

4-EV.2020.10

Urteil vom 2. Dezember 2021

Besetzung Präsident E. Hauller
Richter M. Dammann
Richterin C. Hofer Schmid
Richter P. Hohn
Richter V. Oeschger
Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**____, AK, Q.____
handelnd durch den Stadtrat

dieser vertreten durch lic. iur. Nik. Brändli, Rechtsanwalt,

und durch Dr. Simone Walther, Rechtsanwältin, Hintere Bahnhofstrasse 6,
5000 Aarau

Gesuchgegnerin **A.**____, c/o B.____, B, R.____

vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus am Bahn-
hof 3, 5401 Baden

Gegenstand Rechtserwerb für den Ausbau der H (formelle Enteignung; Rückweisung
durch Verwaltungsgerichtsentscheid vom 12. März 2020)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss vom 11. Mai 2011 den am 23. August 2010 vom Stadtrat der Einwohnergemeinde Q. (künftig: Gesuchstellerin) beschlossenen Gestaltungsplan T. Dieser sieht unter anderem den Ausbau der H vor.

A.2.

Mit Eingabe vom 16. Januar 2017 liess die Gesuchstellerin beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE) ein Gesuch um formelle Enteignung einreichen.

B.

Die A. (künftig: Gesuchgegnerin) ist Eigentümerin der überbauten Parzelle I. Von diesem Grundstück war eine Fläche von 234 m² im südwestlichen Bereich und von 658 m² im südöstlichen Bereich abzutreten. Es wurde eine Fläche von 13 m² ab der Strassenparzelle J zugewiesen, woraus eine Abtretungsfläche von insgesamt netto 879 m² resultierte. Die Einwohnergemeinde Q. bot für die Abtretung eine Entschädigung von Fr. 87'900.00. Die Gesuchgegnerin hingegen forderte mit Eingabe vom 31. März 2017 dafür eine Entschädigung von Fr. 439'500.00. Darüber hinaus seien ihr verschiedene Nachteile im Zusammenhang mit dem Ausbau der H sowie vorprozessuale Vertretungskosten zu entschädigen (Entschädigungsbegehren von insgesamt Fr. 3'505'294.95, zuzüglich diverse Zinsforderungen). Das SKE wies die Begehren mit Entscheid vom 15. März 2019 grösstenteils ab (SKEE 4-EV.2017.15).

Das Verwaltungsgericht hiess die dagegen geführte Beschwerde mit Urteil vom 12. März 2020 teilweise gut und wies die Sache teilweise zur Neubeurteilung an das SKE zurück (Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2019.148 [nachfolgend: VGE A.]). Es wies das SKE an, den absoluten Landwert neu festzusetzen. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

C.

Das SKE führte das Entschädigungsverfahren nach Erhalt der Akten unter neuer Nummer (4-EV.2020.10) fort. Mit Schreiben vom 9. Juni 2020 setzte der Präsident des SKE den Parteien eine Frist zur Stellungnahme bis zum 2. Juli 2020.

D.

Die Gesuchstellerin liess sich mit Eingabe vom 1. Juli 2020 vernehmen und reichte ein Privatgutachten ein. Dieses kommt zu dem Schluss, dass der absolute Landwert auf Fr. 550.00/m² zu schätzen sei.

E.

Die Gesuchgegnerin ersuchte mit Schreiben vom 2. Juli 2020 um Erstreckung der Frist zur Erstattung der Stellungnahme bis 5. August 2020. Aufgrund des Rechtsstillstands während der bevorstehenden Sommergerichtsferien und der bereits zur Kenntnis gebrachten Stellungnahme der Gegenpartei wurde der Gesuchgegnerin mit Schreiben vom 6. Juli 2020 eine Fristerstreckung bis 31. August 2020 gewährt. Auf Ersuchen der Gesuchgegnerin wurde eine neuerliche Fristerstreckung bis 21. September 2020 gewährt. Schliesslich wurde die Frist letztmals bis 12. Oktober 2020 erstreckt.

F.

Die Gesuchgegnerin liess sich mit Eingabe vom 9. Oktober 2020 innert mehrmals erstreckter Frist vernehmen und hielt am bisher geltend gemachten absoluten Landwert von Fr. 750.00/m² fest.

G.

Das SKE brachte die Eingabe der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist bis 5. November 2020, um sich zu allfälligen Neuerungen der Stellungnahme zu äussern.

Die Gesuchstellerin verzichtete konkludent auf Bemerkungen zur Stellungnahme der Gesuchgegnerin vom 9. Oktober 2020.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

H.

Mit Schreiben vom 26. August 2021 informierte das SKE die Parteien, dass auf der Richterbank ein Wechsel vorgenommen werde. Aus Sicht des Gerichts dränge es sich angesichts der besonderen Ausgangslage auf, den bisher mitwirkenden Kurt Josef Müller durch den im Frühjahr 2021 neu ins Gericht gewählten Schätzungsfachmann Markus Dammann zu ersetzen. Ohne Mitteilung durch die Parteien bis 8. September 2021 werde davon ausgegangen, dass diese gegen den vorgesehenen Wechsel keine Einwände hätten.

Sowohl die Gesuchstellerin (Schreiben vom 6. September 2021) als auch die Gesuchgegnerin (Schreiben vom 7. September 2021) stimmten der Anpassung der Richterbank ausdrücklich zu.

I.1.

Mit Einladung vom 7. Oktober 2021 wurden die Parteien darüber informiert, dass ein Verzicht auf die Teilnahme an der Verhandlung möglich sei. Sie wurden ersucht, dem Gericht einen allfälligen Verhandlungsverzicht bis 20. Oktober 2021 schriftlich mitzuteilen.

I.2.

Die Gesuchgegnerin erklärte mit Schreiben vom 15. Oktober 2021 ihren Verzicht auf die Teilnahme an der Verhandlung, sofern die Gesuchstellerin ebenfalls eine solche Verzichtserklärung abgebe. Die Verzichtserklärung wurde der Gesuchstellerin am 19. Oktober 2021 zur Kenntnis gebracht. Die Gesuchstellerin erklärte daraufhin mit E-Mail vom 21. Oktober 2021 ebenfalls ihren Verzicht auf eine Verhandlungsteilnahme.

I.3.

Das Gericht hat den Fall am 3. November 2021 ohne Parteibeteiligung beraten und mit Zirkularentscheid am 2. Dezember 2021 das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Die Eintretensvoraussetzungen wurden bereits im Entscheid vom 15. März 2019 geprüft und im verwaltungsgerichtlichen Urteil nicht beanstandet. Es hat sich seither nichts geändert bzw. der erfolgte Richterwechsel wurde von den Parteien akzeptiert (H.). Das Verfahren kann entsprechend ohne weiteres fortgesetzt werden.

2.

Das Verwaltungsgericht hat die Angelegenheit zur Neufestsetzung des absoluten Landwerts an das SKE zurückgewiesen. Es seien allfällige Zuschläge zu den jeweiligen Vergleichspreisen aufgrund einer ertragsreicheren Nutzung, erhöhten Bauvolumens und eingerechneten Abbruchkosten zu schätzen. Dabei dürften auch allfällige Abschläge für eine ertragsärmere Nutzung, eine schlechtere Lage oder Erschliessung miteinbezogen werden. Es seien dafür die Grundstücke unter den Listenpositionen 1, 4-8 und 10 als Vergleichsobjekte heranzuziehen. Das Grundstück unter der Listenposition 12 sei für einen Preisvergleich nur bedingt geeignet, da die Grundstücke aufgrund der jeweils zugelassenen Nutzung nicht gleichartig seien. Bei den Grundstücken unter den Listenpositionen 8 und 10 sei zu schätzen, wie stark sich der Wohnanteil auf die Ertragssituation auswirke. Abhängig davon müsse ein Zu- oder Abschlag gewährt werden. Weiter müssten bei den Grundstücken unter den Listenpositionen 1, 8 und 10 die wenn auch geringfügig besseren Ausnutzungsmöglichkeiten in der Spezialzone D berücksichtigt werden. Dabei müssten jeweils allfällige in die Grundstückspreise einkalkulierte Abbruchkosten berücksichtigt werden. Aus diesen neu bestimmten Vergleichspreisen könne der Durchschnitt berechnet und als absoluter Landwert der Entschädigungsberechnung für Parzelle I zugrunde gelegt werden.

Die übrigen Begehren sind nicht Thema des vorliegenden Verfahrens. Diese wurden vom Verwaltungsgericht entschieden; sie sind demzufolge rechtskräftig erledigt.

3.

3.1.

Die Gesuchstellerin lässt in ihrem Gutachten vom 1. Juli 2020 ausführen, der 8. Juli 2013 sei als Bewertungsstichtag anzunehmen. Bei den Abtretungsflächen handle es sich lediglich um periphere Teilflächen der Parzelle I. An die Abtretungsflächen seien keine ertragsrelevanten Ausnutzungsmöglichkeiten geknüpft. Eine eventuell bestehende, geringfügige Ausnutzungsreserve im Bereich des Untergeschosses sei vernachlässigbar, da unterirdische Flächen an dieser Lage aufgrund der hohen Herstellungskosten lediglich als Nebennutzflächen zu den ertragsrelevanten Flächen im Erdgeschoss und den Obergeschossen einzustufen seien. Sie müssten daher isoliert betrachtet werden. Der Gesuchgegnerin entgehe somit keine oberirdische Ausnutzung. Es handle sich lediglich um sogenannte Arrondierungsflächen und nicht um Bauland im engeren Sinne.

Die Vergleichsobjekte befänden sich allesamt in Spezialzonen, welche mit Gestaltungsplänen und Sondernutzungsvorschriften unterlegt seien. Aufgrund der relativ komplexen Bauvorschriften sei ein seriöser Vergleich nur aufgrund von Machbarkeitsstudien möglich.

Die Vergleichsobjekte böten stark verdichtende Nutzungsmöglichkeiten. Für Wohngrundstücke mit sehr dichten Ausnutzungsmöglichkeiten lägen die Preise regelmässig im Bereich von 50 % bis 100 % oberhalb vergleichbarer Grundstücke, die lediglich Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung ermöglichen.

Die Qualität der Mikrolage bilde sich ebenfalls in den bezahlten Preisen ab. Dabei werde der Aspekt der Zentralität besonders stark gewichtet. Dies sei vor allem beim Grundstück an der L C der Fall.

Die Referenzgeschäfte an der H (XY) seien Bestandteil eines übergeordneten Geschäfts. Das Areal sei gemäss Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans in ein heterogenes Ensemble mit differierenden Ausnutzungsdichten, Nutzungsarten und unterschiedlicher Ertragsrelevanz aufzuteilen. Der ausgewiesene Kaufpreis von Fr. 580.00/m² bilde einen gemittelten Kaufpreis über alle unterschiedlichen Ausnutzungsmöglichkeiten und Nutzungsarten unter Berücksichtigung sämtlicher Rahmenbedingungen ab.

Die Bezifferung der Abbruchkosten hänge stark von der Bebauungsart und den verwendeten Baustoffen eines Altbaus ab. Es sei von einem Mittelwert von Fr. 50.00/m² auszugehen.

Bei einer Nutzung ohne signifikanten Wohnanteil sei von Preisen zwischen Fr. 500.00/m² bis Fr. 600.00/m² auszugehen, bei Nutzungen mit einem signifikanten Wohnanteil von Preisen zwischen Fr. 700.00/m² und Fr. 810.00/m².

Unter Berücksichtigung von Abbruchkosten von Fr. 50.00/m² und sämtlicher weiterer Faktoren sei der absolute Landwert auf Fr. 550.00/m² zu schätzen.

3.2.

Die Gesuchgegnerin lässt vorbringen, das von der Gesuchstellerin eingereichte Privatgutachten sei erheblich fehlerhaft und gehe von falschen Prämissen aus. Es trage nichts zur Bestimmung des absoluten Landwerts der Abtretungsfläche bei. Die Behauptung, wonach mit der Abtretung von 879 m² ab Parzelle I keine Ausnützung verloren gehe, treffe nicht zu und widerspreche auch den Feststellungen des Spezialverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichts.

Für den Preisvergleich sei primär das Vergleichsobjekt 8 beizuziehen. Beziehe man die erheblich besseren Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle I mit ein und berücksichtige man deren bessere Lage, so erweise sich ein absoluter Landwert von Fr. 750.00/m² als korrekt.

3.3.

Beim von der Gesuchstellerin eingereichten Privatgutachten handelt es sich um ein Parteigutachten, das vom Gericht grundsätzlich entsprechend zu würdigen wäre.

Vorliegend ist aber zu beachten, dass das Spezialverwaltungsgericht dem Verbot der reformatio in peius (§ 48 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007) untersteht. Es darf nicht über die Parteibeghären hinausgehen; die Situation soll sich für den Rechtssuchenden durch das Verfahren nicht verschlechtern (Michael Merker, Rechtsmittel, Klagen und Normenkontrollverfahren nach dem [alten] aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 - 72 altVRPG, Zürich 1998, § 43 N 2). Im Gegensatz zur erstinstanzlichen Festlegung der Entschädigung im Enteignungsverfahren, die originär zu erfolgen hat (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.), wurde vorliegend bereits ein Beschwerdeverfahren durchlaufen. Der vom SKE mit dem ursprünglichen Entscheid vom 15. März 2019 auf Fr. 600.00/m² festgesetzte absolute Landwert darf daher nicht unterschritten werden. Die im Gutachten beantragte Reduktion des absoluten Landwerts auf Fr. 550.00/m² hat schon prozessual ausser Betracht zu fallen.

Dies ändert immerhin nichts daran, dass die Aussagen des Gutachtens ansonsten eben als Parteierklärungen der Gesuchstellerin zu werten und insofern im Rahmen der Preisfestsetzung auch zu würdigen sind.

4.

4.1.

4.1.1.

Gemäss § 154 Abs. 2 BauG ist die Höhe der Entschädigung nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des SKE zu bemessen. Vorliegend hat der enteignende Eingriff jedoch bereits stattgefunden. Im Urteil des SKE vom 15. März 2019 wurde daher auf den Beginn der Bauarbeiten am 8. Juli 2013 abgestellt. Diese Festlegung des Stichtags für die Bemessung der Entschädigung wurde vom Verwaltungsgericht bestätigt (VGE A., S. 12 f.).

4.1.2.

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. 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 Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten soweit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige Doppelentschädigungen entstehen (vgl. 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.

Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (BGE 122 II 250; Hess/Weibel Band I, Art. 19 EntG N 50 und 80). Bei der Enteignung von Bauland spielt insbesondere die vorbestehende Ausschöpfung des baulichen Nutzungspotentials für die Entschädigungsbemessung eine zentrale Rolle (Hess/Weibel 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 Ausnutzung 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); er ist mit dem absoluten Landwert zu entschädigen. Beeinträchtigt die Abtretung die bauliche Nutzung des Restgrundstücks nicht, so handelt es sich um minderwertigen Boden und wird dementsprechend tiefer bewertet 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 pflichtgemässen Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 180).

4.3.

4.3.1.

Der Verkehrswert ist im Enteignungsverfahren, 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 Band I, Art. 19 EntG N 80). Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise als Vergleichspreise heranzuziehen (vgl. AGVE 204, S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8).

Diese Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich zwar auch aus vereinzelten Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese aber besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die – wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung – auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168, Bundesgerichtsentscheide 1P.520/2003 vom 9. März 2004 Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 Erw. 4.2).

Es ist auf die Vergleichszahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag abzustellen (vgl. AGVE 2004 S. 207 ff.; VGE WBE.2004.417 vom 1. Dezember 2006 S. 22; Hess/Weibel, Band I, Art. 19 N 81). Im vorliegenden Fall wäre somit der Zeitraum von Juli 2011 bis Juni 2013 massgebend.

4.3.2.

Würde diese Praxis im vorliegenden Fall streng eingehalten, läge nur ein Vergleichspreis vor. Liegen nur sehr wenige Vergleichspreise vor, stellt sich die Frage, ob zusätzlich Vergleichspreise aus den Nachbargemeinden beizuziehen wären. Das Verwaltungsgericht hatte sich in einem neueren Entscheid mit dieser Problematik und dem Verfahren zur Festlegung der Abtretungsentschädigung zu befassen. Im erwähnten Fall schienen dem Gericht die Standortbedingungen zu unterschiedlich, weshalb es zum Schluss gelangte, dass die in den benachbarten Gemeinden erhobenen Werte nicht als Vergleichspreise zu berücksichtigen seien. Stattdessen zog es vor, den massgeblichen Zeitrahmen etwas auszudehnen (VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 14 f.). Auch das Bundesgericht hat nicht beanstandet, dass in einem Enteignungsverfahren der Verkehrswert anhand der Daten der vorausgehenden drei Jahre berechnet worden war (Bundesgerichtsentscheid 1C_329/2014 vom 5. Januar 2015, Erw. 3.3).

In seinem Entscheid vom 12. März 2020 bestätigte das Verwaltungsgericht seine Rechtsprechung und hielt fest, dass für die Ausdehnung des Vergleichszeitraums auf mehr als zwei Jahre keine fixe Obergrenze existiere. Vielmehr sei auf die Verhältnisse im Einzelfall abzustellen. Der Rückgriff auf Grundstücksgeschäfte aus dem Jahr 2009 sei vorliegend grundsätzlich unproblematisch. Es seien jedoch nicht nur die Handänderungen betreffend die Grundstücke an der H (Listenpositionen 4 bis 7), sondern auch diejenigen betreffend die Grundstücke an der K (Listenposition 1) und an der L (Listenpositionen 8 und 10) in den Vergleich miteinzubeziehen. Das M (Listenposition 12) hingegen sei aufgrund der unterschiedlichen zugelassenen Nutzung für einen Vergleich nur bedingt geeignet. Für einen Vergleich müsste die Ertragssituation vertieft analysiert werden (VGE A., S. 16 ff.).

5.

5.1.

Die vom Rechtserwerb betroffene Parzelle I liegt in der Arbeitszone und zusätzlich in der Spezialzone D mit Gestaltungsplanpflicht (§ 30 der Bau- und Nutzungsordnung Q. [aBNO Q.] vom 24. März 2003).

In der Arbeitszone sind gemäss § 25 Abs. 1 aBNO Q. Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten, inklusive Gastwirtschaftsbetriebe, Bildung, Sport und Freizeit sowie kulturelle Zwecke, erlaubt.

In der Spezialzone D sind Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie für die öffentliche Nutzung vorgesehen. Wohnungen sind gemäss § 30 Abs. 1 aBNO Q. nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Fachmärkte über 3'000 m² Nettoladenfläche sind zulässig, wobei die maximale Nettoladenfläche auf 10'000 m² beschränkt wird (§ 30 Abs. 2 aBNO Q.). Die zulässige Baumassenziffer beträgt maximal 9 (§ 30 Abs. 3 aBNO Q.). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 30 Abs. 5 aBNO Q.). Die Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan D vom 4. September 2000 (SNV Gestaltungsplan D) sehen in § 3 Ziff. 1 aufgrund der starken Lärmbelastung (vgl. § 1) primär lärmunempfindliche Nutzungen vor. Nach § 2 Ziff. 1 SNV Gestaltungsplan D umschreiben die Mantellinien die horizontale Ausdehnung der Bauten, wobei die äussere Mantellinie der zulässigen Maximalausdehnung und die innere Mantellinie der notwendigen Minimalausdehnung der Bauten entspricht. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15 Meter (§ 2 Ziff. 2 SNV Gestaltungsplan D). Zulässig sind Flach- und Sheddächer (§ 2 Ziff. 3 SNV Gestaltungsplan D).

5.2.

Für die vorgegebenen (Erw. 4.3.2.), massgeblichen Vergleichsobjekte holte das SKE beim Grundbuchamt des Bezirks T. die einschlägigen Kaufverträge ein. Auf dieser Basis – neben den noch darzustellenden, jeweils anwendbaren Nutzungsvorschriften – untersuchten die Fachrichter deren Ertragspotential, um die Vergleichbarkeit der erzielten Preise zu verbessern. Dabei wurde berücksichtigt, dass die jeweiligen Gestaltungspläne bereits vor ihrem Inkrafttreten aller Wahrscheinlichkeit nach Auswirkungen auf die ausgewiesenen Kaufpreise hatten. Auch wenn die Vorschriften der Gestaltungspläne erst mit deren Inkrafttreten rechtsverbindlich wurden, erlangten sie durch die vorgängige öffentliche Auflage bereits allgemeine Bekanntheit und wirkten sich nach der Erfahrung des Gerichts so auf die Preisgestaltung aus. Das SKE geht davon aus, dass aufgrund dieser Vorwirkung der Gestaltungspläne bereits erhöhte Preise erzielt werden konnten – diese jedoch wieder mit einem gewissen Einschlag aufgrund der verbleibenden Planungsunsicherheiten belastet waren.

Die Vergleichsobjekte wurden intern von den Fachrichtern einzeln nach den konkreten Rechts- und Sachvorgaben analysiert, so dass alle wesentlichen, auf der ausgeführten Basis ersichtlichen Aspekte, wie Lage, Grösse, Bauaufwand (inkl. allfälliger Abbruchkosten), Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen) etc. in die Ertragswertermittlungen einfliessen konnten. Es wurden Ertragswertschätzungen nach etablierter Methodik (vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG, SEK/SVIT, 5. Auflage, Aarau 2019, S. 129 ff.) vorgenommen, von den mitwirkenden Fachrichtern untereinander plausibilisiert und letztlich dem Gesamtgericht vorgestellt. Dieses hat entschieden, auf eine detaillierte Offenlegung aller Einzelschätzungen zu verzichten, weil Schätzungen bekanntlich (20 % = +/- 10 %, vgl. SKEE 4-EV.2019.9 vom 18. März 2020 Erw. 4.3. mit weiteren

Hinweisen) von vornherein mit einer erheblichen Ungenauigkeit behaftet sind und die Ertragswertschätzungen nur zur Kontrolle bzw. in Einzelfällen als Korrektiv der bei enteignungsrechtlichen Entschädigungsbestimmungen im Vordergrund stehenden statistischen Methode dienen (Erw. 4.3.1.). Es soll nicht jedes der bei Ertragswertschätzungen typischerweise zahlreichen, von den Fachrichtern ermessensweise zugrundegelegten Bewertungselemente wieder zur Disposition gestellt werden.

5.3.

5.3.1.

Die Grundstücke an der H (Listenpositionen 4-7) lagen im Zeitpunkt der Handänderungen in der Wohn- und Gewerbezone WG 5. Zudem lagen sie im Ostbereich der Spezialzone T mit Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan T wurde am 23. August 2010 vom Stadtrat beschlossen und wurde am 11. Mai 2011 durch den Regierungsrat genehmigt.

Alle Grundstücke an der H wurden im Jahr 2009 verkauft. Zum Zeitpunkt der Handänderungen war der Gestaltungsplan T noch nicht in Kraft. Drei der Grundstücke wurden zu einem Preis von je Fr. 580.00/m² verkauft. Für eines der Grundstücke wurde ein Kaufpreis von Fr. 614.00/m² erzielt.

Die Zone WG 5 war für eine gemischte Nutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten bestimmt. Es galt ebenfalls Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 5 und § 9 Abs. 1 aBNO Q.).

Die Spezialzone T umfasste gemäss § 30^{ter} Abs. 1 aBNO Q. Flächen für Wohnbauten, Produktion, Gewerbe, Einkaufen, Gastgewerbe, Bildung, Kultur, Freizeit und Sport. Transportorientierte Nutzungen wie Logistik- und Verteilzentren sowie Lagerhäuser waren dagegen nicht zulässig. In der ganzen Zone galt Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 30^{ter} Abs. 11 aBNO Q.).

Die drei Vergleichsgrundstücke, für welche ein Kaufpreis von jeweils Fr. 580.00/m² bezahlt wurde, liegen im Ostbereich der Spezialzone T. Dort waren neben anderen Nutzungen ein N für maximal 10'000 Besucherinnen und Besucher sowie ein Einkaufszentrum mit maximal 11'000 m² Verkaufsfläche als Mantelnutzung des N zulässig. Dabei durfte die Verkaufsfläche maximal 8'000 m² für täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarf, rund 2'000 m² für Sportartikelverkauf sowie rund 1'000 m² für Gastronomie betragen. Zudem waren verkehrsintensive Sport- und Freizeitnutzungen mit maximal 2'000 m² Bruttogeschossfläche zulässig (§ 30^{ter} Abs. 2 aBNO Q.). Verkaufsläden waren neben dem Einkaufszentrum nur soweit zulässig, als sie von ihm und untereinander unabhängig waren und eine Verkaufsfläche von je 300 m² nicht überschritten wurde (§ 30^{ter} Abs. 1 aBNO Q.).

Die Überbauung und Nutzung wurde im Gestaltungsplan T differenziert geregelt (vgl. § 30^{ter} Abs. 9 aBNO Q.). Die Sondernutzungsvorschriften zum

Gestaltungsplan T (SNV T) vom 23. August 2010 sahen eine Unterteilung in 8 Baufelder vor (§ 3 SNV T). Die drei Vergleichsgrundstücke lagen hauptsächlich in Baufeld 5. Dort waren alle in § 30^{ter} Abs. 2 aBNO Q. vorgesehenen Nutzungen mit Ausnahme der Wohnnutzung zulässig, insbesondere ein N mit integrierten anderen Nutzungen (§ 12 Abs. 1 SNV T). Teile des N sowie Velounterstände durften bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m auch in den angrenzenden Baufeldern 7 und 8 erstellt werden. In Bau-
feld 7 waren auch Ticketschalter und Kioske für das N zulässig (§ 12 Abs. 2 SNV T). Das N durfte eine Länge von maximal 163 m, eine Breite von maximal 115 m sowie eine Höhe von maximal 27 m aufweisen (§ 12 Abs. 3 SNV T).

Das vierte Vergleichsgrundstück an der H, für welches im Jahr 2009 ein Kaufpreis von Fr. 614.00/m² erzielt wurde, liegt in Baufeld 7. Dort ist eine Baumassenziffer von maximal 8 zulässig (§ 14 SNV T).

5.3.2.

Die Gesuchgegnerin bringt vor, das Privatgutachten der Gesuchstellerin lege seinen Betrachtungen fälschlicherweise die Bestimmungen des Gestaltungsplans T zu Grunde. Die im Jahr 2009 getätigten Verkaufsgeschäfte der Vergleichsobjekte 4 bis 7 seien jedoch vor dem Erlass des entsprechenden Gestaltungsplans T getätigt worden. Es könne dem Vergleich folglich nicht die am Stichtag 8. Juli 2013 geltende Rechtslage zu Grunde gelegt werden. Vielmehr seien § 30^{ter} und § 30^{bis} der aBNO Q. in der Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 14. März 2008 massgebend.

Weiter sei der Kauf von Grundstücken mit einer Gestaltungsplanpflicht für ein N und einer Verkaufsfläche von 11'000.00 m² mit erheblichen Risiken verbunden, da nicht absehbar sei, wann die entsprechende Nutzung umgesetzt werden könne.

Derartige Risiken würden in den Verkaufspreis einberechnet und seien beim Vergleich zu berücksichtigen. Folglich sei der für die Vergleichsobjekte 4 bis 7 bezahlte Preis von Fr. 580.00/m² als ein von verschiedenen preismindernden Faktoren beeinflusster Preis zu betrachten und erheblich nach oben hin anzupassen.

5.3.3.

Die bezahlten Preise spiegeln aber nach Einschätzung der Fachrichter das Nutzungspotenzial dieses Areals angemessen wider. Auch wenn der Gestaltungsplan T erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft trat, prägte er im massgeblichen Zeitpunkt die Nutzungsvorstellungen und hatte damit gewisse Vorwirkungen (Erw. 5.2.). Die damals aktuellen Nutzungschancen sind aufgrund ihrer Spezialität (insbesondere in Bezug auf die Stadionnutzung) allerdings weder gestehungskosten- noch ertragswertmässig mit den

herkömmlichen Methoden zu erfassen. Hinzu kommt, wie die Rücksicht bestätigt – aktuell soll das N ja nicht mehr über Dienstleistungsnutzungen quersubventioniert werden –, dass erhebliche Planungsunsicherheiten im Raum standen. Nach Überzeugung des Gerichts muss davon ausgegangen werden, dass die damalige Erwerberin der hier in Frage stehenden Vergleichsgrundstücke als gesamtschweizerisch tätige Immobilienentwicklerin dafür Preise bezahlt hat, die Nutzungspotenzial und Umsetzungsrisiken des Vorhabens auf dem Areal gerecht wurden. Es drängt sich nicht auf, diese nach oben oder nach unten anzupassen. Die Vergleichsobjekte 4 bis 6 sind daher zu einem Preis von Fr. 580.00/m² in die Vergleichsrechnung miteinzubeziehen. Vergleichsobjekt 7 ist zu einem Preis von Fr. 614.00/m² einzubeziehen.

5.4.

5.4.1.

Die beiden Vergleichsgrundstücke an der L (Listenpositionen 8 und 10) lagen ebenfalls in der Zone WG 5. Das erste Grundstück (Listenposition 8) wurde im Jahr 2010 zu einem Preis von Fr. 700.00/m² verkauft. Das zweite Grundstück (Listenposition 10) wurde bereits im Jahr 2009 zu einem Preis von Fr. 500.00/m² verkauft.

Gemäss § 9 Abs. 1 BNO Q. waren die Wohn- und Gewerbezone für eine gemischte Nutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten bestimmt. Die Ausnutzungsziffer in der WG 5 betrug 1,2, konnte jedoch gemäss Anhang II der BNO Q. je nach Grundstücksfläche auf maximal 1,5 erhöht werden. Der Wohnanteil an der zulässigen Bruttogeschossfläche durfte höchstens 75 % betragen. Die realisierte Bruttogeschossfläche musste einen Wohnanteil von mindestens 15 % aufweisen. Zudem waren eine Geschosshöhe von 5, eine Gebäudehöhe von 16 m, eine maximale Gebäudetiefe (Wohnen) von 15 m sowie ein minimaler Grenzabstand von 4 m vorgesehen, wobei sich bei mehr als 3 Geschossen die Grenzabstände für die zusätzlichen Geschosse um je 2 m pro Geschoss erhöhten (§ 9 Abs. 2 BNO Q.). Bei Einräumung eines gegenseitigen Grenzbaurechts durch die Nachbarn war im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss die geschlossene Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 4 BNO Q.). In der Zone WG 5 galt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, da in dieser Zone mässig störende Betriebe und Anlagen zugelassen waren (§ 5 BNO Q.).

Die Vergleichsgrundstücke liegen ausserdem in der Spezialzone G. Gemäss § 30^{bis} Abs. 1 aBNO Q. umfasst die Spezialzone G Flächen für Arbeitsaktivitäten wie Dienstleistung, Verkauf, Gewerbe und andere Produktionsbetriebe, Gastgewerbe sowie für Wohnen, Bildung, Kultur, Freizeit und Sport. Ausserhalb der Baufelder sind nur Tief-, Klein- und Anbauten zulässig (§ 30^{bis} Abs. 3 lit. a aBNO). Gemäss § 30^{bis} Abs. 4 lit. a aBNO Q. betrug der minimale Wohnanteil ab dem dritten Geschoss der ab diesem Ge-

schoß realisierten Bruttogeschossfläche. Der Gestaltungsplan konnte jedoch den Verzicht auf einen Wohnanteil für einzelne Baufelder vorsehen (§ 30^{bis} Abs. 5 lit. a aBNO). Für die ersten beiden Geschosse galt kein minimaler Wohnanteil. Ladenflächen durften maximal 2 % der realisierbaren Bruttogeschossfläche ausmachen (§ 30^{bis} Abs. 4 lit. b aBNO Q.). Die maximale Gebäude- und Firsthöhe betrug für die ersten beiden Geschosse maximal 8.5 m, für alle Geschosse maximal 17 m einschliesslich Attikageschosse. Gebäude und gebäudeähnliche Bauten durften bis zur Höhe der ersten zwei Geschosse maximal 80 % der Parzellenfläche, ab dem dritten Geschoss maximal 50 % der Parzellenfläche innerhalb der Baufelder in Anspruch nehmen (§ 30^{bis} Abs. 4 lit. c und d aBNO Q.). Die geschlossene Bauweise war seitlich und rückwärtig zulässig. Bei nicht geschlossener Bauweise war ein Grenzabstand von minimal 4 m bzw. ein Gebäudeabstand von minimal 8 m einzuhalten (§ 30^{bis} Abs. 4 lit. e aBNO Q.).

Der Gestaltungsplan G lag vom 13. September 2011 bis 12. Oktober 2011 öffentlich auf und wurde am 16. Januar 2012 vom Stadtrat beschlossen.

Das im Jahr 2009 verkaufte Vergleichsgrundstück (Listenposition 10) liegt hauptsächlich in Baufeld 9. Dort kann gemäss § 6 Abs. 6 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan G (SNV G) vom 16. Januar 2012 auf den Wohnanteil gemäss § 30^{bis} Abs. 4 lit. a BNO Q. verzichtet werden. In den Baufeldern 8 bis 10 ist der städtebaulichen Erscheinung gegenüber der Bahnlinie besondere Beachtung zu schenken (§ 6 Abs. 7 SNV G).

Das im Jahr 2010 verkaufte Vergleichsgrundstück (Listenposition 8) liegt hauptsächlich in Baufeld 4. Dort gilt ebenfalls kein obligatorischer Wohnanteil (§ 6 Abs. 3 SNV G). Zudem ist die Überbauungsbegrenzung ab dem dritten Geschoss gemäss § 30^{bis} Abs. 4 lit. c BNO nicht anwendbar und der Ladenflächenanteil kann auf maximal 150 m² erhöht werden (§ 6 Abs. 4 und 5 SNV G).

5.4.2.

Die Gesuchgegnerin macht geltend, die Aussage des Privatgutachtens, wonach sich Wohnnutzungen im Vergleich zu Verkaufsnutzungen preisteigernd auswirkten, sei vor dem Hintergrund der Umstände im Jahr 2009 zu beurteilen. Die Verkaufsnutzung sei im Jahr 2009 attraktiver gewesen als heute. Immerhin sei man im Jahr 2008 noch davon ausgegangen, dass sich mit einer Verkaufsnutzung der Bau eines N querfinanzieren lasse. Erst zu einem späteren Zeitpunkt habe man die Wohnnutzung als rentabler erachtet (vgl. auch den Projektwechsel, Erw. 5.3.3.).

Weiter sei das Vergleichsobjekt 8 stark lärmbelastet und die Immissionsgrenzwerte seien weit in das Grundstück hinein überschritten. Weiter verfüge es über eine geringere Nutzungsmöglichkeit als Parzelle I und liege weiter vom Bahnhof entfernt. Trotzdem sei bereits im Jahr 2010 ein Preis

von Fr. 700.00/m² bezahlt worden. Im Vergleich mit Parzelle I könne der erzielte Preis nicht reduziert werden.

Zudem sei der Gestaltungsplan G erst im Jahr 2012 und damit weit nach der Veräusserung der Vergleichsobjekte 8 und 10 im Jahr 2010 erlassen worden.

5.4.3.

Wie festgestellt (Erw. 5.4.1.), besteht bei Vergleichsobjekt 8 kein obligatorischer Wohnanteil. Nach der von den Fachrichtern vorgenommenen Ertragswertanalyse hätte sich ein leicht höherer Wert ergeben. Eine entsprechende Erhöhung ist jedoch vorliegend aufgrund der erwähnten (Erw. 5.2.), generellen Schätzungstoleranz von 20 % nicht zu rechtfertigen. Vergleichsobjekt 8 ist daher weiter zum ursprünglich bezahlten Preis von Fr. 700.00/m² in den Preisvergleich einzubeziehen.

5.4.4.

Für das in Baufeld 9 liegende Vergleichsobjekt 10 besteht ebenfalls kein obligatorischer Wohnanteil. Die Fachrichter gehen an der gegebenen Lage von einem Gewerbeanteil von 60 % und einem Büroanteil von 40 % aus. Dafür lägen die Ertragswertchancen nach Meinung der Fachrichter sogar etwas unterhalb des bezahlten Preises. Vergleichsobjekt 10 ist daher ebenfalls zum ursprünglich bezahlten Preis von Fr. 500.00/m² in den Preisvergleich miteinzubeziehen.

5.5.

5.5.1.

Die Parzelle an der K 47 (Listenposition 1) wurde im Jahr 2009 zu einem Preis von Fr. 809.00/m² verkauft. Sie lag in der Zone WG 5 und zudem in der Spezialzone T. Im Gestaltungsplan liegt die Parzelle im Baufeld 4. Im Baufeld 4 beträgt die Ausnützungsziffer gemäss § 11 Abs. 1 SNV T maximal 1,1. Zudem ist ein Wohnanteil von minimal 80 % vorgesehen (§ 11 Abs. 2 SNV T). Mit Ausnahme einer Bautiefe ab der K ist innerhalb einer Bautiefe entlang der E eine Gebäude- und Firsthöhe von maximal 16 m einzuhalten (§ 11 Abs. 3 SNV T). Unter Anrechnung des Umgebungsreichs E ist eine Grünflächenziffer von 40 % einzuhalten, welche sich jedoch pro mit 1'000 m² mit Solarzellen bestückte Dachfläche um 3.8 % reduziert (§ 11 Abs. 4 SNV T).

5.5.2.

Die Gesuchstellerin macht geltend, zum Zeitpunkt der Handänderung im Jahr 2009 habe noch nicht festgestanden, welche Nutzung im fraglichen Bereich zulässig ist, da der Gestaltungsplan T erst später erlassen worden sei. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung könne daher nicht als primär preisbildendes Kriterium herangezogen werden. Zudem sei die Verkaufsnutzung im Jahr 2009 attraktiver gewesen als heutzutage.

5.5.3.

Nach der Ertragswertanalyse der Fachrichter rechtfertigt sich bei Vergleichsobjekt 1 ein Zuschlag von rund Fr. 320.00/m². Auf der Parzelle ist vorab Wohnnutzung möglich. Diese ist auch nach der konkreten Lage (Quartiereinpassung) wahrscheinlich und von eher gehobenerer Art zu erwarten. Der Ertrag bei Wohnnutzungen ist nach Erfahrung des Gerichts meist höher als bei Gewerbenutzungen. Bei jüngsten Preisvergleichen hatte das Gericht auch festzustellen, dass sich namentlich Ertragswerte in städtischen Verhältnissen verhältnismässig kleinräumig stark verändern können. Insgesamt ist immerhin festzuhalten, dass dieser Zuschlag eine Optimalschätzung zu Gunsten des Investors darstellt, die im Hinblick auf die Arealüberbauung jedoch gerechtfertigt erscheint. Die Erhöhung des einzurechnenden Vergleichspreises auf Fr. 1'130.00/m² erscheint dem Gericht mit Blick auf das Nutzungspotenzial der Parzelle angemessen.

5.6.

5.6.1.

Das in der Industriezone der Gemeinde U. gelegene M erzielte im Jahr 2012 einen Kaufpreis von Fr. 550.00/m². In der Industriezone der Gemeinde U. gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Es waren eine Gebäudehöhe von 25 m, eine Firsthöhe von 30 m sowie ein Grenzabstand von 5 m vorgesehen (§ 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde U. [BNO Buchs] vom 16. Dezember 1997). Die Industriezone war für grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Läden waren dort nur als Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 500.00 m² zulässig (§ 9 Abs. 1 BNO U.). Wohnungen waren nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig (§ 9 Abs. 3 BNO Buchs).

5.6.2.

Vergleichsobjekt 12 ist mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Das gilt namentlich für die Ertragswertbeurteilung auf dem hohen, auf den Werkhof entfallenden Flächenanteil. Insgesamt rechtfertigt jedoch der Wechsel von Gewerbenutzung zu Büronutzung nach den Analysen der Fachrichter aus Ertragssicht eine Wertsteigerung von Fr. 100.00/m². Listenposition 12 ist demnach statt mit dem erzielten Kaufpreis von Fr. 550.00/m² mit einem Preis von Fr. 650.00/m² in die Vergleichsrechnung miteinzubeziehen.

5.7.

Die aus den vorstehenden Erwägungen (5.3. – 5.6.) resultierende Vergleichsrechnung ergibt aufgerundet einen durchschnittlichen absoluten Landwert Fr. 670.00/m²:

Listenposition 1	Fr. 1'130.00/m ²	Erw. 5.5.3.
Listenposition 4	Fr. 580.00/m ²	Erw. 5.3.3.

Listenposition 5	Fr. 580.00/m ²	Erw. 5.3.3.
Listenposition 6	Fr. 580.00/m ²	Erw. 5.3.3.
Listenposition 7	Fr. 614.00/m ²	Erw. 5.3.3.
Listenposition 8	Fr. 700.00/m ²	Erw. 5.4.3.
Listenposition 10	Fr. 500.00/m ²	Erw. 5.4.4.
Listenposition 12	Fr. 650.00/m ²	Erw. 5.6.2.
Total	Fr. 666.75/m²	

Dieser im Vergleich zu dem vom Gericht ursprünglich ermittelten Wert erhöhte Ansatz berücksichtigt die Ertragschancen jedes vorgegebenen Vergleichsobjekts nach bestem Wissen und Gewissen. Er bleibt indessen eine Schätzung, die aber die Preisverhältnisse für diesen Bereich der Stadt Q. zum massgeblichen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungschancen angemessen wiedergibt. Es liegt auf der Hand, dass sich alle Vergleichsobjekte unter sich und auch vom Referenzobjekt (Parzelle I) unterscheiden. Der Durchschnittswert stellt ein Mittel der jeweiligen individuellen Nutzungschancen dar. Es rechtfertigt sich daher nicht, diesen in einem individuellen Einzelvergleich (z.B. unter Berufung auf die Einzigartigkeit des Verkaufsflächenangebots des AF) nochmals anzupassen. Damit würde der betreffende Aspekt systematisch übergewichtet.

Das SKE hat auch davon abgesehen, für die Parzelle I selbst eine Ertragswertanalyse durchzuführen. Damit wäre die hier letztlich unverändert zugrundeliegende statistische Methode grundsätzlich in Frage gestellt.

5.8.

Das SKE 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.) Diese Praxis wurde im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 12. März 2020 grundsätzlich bestätigt (VGE A., S. 21 - 23).

Vorliegend hat das SKE den absoluten Landwert um zwei Drittel reduziert (ausführliche Begründung in SKE 4-EV.2017.15 vom 15. März 2019, S. 19 bis 24). Es besteht vorliegend kein Grund, den Abzug vom absoluten Landwert neu festzusetzen. Der absolute Landwert wird daher um zwei Drittel relativiert, woraus sich ein Entschädigungsansatz von leicht aufgerundet Fr. 225.00/m² ergibt.

6.

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Zeitpunkt an, bei vorzeitiger Besitzeinweisung vom Tage der Besitzergreifung an, zu verzinsen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die ersten Bauarbeiten am 8. Juli 2013 vorgenommen wurden. Die Entschädigung für die Abtretungsfläche ist daher von diesem Tag 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 betrug vom 8. Juli 2013 bis 2. September 2013 2,25 %, vom 3. September 2013 bis 1. Juni 2015 2.00 %, vom 2. Juni 2015 bis 1. Juni 2017 1.75 %, vom 2. Juni 2017 bis 2. März 2020 1.50 % und vom 3. März 2020 bis heute 1.25 %.

7.

7.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten (Gerichts- und Parteikosten) zu verlegen. Sie sind in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen (§ 149 Abs. 2 BauG). Das Kostenprivileg gilt indessen nicht für diejenigen Entschädigungsbegehren, welche für vorübergehende Beeinträchtigungen während der Bauzeit bei ordnungsgemäsem Ablauf des Enteignungsverfahrens erst als nachträgliche Forderungen im Sinne von § 155 Abs. 1 lit. c BauG hätten gestellt werden können. Im Verfahren 4-EV.2017.15 wurden 20 % der Verfahrenskosten der Gesuchstellerin und 80 % der Gesuchgegnerin auferlegt. Auch mit Blick auf den Streitwert der vorliegend vorzunehmenden Urteilsergänzung (Erw. 2.) im Verhältnis zum Gesamtstreitwert von Fr. 3'505'294.95 gibt es keinen Anlass, an dieser Kostenverteilung etwas zu ändern.

7.2.

Im Entscheid des SKE vom 15. März 2019 wurden Verfahrenskosten von pauschal Fr. 15'000.00 festgelegt. Mit dem vorliegenden Verfahren wurde das Verfahren 4-EV.2017.15 fortgesetzt bzw. gemäss Auftrag des Verwaltungsgerichts ergänzt. Für eine Änderung der Staatsgebühr besteht kein Anlass. Der Zusatzaufwand wird, abgesehen von der Kanzleigebühr und den Auslagen, wozu unter anderem die Kosten für die Einholung der Kaufverträge beim Grundbuch von Fr. 143.00 gehören (Erw. 5.2.), auf die Staatskasse genommen.

7.3.

7.3.1.

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. Die Parteikosten wären demnach zu 80 % von der Gesuchgegnerin und zu 20 % von der Gesuchstellerin zu bezahlen. Es ist eine Verrechnung der Bruchteile des Obsiegens bzw. Unterliegens vorzunehmen (vgl. dazu Verwaltungsgerichtsentscheid WBE.2008.127 vom 5. Mai 2009, Erw. III.1.; AGVE 2000 S. 51). Die Gesuchgegnerin hat der Gesuchstellerin somit 60 % der Parteikosten zu ersetzen.

Im Entscheid vom 15. März 2019 wurde ein Parteikostenersatz ausgehend von einem Streitwert von Fr. 3'505'294.95 (ohne Zinsforderungen) festgesetzt. Das ergab einen Entschädigungsrahmen von Fr. 24'000.00 bis Fr. 100'000.00 (inkl. MWST und Auslagen; vgl. § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 8 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. 56'000.00 inklusive Auslagen und MWST zugesprochen. Der Gesuchgegnerin wurde auferlegt, der Gesuchstellerin davon 60 %, also Fr. 33'600.00 zu bezahlen.

7.3.2.

Die Fortsetzung des Verfahrens hat den Rechtsvertretern zusätzlichen Aufwand verursacht. Dafür rechtfertigt sich eine Erhöhung des ursprünglich auf Fr. 56'000.00 festgesetzten Parteikostenersatzes auf Fr. 58'000.00 (inkl. MWST und Auslagen). Die Gesuchgegnerin hat der Gesuchstellerin 60 % des angemessenen Betrages, somit Fr. 34'800.00 (inkl. MWST und Auslagen), als Parteientschädigung zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

Von der Parzelle I im Eigentum der A. sind 879 m² gemäss Mutationstabelle Nr. O vom 16. November 2016 an die Einwohnergemeinde Q. abzutreten.

Die Abtretung erfolgt lastenfrei.

2.

2.1.

Die Einwohnergemeinde Q. entschädigt die Abtretungsfläche mit Fr. 225.00/m².

2.2.

Die Entschädigung gemäss Ziffer 2.1. wird 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig. Sie ist ab dem 8. Juli 2013 (Tag der Inbesitznahme) gemäss § 19 LEV zu verzinsen (im Detail Erw. 6.).

3.

3.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 15'000.00, der Kanzleigebühr von Fr. 888.00 und den Auslagen von Fr. 445.00, zusammen Fr. 16'333.00, sind zu 80 % (Fr. 13'066.00) von der Gesuchgegnerin und zu 20 % (Fr. 3'267.00) von der Gesuchstellerin zu bezahlen.

3.2.

Die Gesuchgegnerin hat der Gesuchstellerin einen Parteikostenersatz von Fr. 34'800.00 (inkl. MWSt und Auslagen) auszurichten.

Zustellung

- Gesuchstellerin (2)
- Gesuchgegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichterin, 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, 2. Dezember 2021

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

C. Dürdoth