien nicht minimal. Die Sichtzone sei voll zu entschädigen (Duplik S. 7).

Die Gesuchgegner kritisieren schliesslich, dass die Kosten der Wiederherstellung der vorübergehend beanspruchten Fläche zum grossen Teil von ihnen selber zu bezahlen wären, wenn diese zu Lasten des Projekts gingen und mittels Baubeiträgen wieder verlegt würden. Das verletze die Eigentumsgarantie (Duplik S. 7).

4.

4.1.

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). Der Enteignete soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, N 2407; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesatzkommentar], Vorbemerkungen zu den §§ 142-147 BauG N 1ff.).

4.2.

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 Entschädi-

gungskomponenten 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).

4.3.

Die Höhe der Entschädigung ist nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG).

4.4.

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, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 50 und 80). Bei der Enteignung von Bauland spielt insbesondere die vorbestehende Ausschöpfung des baulichen Nutzungspotentials für die Entschädigungsbemessung eine zentrale Rolle (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 56 ff.). Wesentlich ist, wie sich die Abtretung auf die Nutzbarkeit der Streitparzelle auswirkt. Gelten hohe Baulandpreise und werden diese massgeblich durch die bestmögliche bauliche Ausnützung bestimmt, so richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach deren Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks. Ein Teil, ohne den der Eigentümer nicht, nicht zweckmässig oder nur mit geringerem Volumen bauen kann, ist ein hochwertiger Flächenabschnitt (Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 74/1973, S. 332; AGVE 2015 S. 203 f.); er ist mit dem absoluten Landwert zu entschädigen. Beeinträchtigt die Abtretung die bauliche Nutzung des Restgrundstücks nicht, so handelt es sich um minderwertigen Boden, der entsprechend tiefer bewertet wird als das übrige Land (BGE 122 I 180); dafür ist der relative Landwert geschuldet (AGVE 1998, S. 503 f.; 1989 S. 428; vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 106; Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Diss., Zürich, 1966, S. 70). Das Ausmass der Herabsetzung ist nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 180).

4.5.

Im Enteignungsverfahren ist der Verkehrswert wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG). Massgebend sind

nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise (vgl. AGVE 2004, S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8).

Die statistische 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, BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004, Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011, Erw. 4.2).

4.6.

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 macht 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). Selbst eine Reduktion von 75 % wirkt nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnützung 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).

4.7.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat für abzutretendes, nicht überbaubares Vorgartenland ohne Erholungswert, das die bauliche Nutzung der Restparzelle nicht einschränkte, einen Abzug von $\frac{2}{3}$ auf dem absoluten Landwert vorgenommen. Mit der Abtretung war eine Verbesserung des Hochwasserschutzes verbunden. Denselben Abzug hat es für die Abtretung eines 1.5 m breiten Landstreifens ab einem überbauten Grundstück (mit Weiterbestand der Bauten), dessen Ausnützung und Überbaubarkeit dadurch nicht beeinträchtigt wurden, bestätigt. Die Abtretungsfläche lag im Baulinienbereich, die aufzuhebenden Parkplätze waren mit einem Beseitigungsrevers belegt und die Erholungsfunktion der Gärten wurde durch die Abtretung nicht beeinträchtigt. Eine Reduktion von $\frac{3}{4}$ hat es für eine Abtretungsfläche bestätigt, die keinen Einfluss auf die Ausnützung und Überbaubarkeit des Grundstücks hatte. Die Parzelle war kurz zuvor überbaut worden (Lebensdauer der Bauten noch mehrere Jahrzehnte; vgl. VGE-Zürich VR.2010.00003 vom 25. November 2010, Erw. 2.5 und VR.2013.00005 vom 16. Januar 2014, Erw. 3.4).

Das Spezialverwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils um 45 % bis 75 % reduziert (AGVE 2016, S. 381 ff., grundsätzlich bestätigt in VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 21 - 23).

4.8.

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 die Enteignerin dem Gesuchgegner 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.).

5.

5.1.

Von der Parzelle G ist eine Teilfläche von ca. 9 m² abzutreten (B.2.). Im Rahmen des Ausbauprojekts wird der vordere Strassenabschnitt etwas verbreitert und es werden bei der Einmündung in die AK-Strasse beidseitig Einlenker gebaut. Dafür werden die Ecke des Streitgrundstücks sowie ein schmaler Streifen entlang der D-Strasse beansprucht. Die Ecke beim künftigen Einlenker ist bereits überteert.

Die Parzelle G liegt in der Zone WG3, mit einer Ausnutzungsziffer von 0.6 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufe III (vgl. §§ 7 und 9 der Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 1995, mit Änderungen vom 28. November 2013, genehmigt vom Grossen Rat am 11. März 1997 bzw. vom Regierungsrat am 26. Februar / 2. April 2014).

5.2.

5.2.1.

Der Verkehrswert des Grundstücks ist anhand von Vergleichshandänderungen festzulegen (Erw. 4.5.). Mit allen Ergänzungen (C.3.) hat das Gericht bis heute, dem massgeblichen Stichtag (Erw. 4.3.), folgende Handänderungen festgestellt:

Juni 2018	E 2	N-Berg	Fr. 1'250.00/m ²
Juni 2018	W 2	AJ-Str.	Fr. 1'000.00/m ²
Juni 2018	W 2	AJ-Str.	Fr. 700.00/m ²
Juni 2018	G	AK-Str.	Fr. 600.00/m ²
November 2018	WG 3	D-Str.	Fr. 492.00/m ²
Mai 2019	D	Y	Fr. 990.00/m ²
September 2019	W 2	I-Weg	Fr. 705.00/m ²
März 2020	E 2	O	Fr. 1'915.20/m ²

Das Gericht hat darauf verzichtet, sich strikte auf die vom Verwaltungsgericht grundsätzlich empfohlene 2-Jahresfrist zu beschränken (Erw. 4.5.). Zum einen wurden die Preise vom Juni 2018 bereits an der Verhandlung vom 27. Mai 2020 der Diskussion zugrunde gelegt und zum andern hat das Verwaltungsgericht kürzlich festgehalten, dass eine Ausdehnung des Vergleichszeitraums nach den Umständen des konkreten Einzelfalles zulässig und sogar angebracht sein kann (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16).

5.2.2.

Die Gesuchgegner beantragen, zusätzlich den Verkaufspreis eines naheliegenden Grundstücks in W., das demnächst verkauft werden soll, in die Preisbestimmung einzubeziehen (Schreiben vom 23. Juni 2020, S. 3).

Nachdem in Q. über die leicht ausgedehnte, rechtlich relevante Zeitspanne (Erw. 5.2.1.) eine ausreichende Zahl von Vergleichshandänderungen vorliegt, erübrigt sich eine regionale Ausweitung der beizuziehenden Preise, zumal es sich bis anhin um bloss spekulative Preiserwartungen der Gesuchgegner zu einer offenbar aktuell bereits überbauten Liegenschaft handelt (Protokoll S. 9), was die Preisanalyse (vgl. die nachstehenden Erw.) erschwert.

5.2.3.

Die in Q. erzielten Preise liegen zwischen Fr. 492.00/m² und 1'915.20/m². Der tiefste Preis wurde für die Parzelle AM mit nicht ganz 10 Aren bezahlt, die unmittelbar neben der betroffenen Abtretungsfläche auf der vergleichsweise grösseren Streitliegenschaft von gut 35 Aren liegt und von der ebenfalls Land (ca. 4 m²) für den in Frage stehenden Strassenausbau erworben werden musste (vgl. 4-EV.2019.26 vom 19. November 2019). Den höchsten Preis erzielte ein fast 20 Aren grosses, unüberbautes Grundstück in der Einfamilienhauszone am oberen Dorfrand von Q. (Ortslage Z gemäss AGIS; gut 100 Hm weiter oben).

Die zwei Grundstücke an der AJ-Strasse in der W 2 mit etwa derselben Höhenlage wie das Streitgrundstück wurden für Fr. 1'000.00/m² bzw. Fr. 700.00/m² verkauft. Bei ersterem handelt es sich um eine knapp 2'600 m² grosse Parzelle, deren hinterer Abschnitt von rund 1'300 m² noch unüberbaut ist. Das zweite Grundstück setzt sich aus zwei Parzellen von rund 500 m² und rund 180 m² zusammen, die von einem Strässlein getrennt werden, was den tieferen Preis erklären könnte. Auf der grösseren Teilfläche steht ein Schopf mit Anbau.

Das Grundstück am I-Weg (W 2), das für Fr. 705.00/m² verkauft wurde, ist rund 1'900 m² gross. Bei den vorhandenen Bauten handelt es sich um Abbruchobjekte, die wertmässig nicht weiter ins Gewicht fallen.

Der zweittiefste Preis von Fr. 600.00/m² wurde für ein Grundstück von 2'630 m² gelöst. Es liegt relativ nahe in der Gewerbezone und ist mindestens teilweise überbaut.

Bei den beiden nachzutragenden Handänderungen betrifft die ältere ein der Einfamilienhauszone zugewiesenes Grundstück am südlichen Dorfrand von gut 8 Aren (Ortslage QQ) und die jüngere eine hinterliegende Parzelle in der Dorfzone samt zugehöriger Verbindungsparzelle zur AL-Strasse mit zusammen ebenfalls gut 8 Aren.

5.2.4.

Der Preis von Grundstücken wird vorab und zentral durch die Lage bestimmt. Das gilt einerseits für das Preisniveau in der Standortgemeinde und andererseits wird dieser Rahmen, der in Q. eine ausserordentliche Spanne

aufweist, durch weitere Faktoren verfeinert. Gute Besonnung, Aussicht, Ruhe bei gleichzeitiger Nähe bzw. guter Erreichbarkeit der Infrastruktur (Schule, Einkauf, Arbeit, Verkehrsanschlüsse) wirken preiserhöhend bzw. bei Fehlen preisdämpfend. Schliesslich kann der Preis noch durch die Rahmenbedingungen der konkreten Parzelle beeinflusst werden. Ein guter Baugrund und eine gute Parzellenform erleichtern eine Überbauung. Je nach Topographie und Zonierung sind auch attraktivere Umgebungsgestaltungen möglich. Allfällig zu leistende Zusatzkosten für die Baureifmachung, wie Abbruchkosten vorbestehender Liegenschaften oder zusätzliche statische Massnahmen zur Baugrundsicherung, mindern den Preis dagegen.

5.2.5.

5.2.5.1.

Die Parzelle AM, die für Fr. 492.00/m² verkauft wurde, ist ein rechteckiges, einfach zu überbauendes Grundstück. Es liegt in der WG 3, mit einer Schmalseite stösst es an die Landwirtschaftszone. Es ist gut besont, infolge der nahen Kantonsstrasse aber nicht ruhig gelegen. Es gilt LES III (§§ 7 und 9 Abs. 2 BNO). Die Erschliessung, zumindest die verkehrsmässige, ist noch ungenügend. Die D-Strasse wird deswegen ausgebaut.

5.2.5.2.

Unter den Vergleichshandänderungen steht objektiv die unmittelbare Nachbarparzelle AM klar im Vordergrund, wie schon an der Augenscheinverhandlung vom 27. Mai 2020 gesagt (Protokoll, S. 9). Die Zonierung und damit die Nutzungsmöglichkeiten sind identisch. Die Lage anstossend an die D-Strasse ist ebenfalls absolut vergleichbar – im Quervergleich zum von der Abtretung betroffenen Abschnitt der Streitliegenschaft eher besser, weil entsprechend weiter von der befahrenen Kantonsstrasse entfernt und topographisch um rund 5 m, also mehr als ein Geschoss, erhöht.

5.2.5.3.

Nach Ansicht der Gesuchgegner handelt es sich bei dem in dieser Handänderung ausgewiesenen Preis jedoch um einen "Unfall" (Protokoll, S. 11). Er sei nicht repräsentativ und damit nicht zu berücksichtigen. Eventualiter seien die Abbruchkosten mit Fr. 100'000.00 zu berücksichtigen (Eingabe vom 23. Juni 2020, S. 2).

Das Gericht hat im Nachgang zur Verhandlung noch den Kaufvertrag zur Parzelle AM konsultiert (C.2. sowie mittlerweile [Erw. 5.2.1.] eigene Einsicht in den Grundbuchbeleg), um zu prüfen, ob neben dem Kaufpreis noch weitere Leistungen vereinbart worden sind oder andere Indizien ersichtlich wären, die an der Aussagekraft des Preises zweifeln liessen.

Seit dem Kauf im November 2018 wurde offenbar die auf der Parzelle AM stehende Liegenschaft abgebrochen, wie an der Augenscheinverhandlung vom 27. Mai 2020 festzustellen war. Dafür hatte der Käufer aufzukommen.

Die entsprechenden Kosten haben seine Investition in das Land erhöht und sind, der Theorie entsprechend (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I, N. 103 zu Art. 19; Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Zürich 1966, S. 48) und von den Gesuchgegnern gefordert, zum bezahlten Preis hinzuzuschlagen.

Die Gesuchgegner setzen Abbruchkosten von Fr. 100'000.00 ein, ohne diese Summe indessen weiter zu begründen oder zu belegen. Nach Auffassung der Fachrichter des SKE sind vorliegend bei einem geschätzten Volumen der beseitigten Baute von ca. 550 m³ nicht mehr als Fr. 21'000.00 an Abbruch- (Rückbau, Abfuhr und Deponiegebühren) und Stilllegungskosten (Wasser, Strom) entstanden.

Ein weiterer oder anderer Grund für eine nachträgliche Erhöhung des Kaufpreises ist nicht ersichtlich. Namentlich braucht die noch unvollständige Erschliessung, für welche die Gemeinde noch Baubeiträge zu erheben beabsichtigt (Protokoll S. 7; Duplikbeilage 13a), nicht weiter gewichtet zu werden, weil sich die Ausgangslage diesbezüglich für beide Vergleichsflächen gleich präsentiert und es nicht anginge, den Faktor nur in einem Fall zu berücksichtigen. M.a.W. ein bei der Parzelle AM aufzurechnender Erschliessungszuschlag, müsste bei der für Parzelle G zu entrichtenden Entschädigung letztlich ebenfalls in Abzug gebracht werden. Aus Sicht der entschädigungspflichtigen Gemeinde ist die Frage ebenfalls kaum von Bedeutung, weil die Rechtserwerbskosten zu den im Beitragsverfahren zu verteilenden Kosten zählen.

Abbruchkostenbereinigt ist in die Vergleichsrechnung demnach ein Preis von Fr. 514.00/m² einzusetzen. Aufgrund der im Verhältnis zu allen anderen Objekten deutlich höheren Vergleichbarkeit fällt die geforderte Nichtberücksichtigung dieses Preises ausser Betracht.

5.2.6.

Demgegenüber stellt sich für das Gericht die Frage, ob und wie weit die beiden ausgewiesenen Höchstpreise in die Betrachtung einzubeziehen sind.

In Q. wird das massgebliche Preisniveau, wie in Agglomerationsgemeinden notorisch üblich, durch Wohnnutzungen bestimmt. Die Aussage ist weitergehend dahin zu präzisieren, dass in diesen Fällen regelmässig die Wohnqualität die Preisbildung stärker beeinflusst als die baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Einfamilien- oder Landhauszonen mit vergleichsweise tiefer Ausnutzung setzen in derartigen Gemeinden jeweils die Spitze der Preispyramide. Dies bestätigen auch die vorliegenden Vergleichshandänderungen, unter denen die beiden Vergleichsfälle aus der Einfamilienhauszone klar herausstechen. Sie sind nach Lage und Zonierung denn auch nicht mit der zu erwerbenden Abtretungsfläche zu vergleichen. Namentlich die

schon höhenkotenbedingt wesentlich weitere Aussicht beim absoluten Spitzenpreis ist ein in der Praxis des SKE schon verschiedentlich ange-
troffener gewichtiger Wertfaktor, der zu eigentlichen Liebhaberwerten führt,
die nicht zu berücksichtigen sind. Das Gericht sieht deshalb davon ab, die
beiden Handänderungen aus der Einfamilienhauszone in die Vergleichs-
rechnung einzubeziehen.

5.2.7.

Die Vergleichsgrundstücke in der W2 (AJ-Strasse) sind deutlich ruhiger
(LES II statt LES III) und mitten in einem Wohnquartier bzw. am Rande der
Bauzone (I-Weg) gelegen. Diese Vorteile dürften die Vorteile der Streitlie-
genschaft in Bezug auf Ausnützungsbreite und -höhe aufwiegen. Die Über-
baubarkeit scheint grundsätzlich – mindestens nach Form und Erschlies-
sung – gewährleistet. Auf eine individuelle Abschätzung von allenfalls not-
wendigen Abbruchkosten wird verzichtet. Die Vergleichspreise werden un-
verändert in die Rechnung übernommen.

5.2.8.

Die Parzelle in der Gewerbezone ist, abgesehen vom Hauptvergleichs-
grundstück (Erw. 5.2.5.), die nächstgelegene im Vergleich und nimmt eine
auf der von der Abtretung betroffenen Parzelle ebenfalls zulässige Nutzung
auf. Es rechtfertigt sich daher, dieses Grundstück im Vergleich zu belassen,
auch wenn eine baurechtlich zulässige Gewerbenutzung an der D-Strasse
nicht unbedingt zu erwarten ist, wie die geplante MFH-Überbauung auf der
Nachbarparzelle G deutlich macht (vgl. allerdings die bestehende ge-
mischte Nutzung auf der Parzelle AN auf der anderen Seite der D-Strasse).

5.2.9.

Das zweiteilige, nach Luftbild nicht bebaute Vergleichsgrundstück in der
Dorfzone liegt nutzungsmässig knapp unter der WG3, ist ebenfalls der LES
III zugewiesen und hat zudem eine Eingliederungspflicht (§ 8 Abs. 3 BNO)
zu beachten. Die Lage im Dorfzentrum stellt einen klaren Vorteil zur Streit-
parzelle dar und ist eher mit den W2-Parzellen zu vergleichen. Die Über-
baubarkeit scheint nach Form und Erschliessung ausgewiesen. Der Preis
wird ebenfalls unverändert in die Vergleichsrechnung aufgenommen.

5.2.10.

Die sich aus den vorstehenden Erwägungen ergebende Vergleichsrech-
nung weist leicht abgerundet einen durchschnittlichen absoluten Landwert
von Fr. 750.00/m² aus.

Auf dieser Rechnungsweise basierte bisher die Praxis des Gerichts in der
Preisbestimmung nach der sog. statistischen Methode. Nach Auffassung
der mitwirkenden Fachrichter ist der Medianwert im Immobilienschätzungs-
wesen gebräuchlicher und wäre auch statisch aussagekräftiger. Er hätte

sich vorliegend auf Fr. 702.50/m² belaufen. Wegen der mangelnden Vorhersehbarkeit hält das Gericht hier an der langjährigen Praxis der Durchschnittsberechnung fest, behält sich aber vor, diese in einem künftigen Verfahren grundsätzlich zu überprüfen und gegebenenfalls zu präzisieren.

Die Preisbestimmung nach der statistischen Methode liegt im Übrigen um rund 12 % über der kommunalen Rechnung nach der Ertragswertmethode, die von den Fachrichtern grundsätzlich nachvollzogen werden kann, ohne dass sich das Gericht allerdings mit deren einzelnen Elementen detailliert auseinandergesetzt hätte. Gemessen an der generellen Schätzungstoleranz von 20 % (+/- 10 %, vgl. SKEE 4-EV.2019.9 vom 18. März 2020 Erw. 4.3. mit weiteren Hinweisen) darf die kommunale Ertragswertschätzung als Bestätigung der vorzunehmenden Bestimmung des absoluten Landwerts nach der statistischen Methode angesehen werden.

5.3.

5.3.1.

Die Gemeinde Q. hat den absoluten Landwert aus verschiedenen Gründen um rund 50 % relativiert (Erw. 3.2.). Die Parzelle G verfügt aber unstrittig über grosse Nutzungsreserven, insbesondere auch in jenem Bereich, für den eine Erschliessung über die D-Strasse naheliegend ist. Die bestehende Baute ist dagegen auf die J-Strasse erschlossen. Vom insgesamt 3'505 m² grossen Grundstück könnten problemlos mehrere, separat für sich bebaubare Parzellen abgetrennt werden, wenn das vorhandene Gebäude bestehen bleiben sollte. Denkbar wäre aber angesichts des Alters desselben auch eine völlige neue Beplanung der Liegenschaft. Es ist daher von einer Abtretung ab einer unüberbauten Parzelle auszugehen, wofür der absolute Landwert geschuldet ist (Erw. 4.4.; Protokoll S. 8). Das sieht der Gemeinderat im Beitragsplanentwurf (vgl. Duplikbeilage 13a) übrigens ebenso. Darin wird der belastete Teil der Parzelle G als unüberbaut qualifiziert. Darauf muss sich die Gemeinde auch im Enteignungsverfahren behaften lassen (Protokoll, S. 12).

5.3.2.

Nachdem der absolute Landwert aufgrund der mit Blick auf die Gesamtfläche untergeordneten bestehenden Baute grundsätzlich nicht herabzusetzen (zu relativieren; vgl. Erw. 4.6. und 4.7.) ist, brauchen die diesbezüglichen Detailgründe des Gemeinderats nicht weiter untersucht zu werden, was dann natürlich auch für die Entgegnungen der Gesuchgegner gilt. Ihr Vorhalt, dazu nicht angehört worden zu sein (Protokoll, S. 7; Schreiben vom 23. Juni 2020, S. 3), ist unbehelflich.

Auch auf die beidseitigen (Erw. 3.2 und 3.3.) Ausführungen zur strittigen Erschliessung der Parzelle G ab der W. Seite (J-Strasse) ist nicht weiter einzugehen. Die Gemeinden sind zur Erschliessung des eigenen Bauge-

biets verpflichtet und zwar grundsätzlich bis zur Gemeindegrenze (Territorialitätsprinzip). Dies hat prinzipiell im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu geschehen (§ 33 Abs. 1 BauG). Der vorliegend strittige Rechtserwerb stützt sich auf den Erschliessungsplan D-Strasse (A.1.), der ordnungsgemäss vom Kanton genehmigt wurde (§ 27 Abs. 1 BauG). Mit dem Ausbauprojekt setzt die Gemeinde das Geplante um, so dass die angrenzenden Grundstücke eine normkonforme Verkehrserschliessung erhalten werden. Der Erschliessungsplan ist gleichzeitig Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit. c BauG) und als solcher auch von den Gesuchgegnern nicht bestritten (Erw. 2.). Ob und gegebenenfalls welche Rechtsfolgen sich aus der erwähnten "W. Erschliessung" für die Gesuchgegner ergeben, wird nicht im vorliegenden Enteignungsverfahren, sondern allenfalls in einem späteren Beitragsplanverfahren zu prüfen sein. Ein entsprechendes Rechtsmittelverfahren fiele sachlich ebenfalls in die Zuständigkeit des SKE (§ 35 Abs. 2 BauG), welches sich schon deswegen heute mit weitergehenden materiellen Aussagen zurückzuhalten hat.

5.3.3.

Seitens der Gemeinde wurde an der Verhandlung vom 27. Mai 2020 (Protokoll, S. 13) daran erinnert, dass die an die auszubauende D-Strasse anstossenden Liegenschaften aktuell noch mangelhaft erschlossen sind. Der Einwand ist im Grundsatz zutreffend. Angesichts des mit vorliegendem Verfahren angehobenen Rechtserwerbs steht dessen Behebung indessen unmittelbar bevor, so dass er sich auf die Bewertung jedenfalls nicht mehr im Sinne einer Relativierung auswirkt. In Betracht fiele einzig ein Abzug der anstehenden Erschliessungskosten vom ermittelten Landwert. Darauf ist aber aufgrund der dargelegten Zusammenhänge zwischen Landwert und Erschliessungsfinanzierung (Erw. 5.2.5.3.) vorliegend zu verzichten.

5.3.4.

Schliesslich ist auf die im Bereich des Einlenkers von der Kantons- in die D-Strasse bereits vorhandene Überteuerung einzugehen (Erw. 5.1.). Nach ständiger Praxis des SKE weisen Infrastrukturflächen, die ihrer Funktion von den Eigentümern nicht ohne weiteres entzogen werden können, keinen Verkehrswert auf (so zuletzt SKEE 4-EV.2019.34 vom 10. Juni 2020).

Die vorliegend vorhandene Überteuerung ist nicht Folge eines früheren normkonformen Strassenausbaus – es fehlt denn auch beispielsweise der sonst übliche Strassenabschluss. Vom angetroffenen baulichen Zustand her geht es um eine faktische Überschreitung anlässlich eines früheren Strassenunterhalts, der den davon betroffenen Gesuchgegnern aber nicht einen über blosser Duldung hinausgehenden Eigentumseingriff verdeutlicht haben musste. Die definitive bauliche und rechtliche Bereinigung der Überteuerung und des weiter notwendigen Erwerbs steht jetzt an. Die Gemeinde hat sich denn auch nicht auf die vorstehende Praxis des SKE berufen, sondern die Überteuerung lediglich als Relativierungsargument eingesetzt.

5.4.

Ein Minderwert der Restliegenschaft infolge der Teilabtretung (vgl. § 143 Abs.1 lit. bBauG) ist weder behauptet noch ersichtlich. Eine Minderwertabgeltung ist demnach nicht geschuldet.

5.5.

5.5.1.

Als Nächstes ist zu prüfen, ob allfällige Inkonvenienzen, d.h. Schäden am übrigen Vermögen der Gesuchgegner als Folge der Enteignung (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG) zu entschädigen sind. Vorausgesetzt ist ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners erwächst. Als Inkonvenienzen gelten bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug etc. (Hess/Weibel Band I, Art. 19 EntG N 200). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Band I, 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).

Unter diesem Titel sind die Anträge auf Entschädigung der vorübergehenden Landbeanspruchung sowie Sachleistungsforderungen zu prüfen. (Erw. 3.1. und 3.3.).

5.5.2.

5.5.2.1.

Im Rahmen des Strassenausbaus werden 50 m² der Parzelle G, d.h. der vordere Abschnitt des Kiesplatzes zur D-Strasse hin, vorübergehend beansprucht. Die zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands erforderlichen Anpassungsarbeiten gehen gemäss Gemeinderat zu Lasten des Projekts (PA des Gemeinderats vom 25. November 2019 S. 4).

Die Gesuchgegner äusserten an der Verhandlung vom 27. Mai 2020 Zweifel, dass die im Landerwerbsplan vom 11. März 2019 eingezeichnete vorübergehend beanspruchte Fläche mit den angegebenen 50 m² übereinstimme. Die Parkfläche werde während der Bauzeit nicht nutzbar sein; man werde nicht zufahren können (Protokoll S. 3 ff.). Der Eintrag wurde daraufhin im Auftrag der Gemeinde vom Ingenieurbüro H. nochmals kontrolliert und für korrekt befunden (Schreiben vom 29. Mai 2020). Der Kiesplatz sei

gemäss Geometer gut 143 m² gross. Am östlichen Rand sei eine Böschung.

In der Eingabe vom 23. Juni 2020 gaben die Gesuchgegner zu bedenken, dass die erwähnte Fläche von 143 m² zum grössten Teil begrünt sei. Es werde die ganze, als Parkplatz nutzbare Kiesfläche vorübergehend beansprucht werden.

5.5.2.2.

Der Kiesplatz besteht seit 1965 und wurde u.a. einem heute nicht mehr existierenden Café auf dem Nachbargrundstück als Kundenparkplatz vermietet. Es gab noch weitere Mieter; letztmals wurde der Platz vor ca. zwei Jahren genutzt (Protokoll, S. 5). Nach Angaben der Gesuchgegner gebe es aber immer wieder Anfragen. Sie gehen davon aus, dass die erforderlichen Mietverträge problemlos noch vor dem Entscheid des SKE (massgebender Stichtag) beigebracht werden könnten (Protokoll S. 4 f.). Sie fordern deshalb eine Entschädigung für die während der Bauzeit nicht zur Vermietung verfügbare Parkfläche (5 Parkplätze à Fr. 100.00/Monat für 12 Monate Bauzeit = Fr. 6'000.00).

5.5.2.3.

Zu entschädigen ist nur ein Schaden, der den Betroffenen tatsächlich aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners entsteht, für den das Strassenbauprojekt also kausal ist. Aktuell und nach eigenem Zugeständnis ist die Kiesfläche seit einiger Zeit (Erw. 5.5.2.2.) nicht vermietet. Sie wird auch nicht anderweitig ertragsbringend genutzt. Den Gesuchgegnern entsteht aus der vorübergehenden Beanspruchung der Randfläche kein Schaden, der ersetzt werden müsste. Die Gesuchgegner haben keinen Anspruch darauf, dass ihnen das ungenutzte Potential der betroffenen Fläche weitergehend entschädigt würde, auch wenn dies ihres Erachtens möglich (gewesen) wäre. Wie ausgeführt (Erw. 4.1.), ist dem Betroffenen volle Entschädigung zu leisten. Das heisst, dass er durch die Enteignung keinen Verlust erleiden soll. Er soll aber auch nicht vom Eingriff profitieren und aus der geleisteten Entschädigung einen Gewinn erzielen (SKEE 4-EV.2013.35 vom 28. Oktober 2015, S. 23, bestätigt in VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 23/24). Der kurzfristige Abschluss von Mietverträgen auf der vorübergehend beanspruchten Fläche für die bevorstehende Bauzeit wäre schon im Lichte des Enteignungsbanns (§ 156 Abs. 1 BauG) unzulässig und nach der vorgängigen Nichtnutzung geradezu als rechtsmissbräuchlich zu werten. Es wurde von den Gesuchgegnern bis zum massgeblichen Stichtag (3. September 2020) denn auch nichts nachgereicht.

5.5.3.

Die Gesuchgegner führen weiter aus, infolge der Abtretung müsse die Hecke hinter der Kiesfläche versetzt werden, was ihnen einen Schaden verursache (Duplik S. 7).

Die Abtretungsfläche von rund 9 m² zieht sich als schmaler Streifen entlang der Grundstücksgrenze mit einer Erweiterung bei der Einmündung. Die Tiefe des Platzes wird nur um wenige Zentimeter verringert, so dass auch auf der reduzierten Fläche noch parkiert werden könnte. Wie an der Verhandlung gesehen, wird der Platz aber seit längerer Zeit weder vermietet noch selber genutzt. Die Notwendigkeit des Versetzens der Hecke infolge der Abtretung ist daher nicht dargetan. Entsprechend fehlt es an einem Schaden und am Kausalzusammenhang.

5.5.4.

Schliesslich machen die Gesuchgegner geltend, die Kosten von Sachleistungen dürften nicht in den Beitragsplan einfliessen, weil sie diese sonst zu einem grossen Teil selber zahlen müssten.

Über die Zusammenhänge zwischen Rechtserwerbs- und Beitragsplanverfahren hat sich das Gericht bereits in grundsätzlicher Hinsicht geäussert (Erw. 5.2.5.3., Erw. 5.3.2.). Auf das Beitragsargument kann und darf hier nicht weiter eingetreten werden. Es ist nicht Gegenstand des Enteignungsverfahrens.

6.

6.1.

Auf der Parzelle G sollte gemäss ursprünglicher (B.2.) Planung eine Sichtzone auf einer Fläche von 11 m² im Grundbuch angemerkt werden. Die Gesuchsteller forderten dafür Ersatz wie für eine Abtretung, weil das Land nicht mehr frei nutzbar sei, was einer materiellen Enteignung gleichkomme. Zudem müsse die Buchenhecke abgeholzt werden, was den Sicht- und Lärmschutz auf der Wohnseite beeinträchtige. Das sei keineswegs nur ein minimaler Eingriff (Erw. 3.1. und 3.3. am Ende; Protokoll S. 5 f.). Die Gemeinde lehnte eine Entschädigung ab, weil die Einschränkung durch die Sichtzone gering sei und der Vorteil daraus den Betroffenen selber zugutekomme (Erw. 3.2.).

6.2.

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 Bau). Der eigentliche Eingriff ins Grundeigentum, die Nutzungsbeschränkung, ist dagegen in der Regel entschädigungslos zu dulden. Eine Entschädigungspflicht könnte nur 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 (Baugesetzkomentar, § 110 N 14; § 112 N 4 und § 138 N 2).

Sind für die Durchsetzung der Sichtzone Anpassungen oder die Beseitigung bestehender Objekte erforderlich, sind die Kosten dafür vom anordnenden Gemeinwesen zu übernehmen, sofern die betroffenen Objekte nicht bereits unter Verletzung der Vorschriften erstellt oder gepflanzt worden sind (Baugesetzkomentar, § 112 N 4; vgl. zum Ganzen SKEE 4-EV.2015.32 vom 25. Januar 2017, Erw. 6.2.3.2. f.).

6.3.

An der Verhandlung vom 27. Mai 2020 machte die Gemeinde den Vorschlag, das Trottoir in die Berechnung für die Festsetzung der Sichtzone einzubeziehen. Dadurch werde diese Richtung AK-Strasse verschoben, so dass der Lebhag der Gesuchgegner nicht mehr tangiert sei (Protokoll S. 5 f.). Im Nachgang zur Verhandlung bestätigte der Leiter Bau und Technik gestützt auf die Auskunft des involvierten Ingenieurbüros, dass die Sichtzone entsprechend angepasst werden könne.

6.4.

Gemäss dem angepassten Sichtzonenplan vom 28. Mai 2020 wird die Parzelle G der Gesuchgegner von der verkleinerten Sichtzone nur noch minim und nur innerhalb des Strassenabstands tangiert, wo eine bauliche Nutzung unabhängig von der Sichtzone ausgeschlossen ist. Ein Schaden entsteht den Gesuchgegnern daraus offensichtlich nicht.

Im Übrigen lastete auf der Parzelle G bereits eine Dienstbarkeit "Bauverbot und Benützungsbeschränkung" zugunsten der Kantonsstrasse. Im hier umstrittenen Bereich wurde bereits 1965 eine Sichtzone eingetragen. Das Recht wurde dem Kanton damals übrigens unentgeltlich eingeräumt (Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Januar 1965). Da die Kantonsstrasse seither verbreitert wurde, ist allerdings nicht ohne weiteres ersichtlich, ob und wie weit sich die ältere mit der neu anzumerkenden Sichtzone deckt.

Eine Entschädigung für die Einräumung der verbliebenen, minimalen Sichtzone fällt unter den gegebenen Umständen so oder anders ausser Betracht.

7.

Zusammenfassend ist den Gesuchgegner die Abtretungsfläche mit Fr. 750.00/m² zu entschädigen (Erw. 5.2.9.). Die vorübergehende Beanspruchung ist nicht zu entschädigen (Erw. 5.5.2.3.). Der Zaun hinter dem Kiesplatz wird nicht versetzt (Erw. 5.5.3.). Die Einräumung der Sichtzone ist nicht zu entschädigen (Erw. 6.4.). Alle weiteren Begehren sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten war.

8.

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Tage an 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 Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dieser beträgt aktuell 1.25 %.

9.

9.1.

Gemäss § 149 Abs. 2 BauG sind die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird. Es sind keine Gründe ersichtlich, hier von dieser Regelung abzuweichen.

9.2.

Parteikosten sind mangels anwaltlicher Vertretung nicht geschuldet (vgl. § 29 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Gesuchgegner treten der Einwohnergemeinde Q. ab der Parzelle G eine Fläche von ca. 9 m² gemäss Landerwerbsplan vom 11. März 2019 ab. Die Abtretung erfolgt lastenfrei.

2.

Die Einwohnergemeinde Q. entschädigt die Abtretungsfläche von ca. 9 m² mit Fr. 750.00/m².

3.

Auf der Parzelle G wird eine Sichtzone gemäss Plan "Anpassung Sichtzone" vom 28. Mai 2020 im Grundbuch angemerkt. Die Anmerkung erfolgt entschädigungslos.

4.

Während des Ausbaus der D-Strasse werden ca. 50 m² der Parzelle G vorübergehend beansprucht. Die Beanspruchung erfolgt entschädigungslos.

5.

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

6.

Alle weiteren Forderungen werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

7.

Die Zahlung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 wird 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig und ist von diesem Zeitpunkt an mit 1.25 % zu verzinsen.

8.

Die Einwohnergemeinde Q. wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle und unter Nachweis der erfolgten Zahlung gemäss der Dispositiv-Ziffer 2 dem Grundbuchamt U. zur Eintragung anzumelden.

9.

Alle mit dem vorliegenden Verfahren verbundenen Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten sind von der Einwohnergemeinde Q. zu tragen.

10.

10.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'700.00, der Kanzleigebühr von Fr. 310.00 und den Auslagen von Fr. 200.00, zusammen Fr. 3'210.00, sind von der Einwohnergemeinde Q. zu bezahlen.

10.2.

Es ist kein Parteikostenersatz geschuldet.

- Gesuchgegnerin 1
- Gesuchgegner 2

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, 3. September 2020

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig