

4-EV.2020.12

Urteil vom 18. August 2021

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richterin C. Hofer Schmid
 Richter K. Müller
 Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**_____

 handelnd durch den Gemeinderat

Gesuchgegner **A.**_____

 vertreten durch lic. iur. Martin Sacher, Rechtsanwalt, Breitenstrasse 32,
 5107 Schinznach Dorf

Gegenstand Rechtserwerb für die Sanierung der A im Ortsteil R._____ (formelle Ent-
 eignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Die Einwohnergemeinde Q. (nachfolgend: Gesuchstellerin) beabsichtigt die Sanierung der A im Dorfteil R. im Abschnitt von der D BB bis zum E. Die entsprechende kommunale Baubewilligung wurde mit Auflagen am 9. März 2020 erteilt.

B.1.

Mit Eingabe vom 18. Dezember 2019 ersuchte der Gemeinderat Q. das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), um vereinfachte Einleitung des Enteignungsverfahrens gegen den Landeigentümer A..

B.2.

In Absprache mit dem Präsidenten des SKE (Telefon vom 7. Januar 2020) wurde das Verfahren bis Ende März 2020 formlos sistiert, da noch Vertragsabschlüsse ausstehend waren.

B.3.

Mit Schreiben vom 26. März 2020 teilte der Präsident des SKE der Gesuchstellerin mit, dass aufgrund des Friststillstands im Zusammenhang mit der Coronapandemie vom 21. März 2020 bis 19. April 2020 die Frist bis 30. April 2020 verlängert werde.

B.4.

Die Gesuchstellerin hatte dem Gericht mitgeteilt, dass die Aufbereitung der notwendigen Unterlagen bis Ende Mai 2020 dauern werde (E-Mail vom 25. März 2020). Mit Schreiben vom 27. März 2020 wurde die Frist vom SKE bis 2. Juni 2020 erstreckt

C.

Mit Eingabe vom 8. April 2020 beantragte die Gesuchstellerin in Erweiterung des ursprünglichen Begehrens die Einleitung eines ordentlichen Enteignungsverfahrens gegenüber allen betroffenen Grundeigentümern zur Gewährleistung der Gleichbehandlung bei der Festlegung der Entschädigung.

D.1.

Da kein Enteignungstitel vorliegt, teilte das SKE der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 28. April 2020 mit, dass ein Anordnungs- und Enteignungsverfahren eingeleitet werden müsse, in welchem auch Einwendungen gegen die Enteignung an sich möglich sein werden. Die Gesuchstellerin wurde ersucht, die Enteignungsakten vom 11. Mai 2020 bis 9. Juni 2020 in der Gemeindekanzlei öffentlich aufzulegen sowie die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde anzukündigen. Planänderungsbegehren

dagegen würden nicht mehr zulässig sein, da mit der kommunalen Baubewilligung vom 9. März 2020 ein rechtskräftiges Projekt vorhanden sei.

D.2.

Die kommunale Baubewilligung, der Landerwerbsplan sowie die Enteignungstabelle lagen vom 11. Mai 2020 bis 9. Juni 2020 öffentlich auf. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom 7. Mai 2020 auf die Auflage aufmerksam gemacht. Diese wurde zudem im General-Anzeiger publiziert und in der Gemeinde ausgehängt.

E.1.

A. ist als Alleineigentümer der Parzelle F im Halte von 1'504 m², von der nach Landerwerbsplan ca. 70 m² abgetreten werden sollen, sowie der Parzelle G im Halte von 10'449 m², von der ca. 13 m² abgetreten werden sollen, von der Enteignung betroffen. Zudem sollen von Parzelle F ca. 22 m² und von Parzelle G ca. 30 m² vorübergehend beansprucht werden.

E.2.

A. (nachfolgend: Gesuchgegner) meldete mit Eingabe vom 26. Mai 2020 innert der Auflagefrist beim Gemeinderat Q. eine Entschädigungsforderung zuhanden des SKE an und beantragte eine Abgeltung von Fr. 850.00/m². Weiter seien alle Nachteile zu entschädigen, die sich daraus ergäben, dass die Parzellen infolge der Enteignung eine ungünstigere Form erhielten.

F.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2020 orientierte das SKE den Gesuchgegner über den Verfahrensstand und teilte ihm mit, dass die Rechtserwerbsverfahren für die Sanierung der A koordiniert vorangetrieben würden.

G.1.

Die Eingabe des Gesuchgegners wurde der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 14. August 2020 zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr eine Frist zur Stellungnahme bis 7. September 2020 gesetzt, um sich schriftlich zur Eingabe des Gesuchgegners zu äussern.

G.2.

Die Gesuchstellerin nahm innert erstreckter Frist am 21. September 2020 zur Eingabe des Gesuchgegners Stellung. Sie hielt an ihrem Entschädigungsangebot von Fr. 250.00/m² fest und beantragte die Abweisung aller weiteren Entschädigungsforderungen.

H.1.

Mit Schreiben vom 29. September 2020 brachte das SKE die Stellungnahme dem Gesuchgegner zur Kenntnis und stellte ihm frei, sich bis 22. Oktober 2020 nochmals abschliessend dazu zu äussern.

H.2.

Der Gesuchgegner erstattete mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 eine Duplik und hielt an seinen Entschädigungsforderungen fest.

I.

Die Duplik wurde der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 23. Oktober 2020 zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr freigestellt, sich bis 16. November 2020 zu allfälligen Neuerungen der Duplik zu äussern.

J.

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 teilte das SKE der Gesuchstellerin mit, dass in den vier streitigen Parallelverfahren ausschliesslich Entschädigungsbegehren gestellt wurden. Daher werde auf einen vorgängigen Einigungsversuch verzichtet. Weiter wurde die Gesuchstellerin zur Einreichung von Handänderungen in der Zeitspanne zwischen Januar 2019 und Dezember 2020 bis Ende November 2020 aufgefordert. Dieses Schreiben wurde den restlichen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zugestellt, um sie über den Verfahrensstand zu informieren.

K.

Am 2. November 2020 teilte die Gesuchstellerin dem SKE mit, dass sie auf eine weitere Stellungnahme verzichte.

L.1.

Die Gesuchstellerin reichte aufforderungsgemäss mit Eingabe vom 13. November 2020 die mit Schreiben vom 26. Oktober 2020 verlangten Handänderungsanzeigen ein.

L.2.

Mit Schreiben vom 24. November 2020 teilte das SKE dem Gesuchgegner mit, dass die Gesuchstellerin der angeordneten Beweisaufgabe nachgekommen ist.

M.

Mit Eingabe vom 8. März 2021 ersuchte der zwischenzeitlich vom Gesuchgegner beigezogene Rechtsvertreter um Zustellung der vollständigen vom Gemeinderat Q. eingereichten Liste der Handänderungen zwischen Januar 2019 und Dezember 2020.

Der Präsident des SKE teilte ihm daraufhin am 9. März 2021 telefonisch mit, dass diese aus Datenschutzgründen praxismässig nicht im Detail offengelegt werden können. Die Vergleichspreise würde jedoch an der Verhandlung vorgestellt und mit den Parteien diskutiert.

N.1.

Das SKE führte am 14. April 2021 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Die Örtlichkeiten wurden besichtigt, die Parteien angehört sowie die Sach- und die Rechtslage besprochen. Die Gesuchstellerin wurde aufgefordert, sich bis 23. April 2021 zu den von ihr an der Verhandlung geltend gemachten Aspekten (Grünflächenziffer und Umgebungswirkung des Denkmalschutzes) zu äussern.

N.2.

Mit Eingabe vom 15. April 2021 ersuchte der Rechtsvertreter des Gesuchgegners um Bekanntgabe der Ergebnisse der Abklärungen in Bezug auf Parzelle H sowie um Ansetzung einer Frist von mindestens 30 Tagen zur Stellung weiterer Beweisanträge und eine abschliessende Stellungnahme zum Beweisergebnis.

Das SKE teilte ihm mit Schreiben vom 21. April 2021 das Beweisergebnis betreffend Parzelle H und J mit und setzte ihm eine Frist bis 25. Mai 2021 für eine abschliessende Stellungnahme zu den Beweisergebnissen.

N.3.

Die Gesuchstellerin reichte aufforderungsgemäss am 21. April 2021 die Beweisergänzungen zur Grünflächenziffer und zur Umgebungswirkung des Denkmalschutzes ein. Diese wurden daraufhin der Gegenpartei zur Kenntnis gebracht.

N.4.

Mit Eingabe vom 22. Mai 2021 nahm der Rechtsvertreter des Gesuchgegners zu den Beweisergebnissen Stellung und stellte weitere Beweisbegehren.

Die Eingabe wurde der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 27. Mai 2021 zur Kenntnis gebracht und sie wurde darüber informiert, dass die Eingabe dem Gericht am 9. Juni 2021 vorgelegt werde. Weiter wurde sie darüber informiert, dass auch ein Entscheid in der Sache - sofern möglich - vorbehalten bleibe.

O.1.

Das Gericht hat den Fall an der Sitzung vom 9. Juni 2021 ein weiteres Mal beraten.

Gestützt darauf wurde die Gesuchstellerin am 11. Juni 2021 bezüglich Einwände hinsichtlich des Einbezugs der vom Gesuchgegner angesprochenen Parzellen N und O als Vergleichsobjekte angefragt. Ihr wurde Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

O.2.

Mit Protokollauszug der Sitzung vom 12. Juli 2021 nahm die Gesuchstellerin dazu sowie generell zu den Beweisanträgen des Gesuchgegners Stellung. Sie beantragte die Abweisung der Beweisanträge sowie die Nichtberücksichtigung der Parzellen N, J und AC (recte: H) sowie O als Vergleichsobjekte.

O.3.

Die Stellungnahme der Gesuchstellerin wurde dem Rechtsvertreter des Gesuchgegners am 21. Juli 2021 zur Kenntnis gebracht. Dieser nahm dazu unaufgefordert mit Schreiben vom 27. Juli 2021 Stellung.

O.4.

Das Gericht hat die Streitsache am 18. August 2021 nochmals abschliessend beraten und das nachfolgende Urteil gefällt. Auf weitere Beweisergänzungen wurde verzichtet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das SKE vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und entscheidet über unerledigte Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistung (§§ 148 Abs. 1 und 154 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993), wobei es die gleichen Verfahrensregeln anwendet, wie sie für das Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des SKE ist gegeben.

1.2.

Die Projektbewilligung liegt vor (A.). Ein Enteignungstitel war jedoch nicht vorhanden. Daher wurde ein Anordnungs- und Enteignungsverfahren nach § 151 Abs. 1 BauG eingeleitet (D.1.). Die öffentliche Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (D.2). Es ist festzuhalten, dass kein formaler Enteignungstitel vorliegt. Dieser wird jedoch als gegeben angesehen, wenn keine Einwendungen gegen die Enteignung an sich erhoben werden, wie dies vorliegend der Fall ist. Die Enteignung ist somit rechtmässig und zulässig (vgl. AGVE 2013 S. 441, VGE WBE.BE.227 vom 27. März 2019).

1.3.

Die Gemeinde Q. ist als Enteignerin befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Der Gesuchgegner ist als Alleineigentümer

der in das Bauprojekt einbezogenen und damit von der Enteignung betroffenen Parzellen F und G ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.4.

Auf das Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners ist einzutreten

2.

2.1.

Von Parzelle F ist nach Landerwerbsplan eine Fläche von ca. 70 m² und von Parzelle G ist eine Fläche von ca. 13 m² abzutreten. Weiter sollen von Parzelle F ca. 22 m² und von Parzelle G ca. 30 m² vorübergehend beansprucht werden.

Die Parteien verzichteten an der Verhandlung auf die genaue Festlegung der diskutierten Abtretungsfläche (70 oder 71 m²; Protokoll, S. 4). Die Masse werden durch den Nachführungsgeometer mit Ausarbeitung der Mutationstabelle für den Grundbucheintrag definitiv festgelegt werden.

2.2.

Die Gesuchstellerin offerierte dem Gesuchgegner eine Entschädigung von Fr. 250.00/m². An diesem Entschädigungsangebot hielt sie durchgehend fest.

Die Gesuchstellerin begründet ihr Angebot damit, dass erschlossenes Bauland im Dorfteil R. regelmässig zu einem Verkaufspreis von Fr. 450.00/m² bis Fr. 500.00/m² gehandelt werde. Der Zusammenschluss der Gemeinden Q. und R. rechtfertige keine Preissteigerung von rund Fr. 300.00/m². Es sei daher von einem absoluten Landwert von Fr. 500.00/m² auszugehen.

2.3.

Der Gesuchgegner macht geltend, der aktuelle Verkehrswert für vergleichbares Bauland in der Gemeinde Q. liege bei mindestens Fr. 850.00/m². Ein Abzug vom Verkehrswert sei nicht vorzunehmen, da die beiden Parzellen im fraglichen Bereich nicht wesentlich überbaut seien und somit die gesamte darauf entfallende Ausnützung realisiert werden könne.

Die Parzellen F und G wiesen in der Gemeinde Q. die besten Überbaumöglichkeiten auf. Die zulässige Ausnutzung sei mit 0.70 höher als in allen anderen Wohnzonen, ausgenommen Zone DK. Die Grenzabstände seien geringer als in den übrigen Wohnzonen. Die zulässige Gesamthöhe von 13 Metern werde einzig in der Wohnzone MF noch um einen Meter übertroffen. Massgeblich sei daher ein Vergleich insbesondere mit den in der Wohnzone MF und allenfalls in der Dorfkernzone erzielten Preisen. Die von der Gemeinde angeführten Vergleichspreise von Fr. 450.00/m² bis

Fr. 500.00/m² seien demgegenüber in der Zone W2 erzielt worden, in der die zulässige Ausnutzung lediglich 0.50 betrage. Daraus ergebe sich für Land mit einer Ausnutzung von 0.70 ein Preis von mindestens Fr. 700.00/m². Weiter handle es sich bei den angeführten Preisen um Preise, welche im Jahr 2016 und somit vor der Fusion der Gemeinden Q. und R. erzielt worden seien. Die Landpreise in der Region und insbesondere in der früheren Gemeinde R. seien um mindestens 50 % gestiegen, da die ehemalige Gemeinde R. durch die Fusion wesentlich steuerattraktiver geworden sei. Aufgrund der Preissteigerungen in den letzten Jahren sei ausschliesslich auf in den Jahren 2018 bis 2020 bzw. 2021 erzielte Preise abzustellen. Aktuell werde für vergleichbare Grundstücke ein Preis von mindestens 1'000.00/m² bezahlt.

3.

3.1.

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Der Enteignete soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/ Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, N 2407; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomentar], Vorbemerkungen zu den §§ 142-147 BauG N 1ff.).

3.2.

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu. Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten soweit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige

Doppelentschädigungen entstehen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2010.188 vom 13. April 2011).

3.3.

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

3.4.

Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (BGE 122 II 250; Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 50 und 80). Bei der Enteignung von Bauland spielt insbesondere die vorbestehende Ausschöpfung des baulichen Nutzungspotentials für die Entschädigungsbemessung eine zentrale Rolle (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 56 ff.). Wesentlich ist, wie sich die Abtretung auf die Nutzbarkeit der Streitparzelle auswirkt. Gelten hohe Baulandpreise und werden diese massgeblich durch die bestmögliche bauliche Ausnützung bestimmt, so richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach deren Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks. Ein Teil, ohne den der Eigentümer nicht, nicht zweckmässig oder nur mit geringerem Volumen bauen kann, ist ein hochwertiger Flächenabschnitt (Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 74/1973, S. 332; AGVE 2015 S. 203 f.); er ist mit dem absoluten Landwert zu entschädigen. Beeinträchtigt die Abtretung die bauliche Nutzung des Restgrundstücks nicht, so handelt es sich um minderwertigen Boden, der entsprechend tiefer bewertet wird als das übrige Land (BGE 122 I 180); dafür ist der relative Landwert geschuldet (AGVE 1998, S. 503 f.; 1989 S. 428; vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 106; Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Diss., Zürich, 1966, S. 70). Das Ausmass der Herabsetzung ist nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 180).

3.5.

Im Enteignungsverfahren ist der Verkehrswert wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG). Massgebend sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise (vgl. AGVE 2004, S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8).

Die statistische Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur

Verfügung stehen. In der Regel lässt sich zwar auch aus 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, BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004, Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011, Erw. 4.2).

3.6.

Zur Wertbestimmung einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück wird vorab der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst (relativer Landwert; vgl. BGE 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3, und 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4).

3.7.

Im Enteignungsverfahren hat das SKE die Entschädigung grundsätzlich originär, das heisst nicht abgeleitet von den vorgängigen Entschädigungsgesprächen zwischen den Parteien, festzustellen. Das Gericht kann und darf sich daher nicht auf die Prüfung beschränken, ob die vom Enteigner angebotene Entschädigung richtig ist oder ob sie nach Massgabe der Begehren der Enteigneten angepasst werden muss.

Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung hat somit unabhängig von dem Angebot, welches die Gesuchstellerin dem Gesuchgegner ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht hat dabei auch nicht zwingend von den von Gesuchstellerin verwendeten Bemessungsgrundlagen auszugehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.).

4.

4.1.

Von der vollständig in der Dorfzone (D) gelegenen Parzelle F ist eine Teilfläche von ca. 70 m² abzutreten. Zudem ist eine entschädigungslose vorübergehende Beanspruchung von ca. 22 m² vorgesehen. Von Parzelle G ist die Abtretung einer Fläche von ca. 13 m² vorgesehen, wobei ca. 30 m²

vorübergehend beansprucht werden sollen (E.1). Parzelle G liegt teilweise in der Dorfzone (D) und in der Landwirtschaftszone. Die abzutretende Fläche von 13 m² liegt jedoch ausschliesslich in der Dorfzone. Dort beträgt die Ausnutzungsziffer 0.70 (§ 7 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung Dorfteil R. [BNO R.], beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde R. am 9. Juni 2017, genehmigt vom Regierungsrat am 29. November 2017).

4.2.

4.2.1.

Der Verkehrswert der Grundstücke ist anhand von Vergleichshandänderungen festzulegen (Erw. 3.5.). Dem Gericht wurden von der Gemeinde die folgenden Handänderungen im Zeitraum zwischen Januar 2019 und Dezember 2020 gemeldet:

Februar 2019	W 2 (Q.)	AD	Fr. 500.00/m ²
März 2019	G (Q.)	I	Fr. 670.00/m ²
Januar 2020	DK (Q.)	AF	Fr. 250.00/m ²
Juni 2020	W 2 (R.)	K	Fr. 350.00/m ²
Oktober 2020	MF (Q.)	T	Fr. 1'192.00/m ²

4.2.2.

4.2.2.1.

4.2.2.1.1.

An der Verhandlung vom 14. April 2021 wurde die Parzelle H vom Rechtsvertreter des Gesuchgegners als weiteres Vergleichsobjekt genannt. Diese sei bereits vor ungefähr fünf Jahren zu einem Preis von ungefähr Fr. 1000.00/m² verkauft worden (Protokoll, S. 6). Die Parteien wurden mit Schreiben vom 21. April 2021 über die Abklärungen des Gerichts betreffend Parzelle H informiert.

4.2.2.1.2.

Die überbaute Parzelle H liegt an der AE in Q. in der Zone AW4 und wurde im Frühjahr 2016 zusammen mit der ebenfalls überbauten Nachbarparzelle J zu einem Preis von Fr. 800.00/m² gehandelt. Die Grundstücke weisen zusammen eine Fläche von insgesamt 2'324 m² auf. Die Bauten, die sich zum Zeitpunkt der Handänderung auf den Grundstücken befunden haben und bei denen es sich offensichtlich um Abbruchobjekte handelt, bestehen nach wie vor unverändert. In den bestehenden Bauten wird momentan offenbar ein Autohandel betrieben. Die Tatsache, dass die bestehenden Bauten noch nicht – wie wahrscheinlich ursprünglich geplant – abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt worden sind, deutet darauf hin, dass momentan nicht die entsprechende Nachfrage für einen Neubau besteht. Daraus kann geschlossen werden, dass spekulative Überlegungen beim damaligen Kauf der Parzellen eine Rolle gespielt haben.

4.2.2.2.

4.2.2.2.1.

Der Rechtsvertreter des Gesuchgegners beantragt, zusätzlich die Verkaufspreise der Parzellen N und O zu erheben und in die Preisbestimmung einzubeziehen (Schreiben vom 22. Mai 2021, S. 3 f.).

4.2.2.2.2.

Die Gesuchstellerin bringt dazu vor, Parzelle N sei durch die C., U., im Jahr 2020 nach einem Erbgang erworben worden. Die Parzelle mit einer Fläche von 1'618 m² sei mit einer Altliegenschaft überbaut. Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit der Parzelle sei davon auszugehen, dass dem Erwerb spekulative Überlegungen zugrunde gelegen hätten. Es sei davon auszugehen, dass mit einem späteren Arrondierungskauf der Parzelle aaa eine neue Gesamtüberbauung angestrebt werde. Auch bei den Parzellen J und H könne von einem Arrondierungskauf ausgegangen werden. Der Kauf dieser Parzellen habe nachweislich die Ergänzung der bereits bestehenden Überbauung auf den Parzellen AG und AH bezweckt. Der Kauf der Parzelle O habe ebenfalls die Ergänzung einer bereits bestehenden Überbauung auf Parzelle AI bezweckt. Der Gewinn aus dem Verkauf des überbauten Grundstücks sei für die Überbauung von Parzelle AJ genutzt worden. Derartige Marktfaktoren seien bei der Bestimmung des absoluten Landwerts nicht miteinzubeziehen. Weiter sei bei der Bestimmung des absoluten Landwerts dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Preise vom Zentrum der Gemeinde Q. in Richtung Ortsteil R. tendenziell eher abnehmen. Die Beweisbegehren seien abzulehnen und die genannten Parzellen nicht bei der Berechnung des absoluten Landwerts zu berücksichtigen.

4.2.2.2.3.

Der Rechtsvertreter des Gesuchgegners bestreitet, dass es sich bei den von ihm geltend gemachten Vergleichspreisen um Arrondierungskäufe handle. Das Abstellen auf spekulative Überlegungen beim Kauf der Parzelle N sei irrelevant, da Rendite- und Gewinnüberlegungen jedem Immobilienerwerb zugrunde lägen. Auch sei die Annahme, dass zusammen mit Parzelle aaa eine Gesamtüberbauung angestrebt werde, rein spekulativ. Die Parzellen AG und AH hätten nicht die gleiche Eigentümerschaft wie die Parzellen J und H. Daher sei bei diesen ebenfalls nicht von einem Arrondierungskauf auszugehen. Die Parzellen AJ, AI und O seien ursprünglich als Parzelle AJ veräussert worden und erst im Nachgang der Handänderung dreigeteilt worden. Bereits im Rahmen dieser Handänderung sei der Parzelle ein Wert von Fr. 810.00/m² zugemessen worden. Es handle sich weder um einen Arrondierungskauf noch um einen Erwerb zur Ergänzung der bestehenden Überbauung. Weiter sei die Behauptung, die Preise nähmen vom Zentrum des Ortsteils Q. weg in Richtung des Ortsteils R. tendenziell ab, nicht nachgewiesen.

4.2.2.2.4.

Das Gericht hat den Tauschvertrag mit Parzellierung und Vereinigung sowie Dienstbarkeitsbegründung betreffend die Parzellen aaa und N sowie den Kaufvertrag betreffend Parzelle N konsultiert. Die in der Wohnzone MF und zusätzlich grösstenteils in der Mischzone WG mit höherer Immissions-toleranz gelegene Parzelle N wurde im Jahr 2020 zu einem Kaufpreis von Fr. 850.00/m² gehandelt. Aus dem Tauschvertrag mit Parzellierung und Vereinigung sowie Dienstbarkeitsbegründung zwischen der Verkäuferin der Parzelle N und der Eigentümerin von Parzelle aaa geht hervor, dass der Gebäudeteil BC des sich auf beiden Parzellen befindenden Gebäudes auf Parzelle aaa erhalten werden soll. Im Rahmen des Rückbaus des Gebäudeteils BD auf Parzelle N soll ein neuer Fassadenabschluss bei Gebäudeteil BC auf der Westseite des Gebäudes erstellt werden, um diesen Gebäudeteil zu erhalten. Offenbar ist lediglich eine Neuüberbauung der Parzelle N geplant. Der sich auf Parzelle N befindliche Gebäudeteil ist daher als Abbruchobjekt zu qualifizieren. Da der Gebäudeteil auf Parzelle aaa erhalten werden soll, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine parzellenübergreifende Arealüberbauung angestrebt wird.

4.2.2.2.5.

Die Konsultation der Kaufverträge betreffend die Parzellen O und AI aus dem Jahr 2019 hat ergeben, dass die beiden Parzellen zusammengehören. Auf Parzelle O befindet sich eine Tiefgarage, die offensichtlich den Bewohnern der Gebäude auf Parzelle AI dient. Aus dem für Parzelle O bezahlten Kaufpreis von rund Fr. 4'210.00/m² kann geschlossen werden, dass es sich bei den bestehenden Bauten um werthaltige Objekte und nicht um Abbruchobjekte handelt. Aus diesem Grund ist Parzelle O nicht in den Preisvergleich miteinzubeziehen.

4.2.2.3.

Zusätzlich zu den von der Gemeinde mitgeteilten Vergleichspreisen (Erw. 4.2.1.) ist zusammenfassend unter den seit der Verhandlung vom 14. April 2021 diskutierten Grundstücken lediglich die Handänderung der Parzelle N in den Preisvergleich miteinzubeziehen.

4.2.3.

4.2.3.1.

Die in Q. erzielten Preise liegen zwischen Fr. 250.00/m² und Fr. 1'192.00/m². Der tiefste Preis wurde für die Parzelle 100 mit einer Fläche von 1'464 m² im Rahmen einer Parzellierung bezahlt. Den höchsten Preis erzielte ein mit einem Abbruchobjekt überbautes Grundstück in der Wohnzone MF im Ortsteil Q..

4.2.3.2.

Da es sich beim tiefsten Preis um einen Arrondierungskauf handelt, hat er von vornherein ausser Betracht zu fallen (Erw. 3.5.).

Der zweittiefste Preis von Fr. 350.00/m² wurde für die in der Wohnzone W 2 im Ortsteil R. gelegene Parzelle AK bezahlt. Parzelle AK wurde mit Parzellierungsbegehren mit Kaufvertrag und Dienstbarkeitsbegründungen vom 16. Juni 2020 neu geschaffen und von der bestehenden Parzelle AL abparzelliert und zu einem Preis von 350.00/m² verkauft. Die neu geschaffene Parzelle weist eine Fläche von 435 m² auf.

Der Rechtsvertreter des Gesuchgegners bringt dazu vor, der Preis von Fr. 350.00/m² sei zwischen zwei befreundeten Parteien zustande gekommen. Dies komme auch durch den Gebäudeabstand von nicht mehr als 5,9 m mit Grenzabständen von rund 2,5 m und 3,4 m zum Ausdruck. Es handle sich daher offensichtlich um einen Freundschaftspreis, der nicht zu berücksichtigen sei. Weiter weise die Parzelle eine ungünstige und wertvermindernde Dreiecksform auf.

Diese seitens der Gemeinde unwidersprochen gebliebenen Einwände erscheinen dem Gericht plausibel. Der zweittiefste Preis wird daher ebenfalls nicht in den Preisvergleich miteinbezogen.

Die in der WZ 2 im Ortsteil Q. gelegene, unüberbaute Parzelle 1113 wurde im Februar 2019 in Ausübung eines Kaufrechts erworben. Dabei wurde ein Preis von Fr. 500.00/m² bezahlt.

Für die in der Gewerbezone G gelegene, ebenfalls unüberbaute Parzelle 1220 wurde ein Preis von Fr. 670.00/m² bezahlt.

Die in der Wohnzone MF im Ortsteil Q. gelegene Parzelle AC erzielte einen aussergewöhnlich hohen Preis von Fr. 1'192.00/m². Die Konsultation des Kaufvertrags hat ergeben, dass es sich bei dem bestehenden Gebäude um ein Abbruchobjekt handelt. Die Abbruchkosten wurden darin indessen nicht berücksichtigt, werden also vom Erwerber zu tragen sein und sich insofern kaufpreiserhöhend auswirken.

Anlässlich der Verhandlung vom 14. April 2021 wurde von den Vertretern der Gemeinde vorgebracht, beim höchsten Vergleichspreis handle es sich um einen Arrondierungskauf. Es habe sich um ein Geschäft im Zusammenhang mit einer Arealüberbauung mehrerer Parzellen durch einen Investor gehandelt (Protokoll, S. 9).

Die Parzelle AC wurde allerdings im Herbst 2020 noch nachweislich zu einem Kaufpreis von Fr. 1'300'000.00 angeboten, was bei einer Fläche von 1'233 m² einem Preis von Fr. 1'054.00/m² entspricht. Damit scheint belegt, dass in diesem Fall beim Verkauf, wie von der Gemeinde geltend gemacht, letztlich ein Arrondierungszuschlag erzielt wurde, der im freien Markt von einem beliebigen Dritten nicht zu erreichen gewesen wäre. Schon aus dem

Angebot ging aber hervor, dass das bestehende Gebäude am Ende seiner Nutzungsdauer angekommen ist und saniert bzw. abgebrochen werden muss. Entsprechend sind für die Würdigung des absoluten Landwerts bei Parzelle AC die vom Gesuchgegner geltend gemachten und von den Fachrichtern für angemessen gehaltenen Abbruchkosten von Fr. 75'000.00 mit einzuberechnen. Abbruchkostenbereinigt ist in die Vergleichsrechnung demnach ein Preis von Fr. 1'115.00/m² einzusetzen.

Hinzu kommt als Vergleichspreis, wie ausgeführt (Erw. 4.2.2.3.), die überbaute Parzelle N mit einem Preis von Fr. 850.00/m². Da es sich bei der bestehenden Baute um ein Abbruchobjekt handelt, sind die Kosten dafür wieder zu berücksichtigen. Nach Auffassung des Gerichts werden bei einem Volumen von 1'430.00 m³ nicht mehr als Fr. 60'000.00 an Abbruch- (Rückbau, Abfuhr und Deponiegebühren) und Stilllegungskosten (Wasser, Strom) entstehen. Für Parzelle N ist daher abbruchkostenbereinigt ein Preis von Fr. 887.00/m² einzusetzen.

4.2.4.

4.2.4.1.

Der Preis von Grundstücken wird vorab und zentral durch die Lage bestimmt. Das gilt einerseits für das Preisniveau in der Standortgemeinde und andererseits wird dieser Rahmen, der in Q. eine grosse Spanne aufweist, durch weitere Faktoren verfeinert. Gute Besonnung, Aussicht, Ruhe bei gleichzeitiger Nähe bzw. guter Erreichbarkeit der Infrastruktur (Schule, Einkauf, Arbeit, Verkehrsanschlüsse) wirken preiserhöhend bzw. bei Fehlen preisdämpfend. Schliesslich kann der Preis noch durch die Rahmenbedingungen der konkreten Parzelle beeinflusst werden. Ein guter Baugrund und eine gute Parzellenform erleichtern eine Überbauung. Je nach Topographie und Zonierung sind auch attraktivere Umgebungsgestaltungen möglich. Allfällig zu leistende Zusatzkosten für die Baureifmachung, wie Abbruchkosten vorbestehender Liegenschaften oder zusätzliche statische Massnahmen zur Baugrundsicherung, mindern den Preis dagegen (Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2019.25 vom 3. September 2020, Erw. 5.2.4.).

4.2.4.2.

In der Wohnzone 2 (W 2) im Ortsteil Q. beträgt die Ausnutzungsziffer 0.40 (§ 6 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung Dorfteil Q. [BNO Q.], beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Q. am 7. Juni 1996 bzw. am 15. Juni 2001, genehmigt vom Grossen Rat am 12. Mai 1998). Die Wohnzone W 2 dient grundsätzlich dem Wohnen und ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten bestimmt (§ 9 Abs. 1 und 3 BNO Q.). Nicht störendes Gewerbe ist jedoch zugelassen (§ 9 Abs. 1 BNO Q.).

In der Gewerbezone G im Ortsteil Q. beträgt die Ausnutzungsziffer für Büroflächen 1.00, die Baumassenziffer gemäss § 10 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz [ABauV; SAR 713.111] vom 23. Februar 1994 beträgt 4.00, die Grünflächenziffer gemäss § 10 ABauV und § 22 BNO Q. beträgt 0.15 bei Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 6 Abs. 1 BNO Q.). Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt sowie für Dienstleistungen (§ 11 Abs. 1 BNO Q.). Wohnungen sind dort nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet (§ 11 Abs. 2 BNO Q.).

In der Zone WG mit höherer Immissionstoleranz sind gemäss § 10 BNO Q. auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III, ansonsten gelten die Vorschriften der Basiszone. Die MF-Zone ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt (§ 9 Abs. 2 BNO Q.). Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.60 (§ 6 BNO Q.).

4.2.4.3.

Die in der Wohnzone 2 im Ortsteil Q. gelegenen Parzellen verfügen über eine geringere Ausnutzung als die des Gesuchgegners. Andererseits sind sie mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe II ruhiger gelegen.

Der Rechtsvertreter des Gesuchgegners bringt vor, es gebe keine Gründe für eine Differenzierung zwischen den Ortsteilen R. und Q. und argumentiert hauptsächlich mit dem einheitlichen Steuerfuss als massgeblichem Standortfaktor. Die Landpreise im Ortsteil R. hätten aufgrund der Fusion der Gemeinden Q. und R. im Jahr BE eine erhebliche Steigerung erfahren. Diese sei insbesondere auf die aus der Fusion resultierenden Senkung des Steuerfusses im Ortsteil R. von 122 % auf 92 % zurückzuführen.

Die vom Gesuchgegner behauptete Preissteigerung lässt sich jedoch nicht belegen. Es lässt sich im Gegenteil beobachten, dass im Ortsteil Q. allgemein deutlich höhere Preise als im Ortsteil R. bezahlt wurden und werden. Es stammen denn auch sämtliche zu berücksichtigenden Vergleichspreise (inkl. der Nachmeldungen; Erw. 4.2.2.) aus dem Ortsteil Q.. Weiter fällt auf, dass in Q. nach der Erfahrung des Gerichts ungewöhnlicherweise für Parzellen mit gewerblicher Nutzung tendenziell höhere Preise bezahlt werden als für Wohnnutzungen. Zudem nehmen die Preise mit zunehmender Entfernung vom Bahnhof ab, der am Ostrand von Q. gelegen ist. Nach Überzeugung namentlich der Fachrichter des SKE besteht eine deutliche Preisdifferenz von schätzungsweise 20 % zwischen den beiden Ortsteilen zu lasten von R..

4.2.5.

Die sich aus den vorstehenden (namentlich Erw. 4.2.3.2.) Erwägungen ergebende Vergleichsrechnung ergibt einen durchschnittlichen absoluten Landwert von gerundet Fr. 790.00/m². Wie ausgeführt (Erw. 4.2.4.3.), liegt

der absolute Landwert im Ortsteil R. 20 % unter jenem für den Ortsteil Q. festgestellten. Weder der in beiden Ortsteilen gleiche Steuersatz noch die nur für den Ortsteil R. ausserordentliche Ausnutzung auf den Streitparzellen vermögen daran etwas zu ändern. Der absolute Landwert wird für die Abtretungsflächen mit (gerundet) Fr. 630.00/m² angemessen festgesetzt. Der Wert wird auch durch die von der mitwirkenden Fachrichterin kontrollhalber sowohl auf der Basis eines Mietobjekts als auch auf jener einer Baute zum Verkauf von Eigentumswohnungen vorgenommenen Ertragswertanalysen bestätigt.

5.

5.1.

Jeder Baugrund besitzt einen Maximalwert, der als absoluter Landwert bezeichnet wird. Dieser Maximalwert entspricht der vollen wirtschaftlichen Ausnützung. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die gewinnverheissendste Nutzung dann möglich, wenn bei unüberbauten Grundstücken die Nutzung nicht in irgendeiner Art und Weise eingeschränkt ist. In diesem Fall entspricht der Verkehrswert dem absoluten Landwert.

Anders verhält es sich, wenn ein Grundstück – wie vorliegend – überbaut ist. Die bestehende Überbauung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stets in gewisser Weise ein. Bei einem überbauten Grundstück verhindert die vorhandene Überbauung die Ausschöpfung ungenutzter Ausnutzungsreserven solange, als mit ihrem Weiterbestand zu rechnen ist. Der Landwert ist folglich ein relativer, der von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Ausnutzungsgrad, Alter, Zustand und Ausbaustandard abhängt. Der an die bestehende Situation angepasste, verminderte Bodenwert wird als relativer Landwert bezeichnet (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in Sachen Kanton Aargau gegen E.R., A.M. und J.M., Erw. 2., m.w.H., oben Erw. 3.6.).

5.2.

Der Wert einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück kann festgestellt werden, indem das Grundstück vor und nach dem Eingriff durch einen Gutachter geschätzt wird (Doppelschätzung). Dieses Vorgehen hat jedoch den Nachteil, dass es sehr aufwändig ist. Zudem besteht eine hohe Fehleranfälligkeit bei geringen Wertdifferenzen. Stattdessen kann der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst werden (relativer Landwert; vgl. Bundesgerichtsentscheide 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3, und 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4). Erhebliche, klar wahrnehm- und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher oder rechtlicher Art zwischen Abtretungsfläche und Restgrundstück sind in sachlich nachvollziehbaren Abstufungen vom berechneten absoluten Landwert in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen

sind etwa der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnutzung und Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks, eine allfällige Gestaltungs- oder Erholungsfunktion der Abtretungsfläche oder bestehende kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufsstand, Werbefläche, Parkplatz; vgl. Bundesgerichtsentscheid 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3 – 5).

Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft hat einen tieferen Preis als jener des übrigen Grundstücks (Bundesgerichtsentscheid 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht macht für solche Teilflächen von bereits überbauten Parzellen (wegen fehlender direkter baulicher Nutzbarkeit) Abschläge in der Grössenordnung von 50 % (Bundesgerichtsentscheid 2C_729/2013 vom 3. April 2014, Erw. 6.3 mit Hinweisen). Selbst eine Reduktion von 75 % wirkt nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnutzung des Grundstücks oder auf dessen Überbaubarkeit und auch keine gestalterische Bedeutung bzw. Erholungsfunktion hat (Bundesgerichtsentscheid 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 2.2 und 4.4).

5.3.

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

5.4.

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

5.5.

5.5.1.

Der Gesuchgegner macht geltend, die in seinem Alleineigentum stehenden Parzellen F und G seien einheitlich zu betrachten. Es könne ein unüberbauter bzw. nur mit einem alten Unterstand überbauter Bereich von gut 2'000 m² als separate Parzelle ausgeschieden werden und mit einer zonengemässen Ausnutzung von 0.70 überbaut werden. Ein Abzug vom Verkehrswert für unüberbautes Land sei unzulässig, da jede Fläche, die von unüberbauten Bereich abgehe, die mögliche bauliche Ausnutzung reduziere und den realisierbaren Ertrag vermindere. Weiter werde eine Fläche von 84 m² und nicht 71 m² bzw. 70 m² plus 13 m² beansprucht. Die beanspruchte Fläche von 84 m² entspreche bei einer Ausnutzung von 0.70 einer realisierbaren Bruttogeschossfläche von 58.8 m² und dem Wegfall einer sonst realisierbaren Zweieinhalbzimmerwohnung oder mindestens der Differenz zwischen drei sonst realisierbaren Viereinhalbzimmerwohnungen statt drei Dreieinhalbzimmerwohnungen. Der daraus resultierende Wertverlust entspreche dem Wert von unüberbautem Bauland in der Wohnzone MF. Der Wertverlust reduziere sich auch nicht durch ein Angebot der Gemeinde, Ausnutzung auf die Restgrundstücke zu übertragen, da es unzulässig sei, die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- oder Feinerschliessung zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu rechnen. Auch eine allfällige Reduktion des zulässigen Grenzabstands ändere nichts am Verlust der Ausnutzungsmöglichkeit.

5.5.2.

Die Gesuchstellerin führt dazu aus, die Beanspruchung des strittigen Landstreifens führe nicht zu einer Beschränkung der baulichen Nutzung der Restparzellen. Der wirtschaftliche Wert der Restparzellen wäre durch das Entgegenkommen durch den Gemeinderat bezüglich Übertragung der Ausnutzungsziffer auf die Restgrundstücke sowie einer allfälligen Reduktion des Grenzabstands nicht reduziert worden. Da die Parzellen F und G bereits überbaut seien, sei aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nur ein reduzierter Landwert zu entschädigen. Von Parzelle F sei nur eine Fläche von 4.65 % von der Landabtretung betroffen, von Parzelle G sei lediglich eine Fläche von 0.12 % betroffen. Da das SKE in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils um 45 % bis 75 % reduziert habe, erscheine das ursprüngliche Angebot von Fr. 250.00/m² als angemessen.

5.6.

Parzelle F liegt vollständig in der Dorfzone (D). Eine Teilfläche von Parzelle G ist ebenfalls in der Dorfzone gelegen, der andere Teil liegt in der Landwirtschaftszone. Die von Parzelle G abzutretende Fläche von 13 m² befindet sich im in der Dorfzone gelegenen Teil der Parzelle (Erw. 4.1.). In der Dorfzone beträgt die Ausnutzungsziffer 0.70, wobei diese als Richtwert zu

verstehen ist, von welchem der Gemeinderat unter gewissen Voraussetzungen Abweichungen bewilligen kann. Der zulässige Grenzabstand beträgt 4.00 m. Zudem ist eine Gesamthöhe von maximal 13 m möglich. Auch der zulässige Grenzabstand und die Gesamthöhe sind Richtwerte, von welchen Abweichungen bewilligt werden können (§ 7 Abs. 1 BNO R.). Eine Baulinie besteht nicht. Gemäss Schreiben der Gesuchstellerin vom 19. April 2021 liegt Parzelle G in der Hochwassergefahrenzone HWZ 1, Fliesstiefen bis 0.5 Meter und im Bereich für Arealentwicklung. Das sich auf der Parzelle befindliche Gebäude Nr. 18 ist substanzgeschützt gemäss § 21 BNO R.. Die Parzelle ist weder mit einem Umgebungsschutz belegt noch wäre bei der Überbauung eine konkrete Grünflächenziffer einzuhalten.

5.7.

Parzelle F ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage überbaut. Zudem befindet sich ein Unterstand auf dem Grundstück. Auf Parzelle G befinden sich eine Lagerhalle, ein Getreidesilo, ein weiteres Gebäude sowie Garagen und ein Schopf.

Von Parzelle F werden ca. 70 m² abgetreten. Von Parzelle G wird ein Streifen von ca. 13 m² abgetreten (Erw. 2.1.). Die abzutretenden Flächen liegen an der AM.

5.8.

Der Gesuchgegner macht geltend, der an die Buswendeschlaufe angrenzende Bereich mit einer Fläche von rund 2'000 m² könne als separate Parzelle ausgeschieden und überbaut werden. Dieser Bereich ist nur mit einem alten Unterstand überbaut. Der Gesuchgegner betrachtet diesen Unterstand offensichtlich als Abbruchobjekt.

5.9.

Die Gemeinde Q. hat den absoluten Landwert um 50 % relativiert (Erw. 2.2.). Die Parzellen F und G verfügen jedoch unstrittig über grosse Nutzungsreserven. Nach der Analyse der Fachrichterin könnte von den beiden Parzellen problemlos ein Bereich von zusammen rund 1'930 m² abparzelliert werden. Dafür müsste zwar die bestehende Stichstrasse in diesem Bereich aufgehoben werden. Eine Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden Nr. 1071 und Nr. 1016 wäre aber weiterhin über die AM möglich. Die Zufahrt zur AN könnte über die AO oder den AP vorgenommen werden. Auf der neu zu schaffenden Parzelle könnte eine Baute mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1'350 m² realisiert werden. Die notwendigen Anpassungen der aktuellen Nutzung (Abbruch Unterstand, Aufhebung der Zufahrt auf der Parzellengrenze) liegen allein im Gutdünken des Gesuchgegners und scheinen wirtschaftlich im Vergleich zu einem Neubauvorhaben vernachlässigbar.

Die betreffenden Bereiche der Parzellen F und G, zu denen die Abtretungsflächen gehören, sind somit als unüberbaut zu erachten, weshalb vorliegend entgegen der Auffassung der Gemeinde der absolute Landwert zu entschädigen ist. Eine Relativierung wäre nicht gerechtfertigt (Protokoll, S. 11/12).

6.

6.1.

Der Gesuchgegner macht geltend, die Ausbuchtung in die Parzelle F hinein führe dazu, dass der an die AM angrenzende Teil der Parzelle F eine Schlauchform erhalte, was dessen Überbauung ausschliesse. Weiter führe die Vergrösserung des Grenzabstands zu einer Einschränkung der Überbaumöglichkeiten auch in angrenzenden Bereichen. Dies führe zu einer Wertverminderung insbesondere der Parzelle F, welche zusätzlich zu entschädigen sei.

6.2.

Erleidet nach einer Teilenteignung der verbleibende Rest einer Parzelle einen Minderwert, so ist dieser zu entschädigen (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG). Zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten entweder unmittelbar aus der Enteignung oder mittelbar aus dem Werk des Enteigners erwächst, muss ein adäquater Kausalzusammenhang gegeben sein. Bei einer Teilenteignung ist zu prüfen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat und dem Enteigneten weitere zu entschädigende Nachteile entstanden sind. Ein erheblicher Minderwert ist dann zu verzeichnen, wenn von einer Liegenschaft ein derart erheblicher und wichtiger Teil abgeschnitten wird, dass der Verkehrswert des Restgrundstücks einen zusätzlichen Wertverlust erleidet und deswegen der Restwert des verbleibenden Teils nach der Enteignung kleiner ist, als wenn vom Verkehrswert, wie er vor der Enteignung vorhanden war, bloss der Verkehrswert des abzutretenden Teils abgezogen würde. Genau wie bei einer Teilenteignung der Minderwert der Restparzelle als Schadenselement in die Bemessung des Gesamtschadens miteinzubeziehen ist, muss auch ein allfälliger besonderer Vorteil berücksichtigt werden, der sich für den Teilenteigneten aus dem Werk ergibt (Baugesetzkomentar, a.a.O., §§ 143 – 145, N 44 ff. m.w.H.).

6.3.

Die Ausbuchtung der Strasse in die Parzelle F hinein bewirkt - wie festgestellt (Erw. 5.9.) - keine nennenswerte Erschwerung der baulichen Nutzung. Der Gesuchgegner argumentiert denn auch vor allem mit der Schaffung einer separaten Parzelle in dem an die Buswendeschlaufe angrenzenden Bereich. Für eine solche parzellenübergreifende Überbauung spielt die Form der Parzelle F keine entscheidende Rolle.

7.

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

Ein wirtschaftlicher Schaden ist vorliegend weder ersichtlich noch geltend gemacht worden.

8.

Zusammenfassend sind dem Gesuchgegner die Abtretungsflächen mit Fr. 630.00/m² zu entschädigen. Die vorübergehende Beanspruchung erfolgt jeweils entschädigungslos. Alle weiteren Begehren sind abzuweisen.

9.

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Tage an zu verzinsen. Für die Verzinsung gilt gemäss einem Beschluss der dafür zuständigen 1. Kammer der Abteilung I des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009 seit dem 1. Januar 2010 jeweils der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (vgl. § 19 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dieser beträgt aktuell 1.25 %.

10.

10.1.

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

10.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonders hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWSt, festgelegt (§ 8c AnwT).

Der Streitwert beträgt vorliegend Fr. 50'650.00. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 50'000.00 bis Fr. 100'000.00 zwischen Fr. 3'000.00 und Fr. 10'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Verfahren als niedrig, die Schwierigkeit wird als mittel beurteilt. Daher wird eine Parteientschädigung von Fr. 3'800.00 (inkl. Auslagen und MWSt, § 8c AnwT) für angemessen erachtet.

Das Gericht erkennt:

1.

Der Gesuchgegner tritt der Einwohnergemeinde Q. ab der Parzelle F eine Fläche von ca. 70 m² und ab der Parzelle G eine Fläche von ca. 13 m² ab.

2.

Die Einwohnergemeinde Q. entschädigt die Abtretungsfläche von insgesamt ca. 83 m² mit Fr. 630.00/m².

3.

Alle weitergehenden Entschädigungsbegehren des Gesuchgegners werden abgewiesen.

4.

Von den Parzellen F und G werden insgesamt ca. 52 m² vorübergehend beansprucht. Die Beanspruchung erfolgt entschädigungslos, abgesehen von den unstrittigen, zulasten der Gesuchstellerin gehenden Anpassungsarbeiten.

5.

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

6.

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

7.

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

8.

8.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 300.00 und den Auslagen von Fr. 140.00, insgesamt Fr. 4'440.00 sind von der Einwohnergemeinde Q. zu übernehmen.

8.2.

Die Einwohnergemeinde Q. hat dem Gesuchgegner die Parteikosten von Fr. 3'800.00 zu ersetzen.

Zustellung

- Gesuchstellerin (2)
- Gesuchgegner (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichterin, mitwirkender 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, 18. August 2021

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

C. Dürdoth