

4-EV.2019.9

Urteil vom 18. März 2020

Besetzung

Präsident E. Hauller
Richter A. Baumgartner
Richterin C. Hofer Schmid
Richter K. Müller
Richter B. von Arx
Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuchsteller **Kanton Aargau**, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung
Tiefbau, Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

dieses vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Lang-
haus am Bahnhof 3, 5401 Baden

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

beide vertreten durch Dr. iur. René Müller, Fürsprecher, Laurstrasse 6,
Postfach 503, 5200 Brugg AG

Gegenstand Rechtserwerb für das Strassenlärm-Sanierungsprojekt Lärmschutz-
wand X. (formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss vom 20. August 2014 (RRB Nr. 2014-000919) das Strassenlärm-Sanierungsprojekt "Lärmschutzwand X." in der Gemeinde Y. und erteilte gleichzeitig das Enteignungsrecht (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Das Projekt beinhaltet die Errichtung von Lärmschutzwänden (LSW) entlang der K 118 und der K 117 sowie Belagserneuerungen auf der K 117, K 400 und K 401. Die dagegen erhobene Einwendung von B. wies der Regierungsrat grösstenteils ab (RRB Nr. 2014-000918). Die von A. und B. gegen die Genehmigung des Projekts erhobene Beschwerde beim Verwaltungsgericht blieb erfolglos (Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2014.315 vom 19. März 2015).

B.1.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) ersuchte das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), mit Eingabe von 1. Dezember 2015 um Genehmigung der zustande gekommenen Dienstbarkeitsverträge und um Einleitung des Enteignungsverfahrens gemäss §§ 151 ff. BauG für die offenen Rechtserwerbe.

B.2.

A. und B. sind Eigentümer der überbauten Parzelle sss an der Ecke Z.- / O.-Strasse. Von diesem Grundstück sollte eine Fläche von 26 m² mit einer Dienstbarkeit (Baurecht Lärmschutzwand) belastet und eine Fläche von 80 m² während der Bauzeit vorübergehend beansprucht werden (vgl. Dienstbarkeitsplan vom 31. Januar 2017 in Verfahrensakten SKE 4-EV.2015.45 [VA-SKE] act. 105). Die Rechte sollten dem Kanton gemäss Vertragsentwurf entschädigungslos eingeräumt werden. A. und B. forderten jedoch mit Eingabe vom 25. Januar 2016, der Kanton habe das Land von der LSW bis zur Strasse gegen volle Entschädigung zu übernehmen. Darüber hinaus seien ihnen verschiedene Nachteile im Zusammenhang mit der LSW zu entschädigen. Das SKE wies die Begehren mit Entscheid vom 5. April 2017 ab (SKEE 4-EV.2015.45); das Verwaltungsgericht wies die dagegen geführte Beschwerde mit Urteil vom 23. November 2017 ab, soweit es darauf eintrat (VGE WBE.2017.227).

Das Bundesgericht hiess jedoch die gegen den Verwaltungsgerichtsentscheid geführte Beschwerde gut, soweit es darauf eintrat, und wies die Sache zur Neuurteilung an das SKE zurück. Es wies zudem das Verwaltungsgericht an, die Verfahrens- und Parteikosten neu zu verlegen (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 [nachfolgend: BGE A/B]).

Das Verwaltungsgericht regelte auftragsgemäss die Kosten des Beschwerdeverfahrens neu. Auf die Begehren betreffend die Kosten des Verfahrens vor dem SKE trat es mangels Zuständigkeit nicht ein (VGE WBE.2019.46 vom 18. März 2019).

C.1.

Das SKE führte das Entschädigungsverfahren nach Erhalt der Akten unter neuer Nummer (4-EV.2019.9) fort. Mit Schreiben vom 28. März 2019 setzte der Präsident des SKE den Parteien Frist für eine Stellungnahme.

C.2.

Die Gesuchgegner liessen sich mit Eingabe vom 1. Mai 2019 vernehmen. Sie hielten an den Forderungen gemäss Eingabe vom 25. Januar 2016 fest und stellten Begehren zur Verfahrens- und Parteikostenverlegung der bisherigen Verfahren.

Der Gesuchsteller liess innert erstreckter Frist, mit Eingabe vom 15. Mai 2019, Stellung nehmen. Er beantragte, es sei der Entscheid des SKE vom 5. April 2017 zu bestätigen mit Ausnahme von Ziffer 4, welche anzupassen sei (keine Mutationstabelle erforderlich für Grundbucheintrag).

C.3.

Die beiden Eingaben wurden den Parteien am 17. Mai 2019 übers Kreuz zur Kenntnis gebracht mit Frist für eine freiwillige abschliessende Stellungnahme. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass keine Beweisanträge gestellt worden seien.

Den Parteien wurde sodann die neue und erweiterte Zusammensetzung des Gerichts bekannt gegeben. An der Plenarversammlung des Gerichts war beschlossen worden, den vorliegenden Fall in Fünfer-Besetzung zu behandeln. Der im ursprünglichen Verfahren mitwirkende, per Ende 2018 ausgeschiedene Fachrichter Herbert Flury war sodann zu ersetzen. Es wirken folgende Fachrichterin und Fachrichter mit: Claudia Hofer Schmid, Ehrendingen (weiterhin), sowie Alfred Baumgartner, Schinznach Bad, Kurt Josef Müller, Baden, und Beat von Arx, Aarau (alle neu).

C.4.

Die Gesuchgegner verzichteten mit Schreiben vom 3. Juni 2019 auf eine weitere Eingabe und verwiesen auf die bisherigen Rechtsschriften vor dem SKE und dem Verwaltungsgericht.

Der Gesuchsteller liess sich am 11. Juni 2019 mit Ausführungen zu den Begehren der Gegenseite betreffend Verfahrens- und Parteikosten vernehmen. Das Schreiben wurde der Gegenseite am 12. Juni 2019 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

D.

Das Gericht führte am 11. Dezember 2019 eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Die Sach- und die Rechtslage wurden besprochen. Im Anschluss daran wurde der Kanton aufgefordert, weitere Abklärungen zu machen (Adresse nach Verschiebung des Hauszugangs, Zulässigkeit von Werbetafel an Lärmschutzwand; Protokoll S. 11).

E.

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2019 liess der Vertreter der Gesuchgegner dem Gericht drei Kostennoten zum Verfahren (verschiedene Perioden, alle Instanzen) zukommen. Sie wurden dem Gegenanwalt am 18. Dezember 2019 zur Kenntnis gebracht.

F.

Der Kanton beantwortete die an der Verhandlung gestellten Fragen (D.) mit Eingabe vom 30. Januar 2020. Der Gegenanwalt nahm aufforderungsgemäss (Schreiben SKE vom 31. Januar 2020) mit Schreiben vom 17. Februar 2020 Stellung dazu. Das Schreiben wurde der Gegenseite am 18. Februar zur Kenntnis gebracht.

G.

Am 18. März 2020 wurde der Fall abschliessend beraten und der vorliegende Entscheid gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Die Eintretensvoraussetzungen wurden bereits im Entscheid vom 5. April 2017 geprüft. Es hat sich seither nichts geändert. Das Verfahren kann ohne weiteres fortgesetzt werden.

2.

2.1.

Das Bundesgericht hat die Angelegenheit zur Neubeurteilung der Sache an das SKE zurückgewiesen. Es sei der finanzielle Einfluss aus den im Streit liegenden Nach- und Vorteilen der Dienstbarkeit (Verkleinerung der als Vorgarten nutzbaren Fläche, Verlegung des Hauszugangs, Schattenwurf und Beeinträchtigung der Aussicht sowie Verbesserung beim Sichtschutz) auf den Grundstückswert fachtechnisch zu schätzen – wobei die Verbesserung des Lärmschutzes durch die Wand nicht berücksichtigt werden dürfe. Das Bundesgericht ging davon aus, dass eine Minderwertentschädigung nicht völlig abgesprochen werden könne. Diese werde sich aber deutlich unterhalb des geltend gemachten Betrags von Fr. 30'000.00 bewegen, weil der Minderwert aus der Dienstbarkeit erheblich geringer

ausfalle als bei einer Abtretung der Dienstbarkeitsfläche (BGE A/B S. 12 f.).

Die übrigen Begehren, die Ausdehnung der Enteignung, die temporäre Enteignung während der Bauphase, der Umfang der Sachleistungen des Beschwerdegegners und allfällige weitere Nachteile aus der Enteignung sind nicht Thema des vorliegenden Verfahrens. Darauf ist das Bundesgericht mangels substantiierter Verfassungsrügen nicht eingetreten (BGE A/B S. 4 und 7); sie sind demzufolge rechtskräftig erledigt (Dispositiv BGE A/B, S. 14, Ziffer 1).

2.2.

Die Gesuchgegner halten an den ursprünglich gestellten Entschädigungsforderungen gemäss Eingabe vom 25. Januar 2016, Ziff. 5 bis 13, fest (Eingabe vom 1. Mai 2019, S. 2). Im Einzelnen fordern sie (Eingabe vom 25. Januar 2016, S. 3 ff.):

- Ziffer 5: Übernahme der Fläche zwischen Lärmschutzwand und Z.-Strasse bzw. O.-Strasse gegen Entschädigung von Fr. 1'000.00/m².
- Ziffer 6: Ersatz des Verlusts der Ausnützungsziffer (Wert durch Expertise zu ermitteln).
- Ziffer 7: Für Neugestaltung Eingangsbereich (Trottoir Z.-Strasse bis Liegenschaft 751) mindestens Fr. 10'000.00 (vorbehältlich Expertise).
- Ziffer 8: Entschädigung der schlechteren Zugänglichkeit (kein Direktzugang mehr ab Z.-Strasse), was nicht beziffert wird.
- Ziffer 9: Definition des Unterhalts der Lärmschutzwand. Sicherstellung, dass die Wand auch von der Süd- und Westseite unterhalten wird.
- Ziffer 10: Regelung des Unterhalts der Türe in der Wand zur O.-Strasse.
- Ziffer 11: Entschädigung in unbestimmter Höhe für die erforderliche Neugestaltung der nordseitigen Gartenanlage.
- Ziffer 12: Neuplatzierung des Briefkastens zu Lasten des Projekts.
- Ziffer 13: Aussichtsverlust infolge Lärmschutzwand von den Fenstern des Erdgeschosses. Entschädigung des daraus folgenden Minderwerts. Entschädigung sämtlicher Nachteile an der Liegenschaft, die mit dem Bau der Lärmschutzwand verbunden sind, inklusive Immissionen während der Bauzeit.

In den Eingaben an das Verwaltungsgericht, auf welche ebenfalls verwiesen wird (Schreiben vom 3. Juni 2019), werden als wertvermindernde Nachteile infolge der LSW aufgeführt: schlechtere Zugänglichkeit zur Liegenschaft und Verunstaltung des Zugangs, verkleinerter Garten auf der Nordseite sowie Aussichtsverlust auf zwei Seiten hin. Als Folge der zudem noch unschönen Wand erfahre die Liegenschaft der Gesuchgegner eine massive Abwertung, während der Nutzen daraus fraglich sei (Eingabe an das Verwaltungsgericht vom 16. Mai 2017, S. 8 f. und vom 12. Juli 2017, S. 1 f.).

2.3.

Der Gesuchsteller macht geltend, das Bundesgericht habe nicht festgestellt, dass die Verweigerung einer (Minderwert) Entschädigung gegen Art. 26 Abs. 2 BV verstosse. Es habe lediglich die Verbesserung beim Schallschutz infolge der Mauer für nicht anrechenbar erklärt (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 2).

Die LSW diene in erster Linie den Liegenschaften der von einer Enteignung Betroffenen entlang der Kantonsstrasse und nicht, wie vom Bundesgericht angenommen, der Allgemeinheit. Dank der LSW könnten die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) bei den Parterreräumen dieser Bauten eingehalten werden, während die Werte in den oberen Stockwerken, wo die LSW nicht wirke, überschritten würden. Beim Gebäude hinter der Liegenschaft der Gesuchgegner würden die IGW bereits im Zustand ohne Massnahmen eingehalten. Die Enteignung führe primär zu einer Lärmreduktion bei den Enteigneten und somit zu einem anrechenbaren Sondervorteil (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 3).

Der Gesuchsteller macht Ausführungen zum Wert der betroffenen Fläche (ausgehend vom relativen Landwert von Fr. 187.50/m² = 25 % des absoluten Landwerts von Fr. 750.00/m², ergibt Fr. 4'875.00 für eine Abtretung der betroffenen 26 m²). Das Begehren um Ausdehnung der Enteignung sei zwar abschliessend negativ beurteilt worden (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 3 f.). Das Bundesgericht gehe aber davon aus, dass der Minderwert infolge der Bau- und Pflanzdienstbarkeit erheblich unter der Entschädigung im Abtretungsfall liegen müsse (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 7). Bei der Enteignung einer Dienstbarkeit bzw. Auferlegung einer Zwangsdienstbarkeit gebe es insbesondere keine Nachteile in Bezug auf die Ausnutzungsmöglichkeiten und den Strassenabstand (mit Hinweis auf den VGE A/B, E.II/1.3.2 und auf § 111 Abs. 1 lit. a BauG). Allein diese zwei Unterschiede müssten dazu führen, dass der Minderwert infolge der Dienstbarkeit erheblich (mutmasslich 75 %) geringer sei als der relative Landwert der betroffenen Fläche von Fr. 4'875.00 (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 4 f. [er würde sich rechnerisch dann noch auf Fr. 1'218.75 belaufen]).

Die Bau- und Pflanzdienstbarkeit führe zu einer geringfügigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Vorgartenbereichs in einer Tiefe von 1.22 m. Eine nachteilige Beschattung durch die 2.3 m hohe Mauer sei aufgrund der Lage im Nordwestbereich der Liegenschaft nicht zu erwarten und würde auch eintreten, wenn die Mauer an der Grenze zur Parzelle sss erstellt würde. Auch in Bezug auf die Beschränkung der Aussicht gebe es keinen relevanten Unterschied im Vergleich zu einer LSW an der Grenze. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss sei sodann nicht auf die Kantonsstrasse hin ausgerichtet, die Aussicht des einen, auf diese Strasse ausgerichteten Fensters nicht relevant. Mit einer Brüstungshöhe von 1.3 m diene es primär

der Belichtung. Die Aussicht ab dem Obergeschoss werde nicht eingeschränkt (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 5 f.).

Die Verlegung des Zugangs auf die O.-Strasse begründe keinen wertrelevanten Nachteil. Es werde schon bisher auf dieser Seite parkiert. Es gebe dort bereits ein Gartentor und einen Gartenweg, der zum Eingang auf der Nordwestseite des Gebäudes führe (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 6).

Umgekehrt gewährleiste die LSW Privatsphäre und schütze vor Littering. Die Privatsphäre eines Einfamilienhauses an einer Durchgangsstrasse (mit Trottoir) wirke sich wertsteigernd aus. Solche Liegenschaften verfügten meist über eine Einfriedung, so auch das Grundstück der Gesuchgegner (80cm-Mauer gegenüber Z.-Strasse, Hecken gegenüber O.-Strasse sowie entlang der Grenze zur Parzelle ppp, letztere ca. 1.8 m hoch). Die wertsteigernde LSW werde sodann kostenlos erstellt und erhalten (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 6 mit Hinweis auf SVKG/SEK/SVIT, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Auflage, Aarau 2012, S. 210). Auf der Seite O.-Strasse werde die LSW zudem im Unterabstand zur Strasse erstellt, weshalb im Vergleich zu einer gesetzeskonformen Einfriedung eine etwas grössere Gartenfläche entstehe (ca. 3 m²; Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 6).

Der Liegenschaft der Gesuchgegner entstehe aus den Dienstbarkeiten kein Minderwert; das gelte selbst bei Nichtberücksichtigung des Aspekts besserer Lärmschutz. Der gewonnene Vorteil übersteige den relativen Landwert der betroffenen Fläche, weshalb kein Raum für eine Entschädigung bleibe (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 7).

Das Entschädigungselement "Minderwert" müsse isoliert neu festgesetzt werden, da die Sachleistungen und die vorübergehende Beanspruchung nicht mehr neu beurteilt werden könnten (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 9).

Eine präjudizielle Bedeutung des vorliegenden Entscheids sei nicht zu erkennen. Kostenlose Lärmschutzwände führten mit und ohne Berücksichtigung des Lärmaspekts nicht zu einer Wertminderung, mindestens solange eine klare Verbesserung der Privatsphäre erreicht werde (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 9).

2.4.

Im vorliegenden Verfahren ist (einzig noch) der Minderwert als Folge der Bau- und Pflanzdienstbarkeit zu beurteilen (vorne Erw. 2.1.; BGE A/B S. 7). Von den in den Ziffern 1 bis 13 geltend gemachten Begehren (vorne Erw. 2.2.) fallen nur die Ziffern 8 und 13 Abs. 1 darunter. Auf die Vorbringen in den Ziffern 5 bis 7 und 9 bis 12 sowie 13 Abs. 2 kann nicht eingetreten werden.

3.

3.1.

3.1.1.

Gemäss § 154 Abs. 2 BauG ist die Höhe der Entschädigung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des SKE zu bemessen. Das SKE hat am 5. April 2017 einen Entscheid gefällt. Es stellt sich die Frage, ob bei einer Rückweisung das ursprüngliche Entscheiddatum weiterhin massgebend ist, oder ob neu auf die Verhältnisse im heutigen Urteilszeitpunkt abzustellen ist.

3.1.2.

Der Vertreter des Gesuchstellers geht davon aus, dass der Gesetzgeber den Stichtag bewusst auf einen frühen Zeitpunkt im Verfahren gelegt hat, damit weder die eine noch die andere Seite durch langdauernde Rechtsmittelverfahren sich ändernde Umstände (preissteigernd oder preissenkend) zu seinen Gunsten auszunützen versuchen kann. Zudem sei zu verhindern, dass jene, die den Rechtserwerb freihändig mit dem Enteigner regelten, nachträglich wesentlich besser oder schlechter gestellt würden. Im Sinne der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit sei daher im Falle einer rechtsmittelweisen Rückweisung an das SKE davon auszugehen, dass der massgebliche Stichtag nicht ändere (Eingabe vom 15. Mai 2019, S. 8, mit Hinweis auf Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 19^{bis} N 7). Daher sei auch die angesprochene Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde irrelevant.

Die Gesuchgegner haben sich vorerst nicht zu diesem Thema geäussert. An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 erklärten sie jedoch, es könne auf den 5. April 2017 abgestellt werden, da die künftige Verminderung des Verkehrsflusses berücksichtigt worden sei (Protokoll S. 6).

3.1.3.

Das Gesetz sagt nichts zum Stichtag bei einer Rückweisung des Verfahrens an das SKE. In der Rechtsprechung musste die Frage, soweit ersichtlich, bisher nicht beantwortet werden.

Im Rahmen der laufenden Teilrevision des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG) soll für diese Verfahren der für die Verkehrswertbestimmung massgebliche Stichtag neu auf den Zeitpunkt des Vorliegens des Enteignungstitels festgelegt werden (vgl. Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 1. Juni 2018, in Bundesblatt [BBl] 2018, S. 4732). Das soll unabhängig von allfälligen Verfahren bzw. deren Dauer gelten. Angestrebt wird offenbar eine möglichst einheitliche Basis für die Entschädigungsbemessungen.

In Rechtsmittelverfahren gegen die Entscheide des SKE stellen die oberen Instanzen in ihrer Beurteilung auf das Entscheiddatum der unteren Instanz

ab. Der massgebliche Zeitpunkt (Erw. 3.1.1.) verschiebt sich durch die folgenden Verfahren also nicht, wenn die Oberinstanz den angefochtenen Entscheid bestätigt oder ihn durch einen eigenen ersetzt. Für das SKE ist nicht ersichtlich, warum dies in einem Rückweisungsfall anders sein sollte. In Übereinstimmung mit beiden Parteien (Erw. 3.1.2.) hält daher das Gericht am 5. April 2017 als massgebendem Stichtag fest (Protokoll S. 6).

3.2.

3.2.1.

In Y. ist eine Gesamtrevision Nutzungsplanung am Laufen. Der Einwohnerrat genehmigte die Vorlage mit Beschluss vom 7. November 2018. Einige Änderungen im Vergleich zum aufgelegten Projekt stammen vom 12. Dezember 2018.

Das hier interessierende Gebiet liegt nach geltendem Bauzonen- und Kulturlandplan (Stand März 2011) in der Wohnzone II und gilt als lärmvorbelastet (Lärmempfindlichkeitsstufe [LES] III). Es ist auch Kleingewerbe zulässig. Der Wohnanteil soll aber im Minimum 70 % betragen (§ 11 der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung [BNO] vom 19. Juni 1995).

Gemäss künftigem Zonenplan wird das Gebiet in die Wohn- und Arbeitszone 3 zu liegen kommen, in der generell LES III gilt (§ 13 der künftigen BNO, vgl. nachstehend Erw. 3.2.2. am Ende). Die Nutzungsmöglichkeiten werden ausgeweitet (neben Wohnen auch Verkaufsnutzungen sowie andere mässig störende Nutzungen). Es ist kein Wohnanteil mehr vorgeschrieben (§ 17 der künftigen BNO).

Es stellt sich die Frage, ob diese bevorstehende Nutzungsänderung zu berücksichtigen ist.

3.2.2.

Gemäss Bundesgericht ist für die Bestimmung des Verkehrs- und des Minderwerts die zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung bestehende Zonenordnung nicht schlechthin ausschlaggebend. Der Verkehrswert bestimme sich auch anhand zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten. Diese seien daher sowohl bei der Verkehrswertschätzung als auch bei der Bemessung der Minderwertentschädigung mit zu berücksichtigen (Art. 20 Abs. 1 EntG). Von einer anderen als der im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung nach eidgenössischem Verfahren geltenden Rechtslage dürfe und müsse aber nur ausgegangen werden, wenn feststehe oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sei, dass die rechtliche Situation des betreffenden Grundstücks zur Zeit der Einigungsverhandlung ohne die Enteignung bereits abgeändert oder in naher Zukunft durch Ein- oder Umzonung geändert worden wäre. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige bessere Nutzung genügen demgegenüber nicht (BGE 1C_217/2012 vom 6. November 2012, Erw. 2.3.3, mit Hinweisen).

Der Einwohnerrat Y. hat die Revision der Bau- und Nutzungsordnung am 7. November 2018 beschlossen. Sie wurde am 18. Dezember 2019, mit Ausnahme einer Bestimmung, welche das Streitobjekt nicht betrifft, kantonal genehmigt. Die geforderte hohe Wahrscheinlichkeit der bevorstehenden Zonenänderung ist damit gegeben.

3.2.3.

Im kantonalen Enteignungsverfahren ist, wie ausgeführt (Erw. 3.1.3.), grundsätzlich vom Zeitpunkt des ersten Entscheids des SKE auszugehen. In Bezug auf künftige Nutzungsmöglichkeiten gilt das vom Bundesgericht für das eidgenössische Verfahren Gesagte (Erw. 3.2.2.) auch für das kantonale Verfahren vor dem SKE. Der Zeitablauf seit dem 5. April 2017 bzw. die zwischenzeitliche Entwicklung in der kommunalen Nutzungsplanung haben die damals schon absehbare Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke entlang der Z.-Strasse bekräftigt. Diese werden dichter (dreigeschossig) und mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen als heute genutzt werden können. Das spricht dafür, den absoluten Landwert als mögliche Berechnungsbasis eher etwas über dem vor der Nutzungsplanungsrevision in diesem Ortsbereich üblichen Mass anzusetzen. Aufgrund der bestehenden, eher kleinteiligen Bebauung bleibt indessen offen, wann genau die neuen planerischen Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich realisiert werden würden. Das Gericht sieht daher davon ab, die Planungsentwicklung weitergehend bei der Entschädigungsbestimmung zu berücksichtigen.

3.3.

An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 machte der Vertreter der Geschädigten darauf aufmerksam, dass die Z.-Strasse mit dem Bau der Umfahrung Brugg "massiv" vom Verkehr entlastet werde. Gemäss Vertreter des Kantons wurde dieser Sachverhalt jedoch bereits bei der Projektierung der LSW berücksichtigt (Protokoll S. 6). Auf das rechtskräftige Projekt (Sachverhalt A.) kann ohnehin nicht mehr zurückgekommen werden.

4.

4.1.

Das Prinzip der vollen Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) verlangt, dass der Enteignete nach der Enteignung weder einen Verlust erleidet noch einen Gewinn erzielt (BGE A/B S. 7 f. mit Hinweisen). Es ist ihm jeweils grundsätzlich 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 Restliegen-

schaft 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. 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; 1C_414/2016 vom 27. März 2017 Erw. 5.3).

4.2.

Die Enteignungsentschädigung für eine zwangsweise auferlegte Dienstbarkeit ohne Verkehrswert (einen eigenständigen Verkehrswert haben nur die als Grundstücke ausgestalteten selbständigen und dauernden Baurechte, Quellenrechte, Wasserrechte und Bergwerke) bestimmt sich nach den Regeln der Teilenteignung. Sie bemisst sich nach der Differenzwertmethode, d.h. die Verkehrswerte des Grundstücks mit und ohne die Last werden einander gegenübergestellt. Ein allfälliger Minderwert ist unter Anrechnung besonderer Vorteile aus dem Unternehmen des Enteigners zu entschädigen (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG und § 144 BauG). Für den Minderwert des verbleibenden Teils ist also keine Entschädigung zu leisten, soweit er durch besondere Vorteile, die aus dem Unternehmen des Enteigners entstehen, aufgewogen wird. Dagegen ist auch derjenige Schaden zu berücksichtigen, der aus dem Entzug oder der Beeinträchtigung den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teil erhalten geblieben wären. Diese dem Bundesrecht entnommenen Grundsätze (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung [EntG, SR 711] vom 20. Juni 1930) gelten auch im kantonalen Enteignungsverfahren (BGE A/B, Erw. 3.3).

4.3.

Die Differenzwertmethode verlangt einen Vergleich der Verkehrswertschätzungen der Gesamtliegenschaft mit und ohne Dienstbarkeit.

Schätzungen unterliegen naturgemäss einer gewissen Ungenauigkeit (vgl. Roland Hürlimann/Thomas Siegenthaler, Die Haftung des Liegenschaftenschätzers gegenüber einem vertragsfremden Dritten in: Baurecht 3/2004, S. 108 f. sowie Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG, SEK/SVIT, 5. Auflage, Aarau 2019, S. 83 f.). In Fachkreisen ist von einer Schätzungstoleranz von +/- 10 % die Rede (Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung [nachfolgend: Canonica/Immobilienbewertung], 2009, S. 40, so auch BGE 9C_238/2009 vom 11. September 2009, Erw. 3.4). Der vorliegend zur Diskussion stehende Minderwert wird gemäss bundesgerichtlicher Erwartung weit unter den geforderten Fr. 30'000.00, also klarerweise innerhalb der Schätzungstoleranz der Streitliegenschaft als Ganzes liegen.

Die Differenzwertmethode wird denn auch vorwiegend bei schwerwiegenden Eingriffen angewendet, weil sie relativ aufwändig ist und nur Vorgänge einer gewissen Grössenordnung erfasst (Hess/Weibel, a.a.O., S. 302 f.).

4.4.

Interessiert der Mehr- oder Minderwert, der infolge eines ganz bestimmten Ereignisses oder Einflusses (z.B. Errichtung einer Dienstbarkeit) entstanden ist, reduziert sich die Betrachtung auf den einen variablen Einfluss auf den Verkehrswert am selben Stichtag; alle andern Einflüsse werden ausgeblendet. Der wertverändernde Einflussfaktor muss genau definiert und gegenüber den übrigen Einflüssen klar abgegrenzt werden. Eine spezielle Problematik besteht bei Immissionen wie Luftschadstoffen, Strahlungen, Lärm, Erschütterung sowie bei weichen Faktoren wie Aussichtsverlust, Schattenwurf etc., weil Immissionen und weiche Faktoren subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen werden. Für die Bestimmung des Minderwerts ist nicht das subjektive Empfinden des betroffenen Grundeigentümers massgebend, sondern das objektivierte eines Durchschnittsmenschen. Eine Immission ist nur dann übermässig und wertmindernd, wenn sie grundsätzlich von jedermann, der sich in der Lage des Betroffenen befände, so empfunden würde. Zudem wirken sich Immissionen und weiche Faktoren je nach Immobilientyp ganz unterschiedlich auf den Wert der Liegenschaft aus (Canonica/Immobilienbewertung, a.a.O., S. 338 f. und S. 347; siehe zu Ganzen auch Francesco Canonica, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, Bern 2016, S. 67 ff. [nachfolgend: Canonica/Baurecht]).

4.5.

In einem vergleichbaren Fall (zwangsweise Einräumung eines Höherbaurechts für eine Mauer mit Lärmschutzwand) wurde die Minderwertentschädigung für die Nachteile aus der Servitut (Schattenwurf auf ein Wohnhaus) anhand von (geschätzten) Mietzinseinbussen, abgestuft nach Betroffenheit der einzelnen Etagen, berechnet. Das Bundesgericht schützte sowohl das Vorgehen wie auch das Ergebnis der Berechnung. Es gab aber zu bedenken, dass bei der Entschädigungsbemessung für solche Vor- und Nachteile ein weitgehendes Schätzungsermessen bestehe und der Schaden auch mit einem Pauschalbetrag hätte festgesetzt werden können (BGE 131 II 458, S. 468 f.).

4.6.

Gemäss Bundesverwaltungsgericht kommen als Bewertungsmethoden für Dienstbarkeiten die Ertragswertberechnung oder eine Realwertberechnung oder eine Kombination der Methoden von Ertragswert- und Realwertermittlung in Frage (Entscheid BVerwG A-5570/2009 vom 24. März 2010, Erw. 7.6.).

4.7.

Der Kanton Aargau hat jüngst auch schon eine Entschädigung für die Errichtung eines Baurechts zur Errichtung einer LSW bezahlt. In jenem (Ausnahme)Fall wurde die LSW jedoch allein zugunsten eines Dritten erstellt; der baurechtsbelastete Eigentümer hatte auch nach Auffassung des enteignenden Kantons selbst keinen Nutzen davon. Die Entschädigung wurde in Anlehnung an jene von Teilabtretungen festgesetzt. Der relative Landwert wurde als Berechnungsbasis genommen und nochmals relativiert, weil die betroffene Fläche eben nicht abgetreten werden musste (Protokoll S. 10).

5.

5.1.

Vorliegend sind die aus der Bau- und Pflanzdienstbarkeit herrührenden Vor- und Nachteile für das Grundstück der Gesuchgegner abzuwägen und allfällige überwiegende negative finanzielle Folgen zu beziffern.

Als Nachteile sind zu berücksichtigen: Verkleinerung der als Vorgarten nutzbaren Fläche, Verlegung des Hauszugangs, Schattenwurf und Beeinträchtigung der Aussicht. Als Vorteile stehen dem die Verbesserung beim Sichtschutz und der Schutz vor Littering gegenüber. Die Verbesserung beim Lärmschutz der Parterreräume infolge der LSW hat unberücksichtigt zu bleiben (vgl. zum Ganzen Erw. 2.1.).

5.2.

Die 2,3 m hohe LSW führt entlang der Z.-Strasse und anschliessend entlang der O.-Strasse bis auf die Höhe der Fassadenflucht der Streitliegenschaft. Die Oberkante der LSW wird etwa auf Höhe des Balkonbodens bzw. Mitte des Wohnzimmerfensters (Hochparterre) zu liegen kommen (Protokoll S. 2 und 7). An der Z.-Strasse wird die LSW um gut 1 m von der Parzellengrenze zurückversetzt, wie auch bei anderen Grundstücken in der Nachbarschaft (Parzellen qqq, rrr, ttt, uuu etc.). Hier wird zwischen Strasse und LSW ein Grünstreifen angelegt, der später von der Gemeinde unterhalten werden wird. Insgesamt werden ca. 26 m² des bisher ca. 125 m² grossen Vorgartens (siehe Pflanzenschätzung C. im Anhang zum SKE Entscheid vom 5. April 2017), d.h. ca. 21 % des Vorgartens der Streitliegenschaft beansprucht. Es kann auf sich beruhen, ob der ganze Vorgarten im Zuge der Errichtung der LSW vorübergehend baulich beansprucht werden wird (vgl. B.2.).

5.3.

5.3.1.

Der nordseitige Vorgarten ist die grösste zusammenhängende Grünfläche des Grundstücks. Von der angrenzenden, vielbefahrenen Kantonsstrasse samt Trottoir ist die Streitfläche durch eine höchstens 80 cm hohe Mauer

abgetrennt. Die Aufenthaltsqualität erscheint denn auch erheblich beeinträchtigt. Entsprechend wurde darauf bisher auch kein Sitzplatz eingerichtet. Dieser befindet sich an der geschützteren und besser besonnten Südost-Ecke des Gebäudes. An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 wurde zwar geltend gemacht, der Vorgarten werde auch zum Aufenthalt genutzt; es habe hier Abendsonne (Protokoll S. 3.). Für die behauptete Nutzung gab es allerdings keine Hinweise (Fehlen auch einfachster Sitzgelegenheit).

Der Vorgarten wirkt gepflegt; er ist mit Pflanzen und Deko-Elementen beim Eingangsbereich sorgfältig gestaltet. Diese "Visitenkartenfunktion" spiegelt sich denn auch in den im Verhältnis zur Fläche aufwändigen Anpassungsarbeiten für die Neugestaltung des Vorgartens einschliesslich Bepflanzung (vgl. Dispositivziffer 1 des Entscheids des SKE vom 5. April 2017).

5.3.2.

Eindruck und Funktion des bestehenden Vorgartens werden sich mit der neu zu erstellenden LSW von 2,3 m Höhe wesentlich verändern. Der verkleinerte Vorgarten wird auf zwei Seiten von der aus dem Stand nicht überblickbaren LSW abgegrenzt.

Wie bereits festgestellt (Erw. 5.3.1.) wurde nach dem Eindruck des Augenscheins der Vorgarten schon bisher kaum zum Verweilen genutzt. Eine Sitzecke zur Nutzung der Abendsonne (Protokoll S. 3.) bliebe von den Platzverhältnissen her auch auf der verkleinerten Fläche möglich, wäre indessen durch den Schattenwurf der LSW zusätzlich begrenzt.

Die Qualitäten des Vorgartens als gepflegte Erscheinung können grundsätzlich aufgrund der vorgesehenen Anpassungsarbeiten gewahrt werden, werden indessen für passierende Dritte nach Erstellung der LSW nicht mehr wahrnehmbar sein. Dem kann die Sichtschutzfunktion der LSW gegenübergestellt werden, auch wenn die Gesuchgegner angaben, sich durch Passanten und Autofahrer nicht weiter gestört zu fühlen (Protokoll, S. 8). Erfahrungsgemäss bestehen bei länger dauerndem Aufenthalt im Freien Sichtschutzbedürfnisse, die regelmässig entsprechende Umgebungsgestaltungen (Lebhag, Zaun, Palisade, Mauer etc) zur Folge haben.

An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 wurde noch die Frage aufgeworfen, ob mit Fenstern in der LSW Licht hereingeholt und die Sicht geöffnet werden könnte. Auf der Seite Z.-Strasse sind Fenster aber aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz des gegenüberliegenden Schutzobjekts) nicht zulässig. Auf Seiten der O.-Strasse wären Fenster auf Wunsch der Gesuchgegner eingebaut worden. Das haben diese jedoch abgelehnt (Protokoll S. 6).

Zusammenfassend wird die aktuelle Wohnnutzung der Gesuchgegner kaum schwerwiegend beeinträchtigt. Gravierender für sie scheint die Abschottung des Gartens durch die LSW und die damit einhergehende Schmälerung der Aussenfunktion desselben zu sein (vgl. dazu auch Erw. 5.3.6.).

5.3.3.

An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 machten die Gesuchgegner noch geltend, dass das von zwei Seiten her belichtete Wohnzimmer durch die LSW stark verdunkelt werde (Protokoll S. 7).

Da die LSW auf der O.-Strasse nur bis zur Hausflucht (nicht bis zum Fenster) und die Wand-Oberkante nur bis etwa Mitte Fenster (Z.-Strasse) reicht, ist jedoch mit keiner gravierenden Verdunkelung des Raums zu rechnen, zumal die kaum betroffene O.-Strassen-Seite die sonnigere und damit hellere ist.

Der Aussichtsverlust ist im Übrigen auch für das Gebäude kaum einschneidend, da nur das eine Wohnzimmerfenster Richtung Z.-Strasse im Hochparterre direkt betroffen ist. Im oberen Stockwerk bleibt die Sicht auf den Q-Berg ungeschmälert erhalten.

5.3.4.

Infolge der LSW wird der Hauszugang für Fussgänger an die O.-Strasse verlegt. Von Norden kommend wird sich der Fussweg zum Eingang der Liegenschaft um einige Meter verlängern, von Süden her bleibt er in etwa gleich lang. Die Zusatzdistanz ist jedoch so gering, dass sie ökonomisch nicht ins Gewicht fällt. Die Zufahrt mit Garage ist seit jeher an der O.-Strasse. Von dort führt schon bisher ein Fussweg entlang der Fassade zum Hauseingang. Mit diesem wird der neue Wegabschnitt ab Zugang in der LSW verbunden.

5.3.5.

Der Schutz vor Littering durch die LSW ist zwar positiv, insbesondere wenn eine Strasse vielbegangen ist oder als Hunde-Versäuerungsroute dient. Das spielt aber hauptsächlich bei einer landwirtschaftlichen Nutzung eine Rolle, weniger bei einer privaten, zumal wenn diese heute schon klar abgegrenzt ist (Erw. 5.3.1.). Die Gesuchgegner gaben denn auch an, sie hätten bisher kein Problem mit liegengelassenem Abfall gehabt (Protokoll S. 8), was der Gesuchsteller indessen bezweifelte (Protokoll S. 8).

5.3.6.

5.3.6.1.

Derzeit wird das Haus ausser zum Wohnen auch für den Betrieb eines Kosmetikstudios genutzt. Darauf weist eine Werbetafel am Balkongeländer hin.

Diese wird nach Errichtung der LSW nicht mehr sichtbar sein. An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 wurde die Befürchtung geäussert, dass die Kunden den Eingang nicht mehr finden könnten (Protokoll S. 8 f.). Im Auftrag des Gerichts klärte der Kanton daraufhin ab, ob eine Versetzung der Werbetafel an die LSW Z.-Strasse zulässig wäre (Protokoll S. 11).

5.3.6.2.

Die Abklärung ergab, dass Werbung an einer LSW im Wahrnehmungsbereich einer Kantonsstrasse aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig sei. Es könne lediglich ein einfaches Schild mit Hinweis auf den Eingang an der O.-Strasse angebracht werden. Strassenreklamen seien im Übrigen bewilligungspflichtig – auch an Hausfassaden. Voraussetzung für eine Ersatzpflicht wäre daher das Vorliegen einer solchen Bewilligung. Die Reklame müsste zudem am Stichtag schon vorhanden gewesen sein (Eingabe vom 30. Januar 2020, S. 1).

Darauf entgegneten die Gesuchgegner, die Werbetafel sei am Stichtag (5. April 2017) längst montiert gewesen. Sie richte sich vorab an Automobilisten, welche auf der Z.-Strasse warten müssten. Die LSW werde diesen die Sicht verstellen. Die Tafel müsse daher an die LSW angebracht werden, damit sie weiterhin ihren Zweck erfüllen könne. Das vorgeschlagene Hinweisschild komme nicht in Frage (Eingabe vom 17. Februar 2020, S. 3).

5.3.6.3.

Die Werbetafel darf nicht an der LSW-Z.-Strasse angebracht werden. Eine Bewilligung für das damalige Anbringen am Balkongeländer liegt offenbar nicht vor. Ein solcher Nachweis wurde jedenfalls nicht erbracht, nicht einmal behauptet. Eine Entschädigung für die wegfallende Werbetafel ist daher von vornherein nicht geschuldet (analog zu wegfallenden Parkplätzen, welche nach der ständigen Rechtsprechung des Gerichts bewilligt oder zumindest bewilligbar sein müssen, um entschädigungsmässig berücksichtigt zu werden).

Es ist im Übrigen wenig wahrscheinlich, dass die Kunden künftig den Eingang zum Kosmetikstudio nicht mehr finden werden, da von der Z.-Strasse her zu Fuss nur ein Abbiegen in die O.-Strasse möglich ist. Der Eingang wird schon von der Einmündung der O.-Strasse aus sichtbar sein. Die Zufahrt ist unabhängig von der LSW von der Z.-Strasse her nicht möglich, weil die Gemeinde auf der O.-Strasse eine Sperre für Fahrzeuge errichtet hat (Protokoll S. 2 f.). Motorisierte Kunden mussten schon bisher rückwärtig zur Streitliegenschaft fahren.

5.3.7.

Nach Inkrafttreten der neuen Nutzungsordnung werden auch rein gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Dem ist grundsätzlich Rechnung zu tragen

(vgl. Erw. 3.2.). Eine Nutzungsänderung ist auf dem Grundstück der Gesuchgegner allerdings nicht geplant.

Die Verkleinerung der gestaltbaren Vorgartenfläche würde sich auch bei einer Umnutzung negativ auswirken. Schattenwurf und Aussichtsverlust hätten jedoch keine negativen Auswirkungen. Ungünstig wäre dafür die fehlende Sicht auf den Gewerbebau, zumal die LSW Z.-Strasse nicht als Werbefläche genutzt werden darf (vgl. Erw. 5.3.5.6.). Die Zufahrt war schon bisher nur über die O.-Strasse möglich. Fussgänger betreten das Grundstück nun ebenfalls von dort. Der Mehrweg ist vernachlässigbar. Zudem könnte das nur für einen Betrieb, der auf Passanten angewiesen ist, überhaupt eine Rolle spielen.

5.3.8.

Insgesamt manifestiert sich der Attraktivitätsverlust durch die Verkleinerung des Vorgartens und dessen Abtrennung durch die LSW aus objektiver Sicht für die Gesuchgegner weniger in einer Schmälerung der Wohnnutzungsmöglichkeiten, als durch ein Schrumpfen der Ertragsmöglichkeiten des von ihnen zulässigerweise betriebenen Gewerbes aufgrund der zurückgehenden Erkennbarkeit.

5.4.

5.4.1.

Die nach der Theorie für eine Entschädigungsbemessung der vorliegenden Art (Dienstbarkeit ohne Verkehrswert) im Vordergrund stehende (Erw. 4.1.) Differenzwertmethode fällt schon von der bundesgerichtlichen Ergebniserwartung her – die Entschädigungshöhe soll innerhalb der Schätzungstoleranz liegen (Erw. 4.2.) – aber auch aus prozessualen Gründen (Erw. 2.4.) ausser Betracht. Vom SKE ist nur noch eine spezifische Teilentschädigung festzulegen. In allen übrigen Aspekten wurde der in Frage stehende Enteignungseingriff bereits rechtskräftig behandelt (Erw. 2.1.).

5.4.2.

Eine fachtechnische Schätzung des Minderwerts infolge der Beeinträchtigung des Vorgartens durch die LSW ist heikel, nicht zuletzt, weil vor allem schwer schätzbare, weiche Faktoren (Erw. 4.4.) zu bewerten sind. An der Urteilsberatung wurden von den gerichtlichen Schätzungsfachpersonen verschiedene mögliche Bemessungsmethoden diskutiert. Dabei stellte sich heraus, dass der Garten im Lageklassenschlüssel Wohnen (vgl. Schweizer Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten [SVKG], 5. Auflage, Aarau 2019, Anhang 6, S. 403) kaum einzuordnen ist. Noch anspruchsvoller würde sich die Aufgabe bei den hier in Frage stehenden (Erw. 5.1.) Detailaspekten gestalten. Dasselbe gilt bei einem Vorgehen nach den Vorgaben der Sektion Grundstücksschätzung im Kantonalen Steueramt, welche sich aus der Verordnung

über die Bewertung der Grundstücke vom 4. November 1985 (SAR 651.212) herleiten.

Letztlich war man sich darüber einig, dass es bei allen Gesamtbewertungsableitungen zahlreiche Unschärfen gebe, über die sich mit Fug diskutieren liesse, so dass in den Ergebnissen eine erhebliche Varianz entstünde (vgl. auch BGE 131 II 458 Erw. 5.1 und 5.2 a.E.). Die Unterschiede in der Herleitung, der Schätzungsmethode, dokumentieren das in diesen Fragen bestehende breite Schätzungsermessen, das aber letztlich aufgrund der Schätzungserfahrung des Gerichts auf eine konkrete Summe fokussiert werden kann und darf (vgl. auch Erw. 4.5.).

5.4.3.

Konkret wurde für den vorliegenden Fall das folgende Schätzungsverfahren gewählt: Vorab wird abgeleitet aus dem Vorgehen bei Teilabtretungen die Wertminderung der baurechtsbelasteten Fläche als objektiver Schaden bestimmt (nachstehend Erw. 5.4.4.). Dem wird abgeleitet aus der Mietertragseinbusse der festgestellte (Erw. 5.3.8.) Attraktivitätsverlust des Vorgartens als subjektiver Schaden gegenübergestellt (Erw. 5.4.5.). Dieser wird im Sinne der Kumulationsmethode (Erw. 4.1.) zusätzlich entschädigt, wenn und soweit er den objektiven Schaden übersteigt (Erw. 5.4.6.).

5.4.4.

5.4.4.1.

Die Gesuchgegner gehen von einem absoluten Landwert von Fr. 1'000.00/m² aus (Erw. 2.2.). Der Gesuchsteller basiert auf einem Landwert von Fr. 750.00/m² (Erw. 2.3.). In einem fast identischen Preisrahmen bewegte sich die Diskussion in einem früheren Streitverfahren zu einem Landerwerb bei der nahe gelegenen W.-Matte (vgl. SKEE 4-EV.2008.31 vom 27. April 2010), wobei das Gericht und namentlich dessen Fachrichter letztlich von einem deutlich unter Fr. 1'000.00/m² liegenden absoluten Landwert ausgegangen sind (Erw. 6.3.8. im erwähnten SKEE). Mit Rücksicht auf den seitherigen Zeitablauf und die bevorstehende Nutzungsplanungsänderung (Erw. 3.2.2.) mag im massgeblichen Zeitpunkt der geforderte absolute Landwert von Fr. 1'000.00/m² angemessen scheinen.

5.4.4.2.

Das für die Erstellung der LSW erforderliche Bau- und Pflanzrecht beschlägt eine Teilfläche von 26 m² der überbauten Liegenschaft der Gesuchgegner entlang der Grenzen des Vorgartens gegenüber Z.- und O.-Strasse. Die bestehende Baute ist offenkundig kein Abbruchobjekt. Bei dieser Ausgangslage würde der absolute Landwert auch im Fall einer Abtretung nach ständiger Rechtsprechung sog. relativiert (vgl. SKEE4-EV.2015.43 vom 22. Juni 2016, Erw. 4.4. und 5.2.). Da die Liegenschaft nach den Berechnungen der Fachrichter heute schon und inskünftig noch vermehrt Ausnüt-

zungsreserven (Erw. 3.2.3.) aufweist bzw. aufweisen wird, hielte das Gericht im Rahmen von 25 – 55 % (vgl. AGVE 2016 S. 381 ff., insbes. S. 384) einen Wert von 33 % oder Fr. 333.00/m² für ausgewiesen.

5.4.4.3.

Mit Recht macht der Gesuchsteller darauf aufmerksam, dass dieser "Abtretungsansatz" den Umstand nicht berücksichtige, dass es vorliegend nur um den milderen Eingriff einer Dienstbarkeitsbegründung gehe. Es drängt sich daher eine nochmalige Relativierung auf, wie sie der Gesuchsteller selbst schon praktiziert hat (Erw. 4.7.) oder wie sie auch schon vom Gericht angeordnet wurde (SKEE 4-EV.2002.50009 vom 4. Mai 2004, Erw. 4.6.). Der ermittelte relative Landwert ist nochmals zu halbieren. Zu entschädigen wäre demnach als objektiver Verkehrswert ein Ansatz von Fr. 166.50/m² oder insgesamt gerundet Fr. 4'300.00, wodurch die für den vorliegenden Fall festgestellte Wirkung der LSW grundsätzlich pauschal abgegolten wäre.

5.4.5.

5.4.5.1.

Den Gesuchgegnern liegt aufgrund der konkreten Nutzungssituation der Liegenschaft viel an der möglichen Erhaltung des Repräsentativcharakters des Vorgartens. Diesem Effekt ist auf dem Weg einer Ertragswertbestimmung der Liegenschaft bzw. des zugehörigen Gartens aus objektivierter Sicht möglichst direkt und nachvollziehbar nachzugehen (Erw. 4.5. und 4.6.).

5.4.5.2.

Die Fachrichter haben aus den Massaufnahmen der Aargauischen Gebäudeversicherung eine Bruttogeschossfläche von 181 m² ermittelt, was einer Nettonutzfläche von rund 150 m² entspricht.

Für ein Einfamilienhaus mit Garten könnte nach ihrer Erfahrung bei der konkreten Lage ein m² -Zins von Fr. 200.00/Jahr erzielt werden. Ein vergleichbares Mietobjekt ohne Garten hätte dagegen in derselben Lage einen Mietwert von noch Fr. 185.00/m²/Jahr. Der Umgebung lässt sich also ein – selbstverständlich für sich genommen eigentlich nicht marktfähiger – Mietanteil von Fr. 15.00/m²/Jahr bzw. insgesamt Fr. 2'250.00/Jahr zuordnen.

Die Umgebung (ohne Bauten) macht rund 310 m² der Gesamtfläche von 445 m² aus. Der durch die LSW beeinträchtigte Vorgarten belegt davon 125 m² (Erw. 5.2.), d.h. es sind ca. 40 % des Gartens betroffen, was einem Mietwert von Fr. 900.00/Jahr entspricht.

Von einem Vollverlust kann indessen, namentlich in Bezug auf die Wohnnutzung, wie dargelegt (Erw. 5.3.8.), nicht die Rede sein. Die Mehrheit des

Gerichts hält die festgestellte Beschränkung der Repräsentationsfunktion mit einem Drittel des auf den Vorgarten entfallenden Mietwertanteils, also mit Fr. 300.00/Jahr für angemessen abgegolten. Bei einem durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 4 % errechnet sich ein Ertragswertverlust von Fr. 7'500.00.

Eine Minderheit des Gerichts hätte die Einbusse tiefer bewertet.

5.4.6.

Den Enteigneten ist zusammenfassend aufgrund der angetroffenen konkreten Beeinträchtigung in Umsetzung des bundesgerichtlichen Auftrags eine Entschädigung von Fr. 7'500.00 zuzusprechen.

6.

6.1.

An der Verhandlung vom 11. Dezember 2019 wurde die Frage aufgeworfen, wie die künftige Adresse (bisher Z.-Strasse) sein werde, nachdem der Zugang, und mit diesem auch der Briefkasten, auf die O.-Strasse verschoben werde (Protokoll S. 9). Die Abklärung des Kantons bei den Gemeindebehörden Y. ergab, dass die bisherige Adresse (Z.-Strasse 31) beibehalten werden kann (Eingabe vom 30. Januar 2020, S. 1).

Die Gesuchgegner verlangten daraufhin eine Zusicherung der Schweizerischen Post, dass sämtliche Post (mit oder ohne Adressänderung) an die O.-Strasse geliefert werde (Eingabe vom 17. Februar 2020, S. 2).

Der Kanton habe sodann auch für die Kosten einer allfälligen Adressänderung der verschiedenen Ausweise aufzukommen (Eingabe vom 17. Februar 2020, S. 3).

6.2.

Die Gemeinde Y. verlangt keine Adressänderung. Die Nachbarliegenschaft Parzelle uuu, auf der ein Malergeschäft betrieben wird, wird heute ebenfalls von der O.-Strasse her betreten, sie ist aber weiterhin unter Z.-Strasse registriert. Die Postzustellung an den versetzten Briefkasten funktioniert offenbar ohne Probleme. Die Befürchtungen der Gesuchgegner sind unbegründet.

Eine Adressänderung ist nicht notwendig. Es fallen demnach auch keine entsprechenden Kosten an.

7.

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach der rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Zeitpunkt an zu verzinsen. Der anzuwendende Zinssatz (§ 19 LEV) beläuft sich aktuell auf 1,25 %.

Eine Vorverlegung des Zinsbeginns auf den massgeblichen Zeitpunkt (5. April 2017, Erw. 3.1.3.) analog zur Regelung bei vorzeitiger Besitzeinweisung (§ 146 Abs. 1 Satz 2 BauG), rechtfertigt sich vorliegend nicht, weil bisher nicht tatsächlich in das Eigentum der Gesuchgegner eingegriffen wurde. Das wird im Übrigen auch vom Verwaltungsgericht so gehandhabt, das in einem Enteignungsstreit die vom SKE zugesprochene Entschädigung selbst geringfügig erhöhte und für den Zinslauf unverändert die gesetzliche Regelung übernahm (VGE WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010, S 9, vgl. die neu gefassten Dispositivbestimmungen).

8.

8.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten (Gerichts- und Parteikosten) zu verlegen. Sie sind in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, so auch vorliegend (§ 149 Abs. 2 BauG).

8.2.

Im Entscheid des SKE vom 5. April 2017 wurde die Staatsgebühr auf Fr. 2'800.00 festgelegt. Mit dem vorliegenden Verfahren wurde das Verfahren 4-EV.2015.45 fortgesetzt bzw. gemäss Auftrag des Bundesgerichts ergänzt. Für eine Änderung der Staatsgebühr besteht kein Anlass. Unter den gegebenen Umständen bleibt es bei der damals festgelegten Staatsgebühr.

8.3.

8.3.1.

Die Parteikosten sind nach derselben Regel zu verlegen. Der Parteikostenersatz richtet sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987.

Im Entscheid vom 5. April 2017 wurde ein Parteikostenersatz ausgehend von einem Streitwert von Fr. 40'000.00 festgesetzt. Das ergab einen Entschädigungsrahmen von Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (inkl. MWST und Auslagen; vgl. § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT und § 8c Abs. 1 AnwT). Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Für diesen Teil des Verfahrens wurden Fr. 3'000.00 inklusive Auslagen und MWST zugesprochen.

8.3.2.

Die Fortsetzung des Verfahrens hat dem Rechtsvertreter zusätzlichen Aufwand verursacht. Mit Eingabe vom 16. Dezember 2019 verlangte er für die Periode Februar 2019 bis November 2019 Fr. 5'906.80 (inklusive Auslagen und MWST).

Ausser dem Zusatzaufwand für die Fortsetzung des Verfahrens hat der Fall auch eine gewisse Bedeutung erlangt, weil erstmals über eine Minderwertentschädigung infolge einer Dienstbarkeit für eine LSW zu befinden war. Dafür rechtfertigt sich eine Erhöhung des ursprünglich auf Fr. 3'000.00 festgesetzten Parteikostenersatzes auf Fr. 4'600.00 (inkl. MWST und Auslagen).

8.4.

8.4.1.

Die Gesuchgegner verlangen zudem Ersatz der vergeblichen Kosten vor dem Verwaltungsgericht (Fr. 3'844.00) und dem Bundesgericht (Fr. 1'500.00) von zusammen Fr. 5'344.00 sowie Ersatz der Parteikosten vor sämtlichen Gerichten, abzüglich der mit Entscheid des SKE zugesprochenen Fr. 3'000.00 (Eingabe vom 1. Mai 2019). Es werde davon ausgegangen, dass Ziffer 6.2. des SKE-Entscheids vom 5. April 2017 betreffend den Parteikostenersatz weiterhin gelte (Schreiben vom 3. Juni 2019).

Die Parteikosten vor dem Verwaltungsgericht werden mit Fr. 3'849.50 (inklusive Auslagen und MWST; Periode April 2017 bis Dezember 2017), jene vor Bundesgericht mit Fr. 3'164.20 (inklusive Auslagen und MWST; Periode Januar 2018 bis Februar 2019) beziffert (Eingabe vom 16. Dezember 2019).

8.4.2.

Der Gesuchsteller geht davon aus, dass der Parteikostenersatz für die oberinstanzlichen Verfahren mit deren Entscheiden rechtskräftig festgelegt worden seien. Das SKE müsse bei einer Rückweisung auch die Parteienterschädigung neu entscheiden (Eingabe vom 11. Juni 2019).

8.4.3.

Das Bundesgericht hatte das Verwaltungsgericht angewiesen, die Verfahrens- und Parteikosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen. Dem kam das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 18. März 2019 nach (WBE.2019.46). Den Gesuchgegnern wurden Gerichtskosten von Fr. 1'922.00 auferlegt. Die Parteikosten wurden nicht ersetzt.

Auf Begehren der Parteien betreffend die Kosten des Verfahrens vor dem SKE trat das Verwaltungsgericht mangels Zuständigkeit nicht ein (erwähnter VGE S. 6 und 8).

8.4.4.

Auf die Verfahren vor Verwaltungs- und Bundesgericht findet das Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG keine Anwendung. Soweit die Gesuchgegner die Verfahrens- und Parteikosten vor den oberen Instanzen selber tragen mussten, weil nicht vollständig obsiegend, können sie diese nicht vor dem SKE geltend machen. Es handelt sich nicht um Verfahrenskosten

des vorliegenden Verfahrens. Diese Kosten können auch nicht als Inkonvenienzen geltend gemacht werden (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG). Dafür fehlt es schon am erforderlichen Kausalzusammenhang.

Die Kostenersatzbegehren (Verfahrens- und Parteikosten) für die oberinstanzlichen Verfahren sind daher abzuweisen.

Das Gericht erkennt:

1.

Der Dienstbarkeitsvertragsentwurf auf Begründung eines Bau- und Pflanzrechts zwischen dem Staat Aargau und A. und B., die am 31. Januar 2017 beglaubigte Planbeilage, das Schreiben des Gesuchstellers vom 29. September 2015 sowie die Pflanzenschätzung vom 19. Dezember 2016 werden zu integrierten Bestandteilen des vorliegenden Entscheids erklärt.

2.

Der Gesuchsteller hat den Gesuchgegnern eine Entschädigung von Fr. 7'500.00 für den Minderwert, den die Parzelle sss infolge des Bau- und Pflanzrechts erfährt, zu bezahlen.

3.

Die Anpassungsarbeiten erfolgen gemäss den in vorstehender Ziff. 1 zu integrierten Bestandteilen erklärten Dokumenten zu Lasten des Gesuchstellers.

4.

Alle darüber hinaus gehenden Forderungen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden darf.

5.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderung unter Nachweis der geleisteten Zahlung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 dem Grundbuchamt Laufenburg zur Eintragung anzumelden.

6.

Die Vermessungs- und Rechtsänderungskosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

7.

7.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'800.00, einer Kanzleigebür von Fr. 520.00 und den Auslagen von Fr. 370.00, insgesamt Fr. 3'690.00, sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

7.2.

Der Gesuchsteller hat den Gesuchgegnern darüber hinaus die Parteikosten mit pauschal Fr. 4'600.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu ersetzen.

Zustellung

- Vertreter des Gesuchstellers (2)
- Vertreter der Gesuchgegner (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichterin
- Mitwirkende Fachrichter (3)
- 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, 18. März 2020

Spezialverwaltungsgericht
Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig