

4-EV.2020.5

Urteil vom 8. Juni 2022

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richterin B. Bärtschi
 Richter B. Stöckli
 Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Gesuchsteller ***Kanton Aargau***

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

Gesuchgegnerin **A. _____**

vertreten durch lic. iur. Erica Häuptli-Schwaller, Rechtsanwältin,
Kasernenstrasse 26, Postfach 2944, 5001 Aarau

Gegenstand Rechtserwerb für den Ausbau mit Gehweg, X-Strasse
(Q. _____ K 243; formelle Enteignung, Entschädigungsfestsetzung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau (nachfolgend: Gesuchsteller) beabsichtigt, die Kantonsstrasse K 243 auszubauen und mit einem Gehweg zu versehen. Weiter sollen die Bushaltestellen gelenkbustauglich und hindernisfrei ausgestaltet werden. Das Projekt wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 21. Dezember 2016 (RRB Nr. 2016-001593) genehmigt. Gleichzeitig wurde das Enteignungsrecht erteilt (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993).

B.

Der Rechtserwerb konnte mit den vom Projekt betroffenen Grundeigentümern bis auf eine Ausnahme vertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 5. März 2020 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (nachfolgend: BVU) um Genehmigung der zustande gekommenen Enteignungsverträge und Vereinbarungen sowie um Einleitung des Enteignungsverfahrens für den offenen Rechtserwerb.

C.

Mit Schreiben vom 9. März 2020 wies der Präsident des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (nachfolgend: SKE), den Gemeinderat Q. an, die Enteignungsakten vom 12. März 2020 bis 27. April 2020 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Die betroffene Grundeigentümerin würde direkt angeschrieben und zur Einreichung von Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG aufgefordert.

D.

A. (nachfolgend: Gesuchgegnerin) ist Alleineigentümerin der überbauten Parzelle aaa in Q., von der ca. 46 m² abgetreten und ca. 33 m² vorübergehend beansprucht werden sollen.

E.

Mit Schreiben ebenfalls vom 9. März 2020 wurde die Rechtsvertreterin der Gesuchgegnerin über die vereinfachte Einleitung des Enteignungsverfahrens nach § 151 Abs. 4 BauG und die öffentliche Auflage vom 12. März 2020 bis 27. April 2020 informiert. Wenn keine Forderungen gestellt würden, werde das Gericht davon ausgehen, dass die Gesuchgegnerin mit dem Angebot des Kantons doch einverstanden sei. Das Verfahren würde diesfalls als durch gerichtliche Einigung erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

F.1.

Mit Schreiben vom 14. April 2020 ordnete das SKE den Abbruch der Aktenauflage an. Die Rechtsvertreterin der Gesuchgegnerin hatte das Gericht

am 9. April 2020 telefonisch ersucht, ihr aufgrund der besonderen Lage im Zusammenhang mit dem Corona-Virus die Akten zuzustellen. Da vorliegend keine anderen Betroffenen vorhanden waren, stimmte das SKE diesem Vorgehen ohne Weiteres zu.

F.2.

Am 23. April 2020 wurden die Auflageakten der Rechtsvertreterin der Gesuchgegnerin zur Einsicht zugestellt und es wurde ihr eine Frist bis 27. Mai 2020 zur Einreichung eines Entschädigungsbegehrens gesetzt.

F.3.

Die Rechtsvertreterin der Gesuchgegnerin teilte mit Schreiben vom 27. April 2020 mit, dass die Gesuchgegnerin mit dem Enteignungsvertragsentwurf nicht einverstanden sei und das Verfahren daher weitergeführt werden müsse.

G.1.

Mit Eingabe vom 27. Mai 2020 liess die Gesuchgegnerin folgende Begehren stellen:

- "1. Es sei die zu enteignende Fläche im Umfang von 46 m² mit einem Verkehrswert von CHF 1'000.00/m² vom Enteigner zu entschädigen.
2. Der Minderwert der Parzelle aaa in Q. sei gestützt auf ein Gutachten zu bestimmen und mit mindestens CHF 79'000.00 zu entschädigen.
3. Für die Beseitigung der Pflanzen auf der zu enteignenden Fläche sei eine Entschädigung im Umfang von CHF 67'500.00 auszurichten.
4. a) Das Gesuch um vorübergehende Beanspruchung einer Teilfläche von 64 m² sei abzuweisen.

b) Für den Fall, dass der Regierungsrat den Enteignungstitel für die vorübergehende Enteignung erteilen wird oder das Gesuch nicht abgewiesen wird, sei die Fläche (Bodenaufbau) für die vorübergehende Beanspruchung wieder in Stand zu stellen und die Pflanzen seien mit dem Betrag von CHF 14'900.00 zu entschädigen.
5. Die Edelkastanie im westlichen Bereich der Parzelle aaa sei mit geeigneten Massnahmen zu erhalten. In diesem Fall sei die Entschädigung für die Beseitigung der Pflanzen gemäss Begehren Ziffer 3 um CHF 15'000.00 zu reduzieren.
6. Vor Baubeginn sei ein Rissprotokoll zu erstellen und die von der Enteignung betroffene Fläche sei mit einer Abschränkung zu sichern.
7. Für die Erstellung eines nachträglichen Sichtschutzzauns sei eine Entschädigung von CHF 9'000.00 auszurichten. Es sei festzustellen, dass der Enteigner mit der Erstellung eines Sichtschutzzauns und den Erstellungskosten im Umfang von CHF 9'000.00 einverstanden ist.

8. Es seien die Inkonvenienzen zu entschädigen im Umfang von mindestens CHF 1'516.55.
9. Es sei ein Augenschein mit Verhandlung durchzuführen.
10.
 - a. Es sei sicherzustellen, dass der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft auch während der Bauphase uneingeschränkt sichergestellt sind.
 - b. Für den zu erwartenden Mehraufwand durch Beeinträchtigungen während der Bauphase sei eine Entschädigung von CHF 2'000.00 pro Monat zu entrichten.
11. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigners."

G.2.

Das Entschädigungsbegehren wurde dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 29. Mai 2020 zur Kenntnis gebracht und es wurde ihm eine Frist bis 22. Juni 2020 gesetzt, um zu dem Begehren Stellung zu nehmen.

G.3.

Innert erstreckter Frist erstattete der Gesuchsteller am 6. Juli 2020 eine Stellungnahme und beantragte die Abweisung der Begehren, soweit darauf einzutreten sei und die Genehmigung des Rechtserwerbs gemäss Vertragsentwurf.

G.4.

Die Stellungnahme des Gesuchstellers wurde der Gesuchgegnerin mit Schreiben vom 8. Juli 2020 zur Kenntnis gebracht unter Ansetzung einer Frist bis 31. August 2020 zur abschliessenden Stellungnahme.

G.5.

Mit Eingabe vom 14. September 2020 liess die Gesuchgegnerin eine Replik (recte: Duplik) erstatten und hielt an den gestellten Begehren fest.

G.6.

Die Eingabe der Gesuchgegnerin vom 14. September 2020 wurde dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 15. September 2020 zur Kenntnis gebracht und es wurde ihm freigestellt, sich zu den Neuerungen der Duplik bis 8. Oktober 2020 zu äussern.

G.7.

Der Gesuchsteller liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 15. Oktober 2020 zu den Neuerungen der Duplik vernehmen und beantragte die Genehmigung des Rechtserwerbs gemäss dem überarbeiteten Enteignungsvertragsentwurf. Weiter hielt er an den Begehren vom 6. Juli 2020 fest.

G.8.

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2020 brachte das SKE die Eingabe der Gesuchgegnerin zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist für allfällige letzte Bemerkungen bis zum 11. November 2020.

G.9.

Die Gesuchgegnerin liess mit Schreiben vom 10. November 2020 letzte Bemerkungen erstatten und an den bisherigen Anträgen und Ausführungen festhalten. Das Schreiben wurde dem Gesuchsteller am 12. November 2020 zur Kenntnis gebracht.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

H.1.

Das SKE führte am 20. Januar 2021 eine Einigungsverhandlung durch. Das Gericht machte den Parteien einen Vorgehensvorschlag. Die Gesuchgegnerin beantragte eine Woche Bedenkzeit. Der Gesuchgegnerin wurde daraufhin eine Frist bis 27. Januar 2021 gesetzt, um ihren Entscheid mitzuteilen.

H.2.

Mit Schreiben vom 27. Januar 2021 liess die Gesuchgegnerin sinngemäss mitteilen, dass sie aktuell nicht auf die Einwendung gegen die Enteignung verzichte.

H.3.

Der Einigungsversuch war damit gescheitert. Das SKE überwies die Streitsache mit Beschluss vom 28. Januar 2021 an den Regierungsrat.

I.

Mit Abschreibungsbeschluss des Regierungsrats vom 24. September 2021 wurde festgestellt, dass eine Einigung im Sinne der folgenden Zusicherung erzielt wurde und das Verfahren als gegenstandslos von der Kontrolle abgeschrieben werden kann:

"Die vorübergehende Beanspruchung der Parzelle aaa von A., Q. (AG), im Rahmen des mit Beschluss des Regierungsrats vom 3. September 2014 [recte: 21. Dezember 2016] genehmigten Strassenbauprojekts 'K 243, X-Strasse, Ausbau mit Gehweg und Belagsverstärkung' beschränkt sich auf das im Plan 'Vorübergehende Beanspruchung, Situation 1:100, vom 21. April 2021' festgelegte Mass."

J.1.

Die Parteien wurden vom SKE mit Schreiben vom 6. Oktober 2021 über die Fortsetzung des Verfahrens informiert. Sie wurden aufgefordert, ihre Standpunkte bis 29. Oktober 2021 zu bereinigen und gegebenenfalls anzupassen.

J.2.

Die Gesuchgegnerin liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 29. November 2021 vernehmen und passte ihre Entschädigungsforderung für die Bepflanzung auf der vorübergehend beanspruchten Fläche auf Fr. 17'896.00 an. Weiter seien ihr Interventionskosten von Fr. 3'828.74 für das Verfahren vor Regierungsrat zu ersetzen.

Gleichentags reichte der Gesuchsteller einen überarbeiteten Enteignungsvertragsentwurf ein.

J.3.

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2021 fasste das SKE die bereinigten Forderungen der Parteien zusammen und brachte ihnen die Eingaben der jeweiligen Gegenpartei übers Kreuz zur Kenntnis.

Auf einen weiteren Schriftenwechsel wurde verzichtet.

K.1.

Das SKE führte am 11. Mai 2022 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz siehe Protokoll, S. 2). Im Anschluss daran unterbreitete das Gericht den Parteien einen Einigungsvorschlag und setzte ihnen eine Frist bis 25. Mai 2022, um dem Gericht mitzuteilen, ob sie dem Vergleichsvorschlag zustimmen.

K.2.

Der Gesuchsteller teilte dem Gericht mit Schreiben vom 20. Mai 2022 mit, dass er dem Einigungsvorschlag zustimmt.

K.3.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2022 teilte die Gesuchgegnerin die Ablehnung des Einigungsvorschlags mit. Damit war der Einigungsversuch gescheitert. Darüber wurden die Parteien vom SKE mit Schreiben vom 25. Mai 2022 informiert. Weiter wurde der Gesuchsteller ersucht, eine allfällige Stellungnahme zu dem mit Schreiben vom 24. Mai 2022 von der Gesuchgegnerin erstmalig geäusserten Vorbringen betreffend den Verlust von Parkflächen spätestens bis am 8. Juni 2022 einzureichen.

K.4.

Der Gesuchsteller nahm mit Schreiben vom 3. Juni 2022 Stellung zum Vorbringen der Gesuchgegnerin betreffend den Verlust von Parkflächen.

L.

Anschliessend wurde der Fall am 8. Juni 2022 vom Gericht, wie angekündigt (vorstehend K.3.), ohne Parteien beraten. Darauf wurde das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Projektbewilligung mit Erteilung des Enteignungstitels liegt vor (A.). Über die vorübergehende Beanspruchung von ca. 33 m² konnte eine Einigung erzielt werden (I.). Die Auflage wurde auf Ersuchen der Gesuchgegnerin abgebrochen. Gemäss § 151 Abs. 4 BauG kann die öffentliche Auflage durch eine persönliche Anzeige ersetzt werden, wenn der Kreis der Betroffenen genau bestimmbar ist. Der Abbruch der öffentlichen Auflage und die Zustellung der Auflageakten an die Gesuchgegnerin war vorliegend ohne Weiteres zulässig, da ausschliesslich die Gesuchgegnerin als einzige Betroffene zur Einsichtnahme in die auf der Gemeindekanzlei Q. aufliegenden Akten eingeladen worden war (F.1.). Die Gesuchgegnerin reichte fristgerecht Begehren nach § 152 BauG beim SKE ein (G.1.).

1.2.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Die Gesuchgegnerin ist als Alleineigentümerin der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzelle aaa 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).

1.3.

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

1.4.

Auf die Begehren der Gesuchgegnerin wird eingetreten.

2.

Von Parzelle aaa sind ca. 46 m² abzutreten. Weiter wurde die ursprünglich vorgesehene vorübergehende Beanspruchung von ca. 64 m² (G.1.) auf ca. 33 m² (D. und I.) reduziert. Die Flächenverschiebungen hatten auch Auswirkungen auf die Bepflanzungsentschädigungen (vgl. dazu auch unten Erw. 7.2. und Erw. 9.3.2.).

Die von der Gesuchgegnerin geforderte Erstellung eines Rissprotokolls sowie die Abschränkung der Gartenfläche wurden als Sachleistungen in den

Enteignungsvertragsentwurf aufgenommen (Sachleistungsplan vom 8. März 2021) und sind somit nicht mehr umstritten.

Nachfolgend sind die verbliebenen Entschädigungsforderungen einzeln zu prüfen.

3.

3.1.

Der Gesuchsteller offerierte der Gesuchgegnerin für die abzutretende Fläche eine Entschädigung in Höhe von Fr. 125.00/m². An diesem Entschädigungsangebot hielt er durchgehend fest.

3.2.

Die Gesuchgegnerin lässt geltend machen, die abzutretende Fläche sei mit Fr. 1000.00/m² zu entschädigen. Die zu enteignende Fläche betreffe zwar eine Gartenfläche, diese sei jedoch nicht minderwertig, sondern stelle einen integralen Teil des ehemaligen Bauernhauses dar. Bei in der Kernzone gelegenen Grundstücken sei der Garten aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters grundsätzlich zu erhalten. Er sei typisch für Bauernhäuser und für das Ortsbild wie auch für das Gebäude von grosser Bedeutung. Weiter komme dem gepflegten und mit kostbaren Pflanzen bestückten Vorgarten Erholungsfunktion zu. Für die Gesuchgegnerin als ausgebildete Gartenbausachverständige B sei der Vorgarten als Visitenkarte für ihren in ihrem Wohnhaus geführten Gartenbaubetrieb besonders wertvoll. Infolge der Abtretung werde die Gartenfläche deutlich reduziert und werde vor dem Wohnhaus teilweise nur noch eine Breite von 2.5 m aufweisen. Dies verunmögliche das Anlegen von kleinen Wegen mit Schieferplatten, was für die Funktion des Gartens als Visitenkarte entscheidend sei. Aus diesen Gründen weise das Vorgartenland keinen geringeren Wert als das übrige Bauland auf. Dabei ginge es nicht um die bauliche Ausnutzung, die nicht mit einer Ausnutzungsziffer beschränkt sei, sondern um den selbstständigen Wert der abzutretenden Teilfläche. Es sei daher der absolute Landwert zu entschädigen.

Der Wert der auf der abzutretenden Fläche vorhandenen Bepflanzung sei zusätzlich zum Landpreis zu ersetzen. Eine Schätzung der C. AG habe einen Wert der Bepflanzung von ursprünglich Fr. 67'563.50 ergeben.

3.3.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, es handle sich um eine in der Kernzone gelegene Parzelle, welche überbaut sei. Auf dem Grundstück befände sich ein Wohnhaus mit Anbau sowie ein Schopf. Land innerhalb der Baulinie beziehungsweise innerhalb des Grenzabstands einer überbauten Liegenschaft habe einen geringeren Preis als jenes des übrigen Grundstücks. Vorliegend habe die Landabtretung keinen Einfluss auf die Ausnutzung des

Grundstücks, da keine Ausnützungsziffer bestehe. Somit wirke sich die Abtretung nicht auf die künftige Überbaubarkeit der Liegenschaft aus. Es sei keine Mehrfunktion der Grundstücksfläche ersichtlich. Auch handle es sich nicht um eine grosse Fläche, die sich auf den optischen Eindruck auswirke. Eine Reduktion des absoluten Landwerts um 75 % sei daher gerechtfertigt. Selbst wenn aufgrund der Gestaltungsfunktion des Gartens ein Minderwert anerkannt würde, was ausdrücklich bestritten werde, sei eine Reduktion des absoluten Landwerts um mindestens 66 % gerechtfertigt. Nach Beurteilung der Gemeinde Q. betrage der absolute Landwert vorliegend Fr. 500.00/m². Dass diese Einschätzung korrekt sei, werde durch die grosse Anzahl von unterzeichneten Enteignungsverträgen bestätigt. Daten der D. AG hätten zudem ergeben, dass die angebotenen Landpreise im 50 % Quantil bei Fr. 490.00/m² lägen. Die Erfahrung zeige, dass die effektiv gehandelten Preise sogar deutlich unter den Daten der D. AG lägen. Die betroffene Parzelle befände sich direkt an einer stark befahrenen Kantonsstrasse und verfüge über keine besonderen Merkmale, weshalb die Attraktivität des Standorts als gering einzuschätzen und somit nicht höher als im 50 % Quantil einzuordnen sei.

Die auf der abzutretenden Fläche bestehende Bepflanzung habe keinen Einfluss auf den Landpreis und sei demzufolge nicht zu entschädigen. Die Restparzelle könne nach Abschluss des Strassenbauprojekts weiterhin als Gartenfläche genutzt werden.

4.

4.1.

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Der Enteignete soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, 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.).

4.2.

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu. Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren 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).

4.3.

Die Höhe der Entschädigung ist nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Das ist vorliegend der 8. Juni 2022.

4.4.

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

4.5.

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

Vorliegend sind demnach grundsätzlich die Vergleichszahlen der Periode Juni 2020 bis Mai 2022 heranzuziehen.

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

Wie bereits erwähnt, sind gemäss Verwaltungsgericht die Zahlen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag massgebend. Wird diese Praxis im vorliegenden Fall streng eingehalten, so lägen nur zwei Vergleichspreise 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.). In einem aktuellen Entscheid 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 (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16). 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).

Im Sinne dieser Rechtsprechung ist im vorliegenden Fall der Zeitrahmen leicht auszudehnen. Es werden die Angaben der Vergleichspreise vom Mai 2020 miteinbezogen.

4.6.

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

4.7.

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.).

5.

5.1.

Von der in der Kernzone (K) gelegenen Parzelle aaa sind ca. 46 m² abzutreten. Zudem ist eine vorübergehende Beanspruchung von ca. 33 m² vorgesehen (D.). In der K besteht keine Ausnützungsziffer. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m, die Firsthöhe 12 m. Der Grenzabstand beträgt 4 m. Dabei stellen diese Masse bei der Erstellung von Neubauten lediglich Richtwerte dar, von denen der Gemeinderat im Interesse des Ortsbildschutzes und Ortskerngestaltung Abweichungen bewilligen kann, sofern

der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 5 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO], beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. November 2008, genehmigt durch den Grossen Rat am 16. März 2010). Die K dient der Erhaltung, der baulichen Entwicklung und Erneuerung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft (§ 6 Abs. 1 BNO). Die Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist und nicht unter Substanzschutz steht (§ 6 Abs. 3 BNO).

5.2.

5.2.1.

Der Verkehrswert des Grundstücks ist anhand von Vergleichshandänderungen festzulegen (Erw. 4.5.). Dem Gericht wurden von der Sektion Grundstückschätzung des Kantonalen Steueramts die folgenden Handänderungen im Zeitraum Mai 2020 bis Mai 2022 gemeldet:

Mai 2020	W 2	XV	Fr. 775.00/m ²
Mai 2020	WG 3	S.	Fr. 645.00/m ²
April 2021	WG 2	XZ	Fr. 519.00/m ²
September 2021	W 2	XY	Fr. 1'200.00/m ²

5.2.2.

Die in Q. erzielten Preise liegen zwischen Fr. 519.00/m² und Fr. 1'200.00/m². Der tiefste Preis wurde für eine Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone (WG) 2 bezahlt. Den höchsten Preis erzielten zwei in der Wohnzone (W) 2 gelegene Parzellen.

Der zweittiefste Preis von Fr. 645.00/m² wurde für eine in der WG 3 gelegene Parzelle im Mai 2020 bezahlt.

Für eine in der W 2 gelegene Parzelle wurde ebenfalls im Mai 2020 ein Kaufpreis von Fr. 775.00/m² bezahlt.

5.3.

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.).

5.4.

5.4.1.

In der W 2 beträgt die minimale Ausnützungsziffer 0.25. Eine maximale Ausnützungsziffer existiert nicht. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m, die Firsthöhe 10 m. Der Grenzabstand beträgt 4 m, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. In der W 3 beträgt die Ausnützungsziffer minimal 0.4, maximal ist eine Ausnützung von 0.60 vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m, die Firsthöhe 14 m. Der Grenzabstand beträgt 4 m, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (§ 5 BNO).

W 2 und W 3 dienen dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind aber zulässig (§ 7 Abs. 1 BNO). Die W 2 ist für freistehende Ein-, Zwei-, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohnungen bestimmt (§ 7 Abs. 2 BNO). Die W 3 ist für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig (§ 7 Abs. 3 BNO).

5.4.2.

In der WG 2 beträgt die minimale Ausnützungsziffer 0.35, die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.50. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m, die Firsthöhe 10 m. Der Grenzabstand beträgt 4 m, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In der WG 3 beträgt die minimale Ausnützungsziffer 0.5, die maximale Ausnützungsziffer beträgt 0.7. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m, die Firsthöhe 14 m. Der Grenzabstand beträgt ebenfalls 4 m, es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 5 BNO).

Wohn- und Gewerbezonon WG 2 und WG 3 sind für Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaft bestimmt. Reine Wohnbauten richten sich bezüglich Wohnen nach den Bestimmungen von § 5 BNO für W 2 und W 3 (§ 8 Abs. 1 BNO).

5.5.

Die in der WG 2 gelegene Parzelle verfügt im Gegensatz zur Parzelle der Gesuchgegnerin über eine Ausnützungsziffer von 0.5, die in der WG 3 gelegene Parzelle verfügt über eine Ausnützungsziffer von 0.7. Dagegen ist die maximale Ausnützung bei den Parzellen in der W 2 wie bei der Parzelle der Gesuchgegnerin nicht begrenzt, es existiert jedoch eine minimale Ausnützungsziffer von 0.25. Der Grenzabstand beträgt in allen Zonen 4 m. Die

in WG 2 und WG 3 vorgesehenen Nutzungen sind mit jenen in der K vergleichbar. In der K gelten jedoch im Vergleich zu den WG-Zonen spezielle Ortsbildschutzvorschriften.

5.6.

Die sich aus den vorstehenden Erwägungen ergebende Vergleichsrechnung ergibt einen durchschnittlichen absoluten Landwert von leicht aufgerundet Fr. 800.00/m². Der Ansatz liegt deutlich über dem Medianwert von Fr. 710.00/m², was nach Auffassung der Fachrichter im Quervergleich zu jedem der vier Vergleichsobjekte angemessen scheint.

6.

6.1.

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 Ausnützungsreserven solange, als mit ihrem Weiterbestand zu rechnen ist. Der Landwert ist folglich ein relativer, der von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Ausnützungsgrad, 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.).

6.2.

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 und aufgrund der notorischen Schätzungsungenauigkeit namentlich bei geringen Wertdifferenzen eine hohe Fehleranfälligkeit aufweist. Alternativ hat sich daher in der Praxis eingebürgert, den absoluten Landwert anhand der statistischen Methode zu ermitteln und diesen anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Abtretungsfläche für die weitere Nutzung des Restgrundstücks – anzupassen (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).

6.3.

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).

6.4.

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., Vorgehen und Rahmen grundsätzlich bestätigt in VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 21 - 23).

6.5.

Die Gesuchgegnerin verlangt zusätzlich zur Entschädigung des absoluten Landwerts eine Entschädigung für die bestehende Bepflanzung auf der Abtretungsfläche. Die dort bestehende Bepflanzung würde jedoch eine bauliche Nutzung der Abtretungsfläche ausschliessen. Der abzutretende Streifen ist daher für die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht relevant. Dies wird letztlich auch von der Gesuchgegnerin anerkannt. Es ginge ihr nicht um die bauliche Ausnutzung, welche nicht mit einer Ausnützungsziffer belegt sei, sondern um den selbständigen Wert der abzutretenden Teilfläche. Vorliegend weist jedoch nicht die Teilfläche einen besonderen Wert auf, sondern die auf ihr bestehende Bepflanzung. Bei dieser Ausgangslage muss der Landpreis für die abzutretende Randfläche deutlich unter dem absoluten Landpreis liegen (Erw. 4.6.). Vorliegend erscheint der Maximalabzug von 75 % von der wertbestimmenden Baunutzung und damit vom absoluten Landwert als gerechtfertigt. Für die Abtretungsfläche ist entsprechend ein relativer Landwert von Fr. 200.00/m² zu entschädigen. Auf die Bewertung der zur baulichen Nutzung alternativen Bestockung ist nachstehend (Erw. 7.) zurückzukommen.

6.6.

6.6.1.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2022 lässt die Gesuchgegnerin erstmals vorbringen, die Verkleinerung des Vorplatzes beeinträchtige die Fläche für die nötige Parkierung. Dies stelle eine Einschränkung dar, welche sich ebenfalls auf den Verkehrswert der Liegenschaft auswirke. Ein konkretes Begehren wird in diesem Zusammenhang indessen nicht gestellt.

6.6.2.

Dazu führt der Gesuchsteller aus, Abklärungen bei der Abteilung für Baubewilligungen hätten ergeben, dass weder für den Bereich der Abtretungsfläche noch für die restliche Fläche der Parzelle zwischen der Kantonsstrasse und den Gebäuden Nr. bbb und ccc eine kantonale Bewilligung für Parkplätze vorliege. Eine kantonale Zustimmung sei jedoch erforderlich für die Bewilligung von Parkplätzen im Unterabstand zur Kantonsstrasse. Zudem liege seitens der Gesuchgegnerin kein Umnutzungsgesuch zu einer Gewerbeliegenschaft vor, woraus das Erfordernis von Parkplätzen und deren Erschliessung abgeleitet werden könne. Die Parzelle der Gesuchgegnerin verfüge demnach über keine bewilligten Parkplätze, welche zu entschädigen wären. Darüber hinaus werde bestritten, dass die Abtretung überhaupt zu einer Beeinträchtigung bei der Parkierung auf dem Vorplatz führe.

6.6.3.

Ein allfälliger Verlust von Parkplätzen wäre nach der praxisgemässen Kumulationsmethode als subjektiver Schaden zusätzlich zum relativierten

Preis, der den objektiven Schaden ersetzt, zu entschädigen, wobei allerdings darauf zu achten ist, dass keine unzulässige Doppelentschädigung entsteht (ausführlicher Erw. 4.2.).

6.6.4.

Grundsätzlich muss bei der Erstellung von Parkfeldern ein Mindestabstand von 6 m zur Kantonsstrasse eingehalten werden (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Mit einer Ausnahmegewilligung nach §§ 67a oder 67 BauG können Bauten auch im Unterabstand erstellt werden (mit Beseitigungsrevers). Für untergeordnete Bauten – dazu gehören gemäss kantonaler Praxis auch Parkfelder – kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, wenn kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht (§ 67a BauG). Die Parkfelder müssen ansonsten den Vorschriften entsprechen und verkehrssicherheitsrelevante Aspekte beachten. Für Parkfelder des Pflichtbedarfs (§ 56 Abs. 1 BauG; § 43 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom 25. Mai 2011) können keine Ausnahmegewilligungen nach § 67a BauG erteilt werden (vgl. § 57 Abs. 1 BauG).

Auf dem Vorplatz der Liegenschaft der Gesuchgegnerin befinden sich keine markierten Parkplätze. Parkplätze werden praxisgemäss jedoch nur entschädigt, sofern diese tatsächlich vorhanden und bewilligt worden sind. Ein derartiger Verlust ist indessen nicht zu erkennen und entsprechend ist unter diesem Titel von vornherein nichts zu entschädigen. Es kann mangels Substantiierung auf sich beruhen, ob der verhältnismässig übersichtliche Flächenverlust weitergehend eine wirtschaftlich relevante Einschränkung der Parknutzungsmöglichkeiten der Enteigneten auf ihrem Vorplatz zur Folge hätte. Nach Auffassung des Gerichts rechtfertigt es sich nicht, für Parkplatzverlust eine subjektive Zusatzentschädigung zu sprechen.

7.

7.1.

In Bezug auf die auf der Abtretungsfläche entfallenden Bestockung ist von ähnlichen Überlegungen wie bei der Bewertung von Wald auszugehen. Der Verkehrswert von Wald setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Einerseits aus dem reinen Landwert und andererseits aus dem Holzbestand, welcher sich auf dem Land befindet. Vorliegend scheint die Ausgangslage vergleichbar – wie es übrigens auch der Fall wäre, wenn auf der Abtretungsfläche Hochbauteile zu entfernt werden müssten, die ebenfalls zusätzlich zum Landwert abzuschätzen wären. Hier steht ebenso der Wert der Bepflanzung auf der Abtretungsfläche und nicht deren bauliche Nutzung im Vordergrund, weshalb dafür auch "nur" ein stark relativierter Landwert zu entschädigen ist (Erw. 6.5.). Der Enteigneten ist daher zusätzlich, wie geltend gemacht, der Wert der bestehenden Bepflanzung zu ersetzen.

7.2.

Die Pflanzenentschädigung auf der abzutretenden Fläche berechnet sich nach der abgrenzungsmässig und preislich bereinigten Aufstellung des Fachrichters wie folgt:

Pflanze	Stück	Ersatz-grösse	Preis in Fr.	Zuschlag Baum-wert G.	Total Fr.	Bemerkung
Strauchrosen > 2 m	3	Sol C26	175.00		525.00	Schätzung C. 08.05.19
Strauchrose 1.8 m	1	Sol C26	175.00		175.00	Schätzung C. 08.05.19
Strauchrose 0.8 m	2	C	29.00		58.00	Schätzung C. 08.05.19
japanischer Ahorn 'Atropurpureum' 6.5 m	1	EXB 500	12'010.00	6'181.00	18'191.00	Aktuelle Preisliste gem. E. AG
Perückenstrauch 5.5 m	1	300/350	1'293.00	707.00	2'000.00	Schätzung C. 08.05.19
Sommerflieder 0.8 m	1	C7.5	40.00		40.00	Schätzung C. 08.05.19
Johannisbeerstrauch 1 m	1	C7.5	30.50		30.50	Schätzung C. 08.05.19
Alte Pfingstrosen	4	C1	35.00		140.00	Schätzung C. 08.05.19
Rosen	2	Sol C10	98.00		196.00	Schätzung C. 08.05.19
Clematis > 2 m	2	C5	40.00		80.00	Schätzung C. 08.05.19
Stauden div.	35	m2	64.00		2'240.00	Schätzung C. 08.05.19
Total					23'675.50	

7.3.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Gesuchgegnerin zusätzlich zur Entschädigung für die abzutretende Fläche von Fr. 200.00/m² eine Entschädigung für die Bepflanzung von Fr. 23'675.50 erhält.

Der Vollständigkeit halber sei vermerkt, dass bei einer Entschädigung des absoluten Landwerts eine mit der wertbestimmenden baulichen Nutzung nicht vereinbare alternative Nutzung, wie z.B. Pflanzen, im Regelfall nicht zusätzlich abgegolten werden kann.

8.

8.1.

Die Gesuchgegnerin lässt weiter geltend machen, die Parzelle erfahre durch die Enteignung einen Minderwert, welcher durch keinerlei Vorteile aufgewogen werde. Die Strasse inklusive neuer Bushaltestelle befinde sich in einem Abstand von nur 2.5 m ab der Hauptwohnfassade des Wohngebäudes. Der reduzierte Abstand der ausgebauten Strasse und der Bushaltestelle zum Wohngebäude führe zu einer Wertverminderung der Liegenschaft. Eine im Jahr 2016 vorgenommene Verkehrswertschätzung habe einen Wert von Fr. 859'000.00 ergeben. Der zukünftige Verkehrswert betrage laut dieser Schätzung nur noch Fr. 780'000.00, was einen Minderwert von knapp Fr. 70'000.00 (recte: knapp Fr. 80'000.00) ergebe.

8.2.

Der Gesuchsteller bringt dazu vor, die Parzelle weise eine Fläche von 1'723 m² auf. Nach der Abtretung von ca. 46 m² betrage die Restfläche noch ca. 1'677 m². Somit werde die Parzelle lediglich um rund 2.7 % verkleinert. Voraussetzung für eine Minderwertentschädigung sei, dass von der zu enteignenden Liegenschaft ein derart erheblicher und wichtiger Teil abgeschnitten werde, dass das Restgrundstück einen zusätzlichen Wertverlust erleide. Dies sei vorliegend nicht der Fall, da die Parzelle in ihrer Form weiterhin erhalten bleibe. Auch befinde sich bereits heute eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude, welche lediglich in Richtung Nord-West versetzt werde.

8.3.

8.3.1.

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 (Baugesetzkommentar, a.a.O., §§ 143 – 145, N 44 ff. m.w.H.).

8.3.2.

Wie bereits festgestellt wurde (Erw. 6.5.), werden im vorliegenden Fall die Nutzungsmöglichkeiten durch die Abtretung kaum beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist für die zu enteignende Fläche der relative Landwert zu entschädigen. Wäre dies nicht der Fall und würden die Nutzungsmöglichkeiten durch die Abtretung massgeblich eingeschränkt, so hätte der absolute Landwert zugesprochen werden müssen. In Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten auf der Restparzelle kann daher eigentlich gar kein entschädigungspflichtiger Minderwert bestehen (vgl. dazu auch ESK 4-EV.2006.41 vom 10. Juni 2008 in Sachen Kanton Aargau gegen E.S., Erw. 4.).

Die Gesuchgegnerin stützt sich bei ihrer Argumentation auf BGE 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020, wonach ein Wohngebäude und dessen Umschwung durch den Bau einer Hochspannungsleitung selbst dann einen Wertverlust erleiden können, wenn die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht beeinträchtigt wird und keine schädlichen und lästigen Immissionen zu befürchten sind, da sich viele Käufer vor allfälligen, noch nicht erforschten biologischen Wirkungen elektromagnetischer Felder fürchten. Der Verlust der Bepflanzung und das Näherrücken der Strasse sind jedoch nicht mit den psychologisch bedingten Werteinbussen eines Grundstücks durch die Nähe zu einer Hochspannungsleitung zu vergleichen, zumal der Fahrbahnrand vorliegend unverändert bleibt, einzig der Gehweg "rückt näher". Vorliegend hat die entfallende und entschädigte (Erw. 7.) Bepflanzung allenfalls einen Sichtschutz, nicht jedoch einen Lärm-, also Immissionschutz geboten.

Das Begehren um Minderwertentschädigung ist daher abzuweisen.

9.

9.1.

Wird der Anspruch auf volle Entschädigung nicht bereits durch die Sachwertentschädigung (Verkehrswert und Minderwert) befriedigt, sind weiter die so genannten Inkonvenienzen zu ersetzen. Diese erfassen den Schaden, der dem Enteigneten als Folge der Enteignung im übrigen Vermögen entsteht (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG). Vorausgesetzt ist ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners erwächst. Zudem muss der Schaden dem Enteigneten selber erwachsen sein (Hess/Weibel, a.a.O., Bd. I, Art. 19 EntG N 196 f.). Als Inkonvenienzen gelten etwa bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug, Verlust von Abstellplätzen infolge Abtretung von Vorgartenland, etc. (Hess/Weibel, a.a.O., Bd. I, Art. 19 EntG N 200; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2413; Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 47 f.). Weiter muss es sich um einen Schaden handeln, den

der Enteignete mit Hilfe der enteigneten Rechte hätte von sich abwenden können, den er also nicht auch ohne Enteignung in gleicher Weise hätte dulden müssen wie seine nicht enteigneten Nachbarn (Hess/Weibel, a.a.O., Bd. I, Art. 19 EntG N 20, S. 241). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Bd. I, a.a.O., Art. 19 EntG N 22). Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179).

9.2.

Der Gesuchsteller bietet eine pauschale Inkonvenienzentschädigung von Fr. 2'500.00 an, wobei festgehalten wird, dass diese Position entfällt, falls die zu entfernenden Pflanzen nicht - wie erklärt - von der Gesuchgegnerin beseitigt würden.

9.3.

9.3.1.

Die Pflanzenentschädigung auf der vorübergehend beanspruchten Fläche berechnet sich nach der abgrenzungsmässig und preislich bereinigten Aufstellung des Fachrichters wie folgt:

Pflanze	Stück	Ersatz-grösse	Preis in Fr.	Zuschlag Baum-wert G.	Total Fr.	Bemerkung
Edelkastanie U:108	1	HOB 60/70	10'416.00	4'584.00	15'000.00	Schätzung C. 08.05.19
Japanischer Ahorn 'Atropurpureum' 4.5 m	1	EXC 450	9'010.00	6'181.00	15'191.00	Aktuelle Preise gem. Preisliste E.
Zierkirsche 4.5 m	1	400/500	613.00	587.00	1'200.00	Schätzung C. 08.05.19
Strauchrose >2 m	2	Sol C26	175.00		350.00	Schätzung C. 08.05.19
Strauchrose 1 m	1	C1	26.00		26.00	Schätzung C. 08.05.19
Clematis 1 m	1	C5	40.00		40.00	Schätzung C. 08.05.19
Stauden div.	20	m2	64.00		1'280.00	Schätzung C. 08.05.19
Total					33'087.00	

9.3.2.

Die Bepflanzung auf der vorübergehend beanspruchten Fläche ist gemäss dieser Aufstellung mit Fr. 33'087.00 zu ersetzen. Die Edelkastanie im Wert von Fr. 15'000.00 sowie die Zierkirsche im Wert von Fr. 1'200.00 sind nur zu ersetzen, sofern sie nicht geschützt werden können. Anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2022 einigten sich die Parteien auf eine Rückzahlungsverpflichtung. Zwei Jahre nach Bauabschluss wird zu überprüfen sein, ob die Edelkastanie geschützt werden konnte. Sofern dies gelingt, hat eine Rückzahlung der Entschädigung durch die Gesuchgegnerin zu erfolgen (Protokoll, S. 10 f.).

9.4.

9.4.1.

Die Gesuchgegnerin verlangt zusätzlich zum Ersatz der bestehenden Mauer eine Entschädigung von Fr. 9'000.00 für die Erstellung eines Sichtschutzzauns in Höhe von 1.80 m ab Oberkante Gehweg entlang der neuen Parzellengrenze.

9.4.2.

Der Gesuchsteller bringt hierzu vor, das Angebot, die Kosten für die Erstellung eines Sichtschutzzauns zu übernehmen, sei der Gesuchgegnerin unter dem Vorbehalt der aussergerichtlichen Einigung unterbreitet worden und demzufolge hinfällig.

9.4.3.

Wie bereits ausgeführt (Erw. 4.1.), ist dem Betroffenen volle Entschädigung zu leisten. Das heisst, dass er durch die Enteignung keinen Verlust erleiden soll. Er soll aber auch nicht vom Eingriff profitieren und aus der geleisteten Entschädigung einen Gewinn erzielen (SKEE 4-EV.2013.35 vom 28. Oktober 2015, S. 23, bestätigt in VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 23/24). Die Gesuchgegnerin hat daher lediglich Anspruch auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Für Mehrkosten, die aus der Berücksichtigung von Sonderwünschen entstehen, hätte sie selbst aufzukommen (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 45, mit Hinweis).

9.4.4.

Anlässlich der Verhandlung vom 11. Mai 2022 brachte die Gesuchgegnerin vor, an gewissen Stellen sei ein Sichtschutz aufgrund der Nähe der Bushaltestelle zu den Wohnräumen notwendig (Protokoll, S. 11). Die Erstellung eines Sichtschutzzauns wäre jedoch nur alternativ zur Wiederherstellung des Zauns auf der Mauer realisierbar. Sollte die Gesuchgegnerin weiterhin an der Erstellung eines Sichtschutzzauns festhalten, hätte sie dafür ein Baugesuch zu stellen und müsste im entsprechenden Bereich auf die Wiederherstellung des Zauns auf der Mauer verzichten (Protokoll, S. 12), was

aber vom Ortsbild her in der Zone K Fragen aufwerfen könnte, da die charakteristischen Umzäunungen möglichst erhalten werden sollen (Erw. 5.1. und 9.8.). Grundsätzlich erfüllt bereits das bisherige Konzept einer Bepflanzung die Funktion eines Sichtschutzes. Es bleibt der Gesuchgegnerin im Übrigen freigestellt, einen Teil der Entschädigung für die Bepflanzung für die Erstellung eines Sichtschutzzauns einzusetzen.

9.5.

9.5.1.

Die Gesuchgegnerin lässt weiter geltend machen, infolge Behinderungen durch Baumaschinen entstehe ihrem Betrieb ein Mehraufwand von rund Fr. 2'000.00 pro Monat. Die Mehrkosten würden durch Verzögerungen der Aus- und Einfahrten mit den beiden Geschäftsfahrzeugen und dem Privatfahrzeug einer Angestellten sowie aufgrund von Ladeverzögerungen durch Platzmangel verursacht. Daraus resultierten für drei Angestellte je 0.5 unproduktive Arbeitsstunden pro Tag, also insgesamt 1.5 Stunden pro Tag. Bei einem Lohnaufwand von Fr. 65.00 pro Stunde entstünden Mehrkosten von Fr. 97.50 pro Arbeitstag. Bei 21 Arbeitstagen pro Monat sei daher von Mehrkosten in Höhe von Fr. 2'047.50 auszugehen.

9.5.2.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, derzeit könnten noch keine näheren Angaben zu Bauphasen bekannt gegeben werden. Dies sei erst nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und insbesondere nach Bestimmung des Bauunternehmers möglich. Der Zugang zur Liegenschaft könne bis auf kürzere Behinderungen, welche der Gesuchgegnerin vorgängig mitgeteilt würden, gewährleistet werden. Die von der Gesuchgegnerin geltend gemachten Kosten betreffend Mehraufwand seien nicht belegt. Auch seien noch gar keine Kosten entstanden und es sei auch nicht klar, ob sie überhaupt entstehen würden.

9.5.3.

Die vorübergehende Beanspruchung von Flächen im Baugebiet wird praxisgemäss nicht entschädigt, soweit das Land vorab für Anpassungsarbeiten benötigt wird und nicht eine projektbedingte Nutzung (z.B. Installationsplatz) im Raum steht. Eine Ausnahme gilt dann, wenn für die betroffene Fläche ein Ertragsausfall nachgewiesen werden kann. Ohne wirtschaftlichen Schaden kann und darf keine Entschädigung zugesprochen werden (§ 143 Abs. 1 BauG; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, Erw. 5).

9.5.4.

Vorliegend stellt sich die Frage, ob allenfalls eine Entschädigung aus der Enteignung von Nachbarrechten in Frage kommt (Pra 2005, Nr. 38, E. 3.1.2.). Das Grundeigentum umfasst unter anderem das Recht, übermässige Einwirkungen von Nachbarn auf das eigene Grundstück abwehren zu können (Art. 684 ZGB i.V.m. Art. 679 ZGB). Gegen übermässige

Einwirkungen steht dem betroffenen Grundeigentümer insbesondere die Unterlassungsklage zur Verfügung. Gehen diese Immissionen jedoch von einem im öffentlichen Interesse liegenden Werk aus, für welches dem Eigentümer des Werks das Enteignungsrecht zusteht und können diese Einwirkungen nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Aufwand vermieden werden, so werden die Abwehransprüche des Grundeigentümers infolge der vorrangigen öffentlichen Interessen unterdrückt. Das bedeutet die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück des Enteigneten zugunsten des Werkeigentümers, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung der Immissionen besteht. An Stelle des Unterlassungsanspruchs kann die Entschädigung für die Enteignung der nachbarlichen Abwehrrechte, d.h. eine formelle Enteignung, treten (BGE 123 II 490 ff. mit weiteren Hinweisen).

9.5.5.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelten insbesondere durch Strassen- und Schienenverkehr verursachte Immissionen nur dann als übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB und lassen den Enteigner ersatzpflichtig werden, wenn sie für den Grundeigentümer nicht voraussehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und einen schweren Schaden verursachen, wobei diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen (BGE 123 II 491; Zusammenfassung in BGE 121 II 330 ff. mit weiteren Hinweisen).

9.5.6.

In der Regel haben Grundeigentümer vorübergehende Störungen, die sich aus Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen ergeben, entschädigungslos hinzunehmen (vgl. auch die auf kantonaler Ebene statuierten Duldungspflichten der Anstösser in § 110 Abs. 1 lit. a BauG). Ersatz ist nur zu leisten, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen (BGE 1E.9/2001 vom 25. Februar 2002 Erw. 6; BGE 113 Ia 357, mit weiteren Hinweisen; Daniel Gebhardt, Abwehrrechte und Entschädigungen bei Baustellen in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2002 S. 400).

9.5.7.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht bei vorübergehenden, unvermeidlichen und übermässigen Immissionen aus Bauarbeiten ein Entschädigungsanspruch. Der mittlerweile in Art. 679a ZGB verankerte Anspruch setzt voraus, dass die Einwirkungen der Art, Stärke und Dauer nach übermässig sind und eine beträchtliche Schädigung verursachen (BGE 91 II 100). Sowohl positive Immissionen wie Lärm, Staub und Erschütterungen als auch negative Immissionen, wie Sicht und Zugangserschwernisse, werden bei Unvermeidlichkeit als zu duldende, aber wegen Überschreitung des Nachbarrechts entschädigungspflichtige Einwirkungen qualifiziert (BGE 126 III 452, Erw. 2c).

Ob die Einwirkung aus einer Baustelle übermässig ist, wird anhand objektiver Gesichtspunkte beurteilt (BGE 138 III 49, Erw. 4.4.5., mit Hinweis). Dabei sind die widerstreitenden Interessen der Beteiligten unter Berücksichtigung des Ortsgebrauchs sowie der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke gegeneinander abzuwägen. Da es sich um eine vorübergehende Einwirkung handelt, sind bei der Beurteilung auch Intensität und Dauer der Immissionen mitzuberoücksichtigen (BGE 132 II 427, publiziert in Die Praxis des Bundesgerichts [Pra] 7/2007 Nr. 76 S. 508; Beatrice Wagner Pfeifer/Daniel Gebhardt, Enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche beim Bau der Nordtangente - aus der Praxis der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 7, in: Basler Juristische Mitteilungen [BJM] 2000 S. 10).

9.5.8.

Die für Entschädigungsansprüche wegen übermässigen Immissionen aus dem Betrieb eines öffentlichen Werks entwickelten Grundsätze dürfen gemäss Bundesgericht indes nicht bzw. nur bedingt auf Immissionen durch Bauarbeiten angewandt werden. Zwar gilt auch hier wie bei anderen nachbarlichen Einwirkungen durch ein Werk des öffentlichen Interesses die Grundvoraussetzung, dass eine Entschädigung von vornherein nur in Frage kommt, wenn die Immissionen unvermeidbar sind, also nicht durch geeignete Schutzvorkehrungen oder zeitliche Beschränkungen abgewendet werden können (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 26. Oktober/ 2. November 1992 [St. Gallische Gerichts- und Verwaltungspraxis 1992, Nr. 29] mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung seit BGE 91 II 100 ff.). Die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und Spezialität der Immissionen kommen hingegen nicht zum Tragen (BGE 134 II 164, Erw. 8.1.).

In BGE 145 II 282 präzisierte das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung dahingehend, dass der durch Immissionen durch Bauarbeiten für ein öffentliches Werk verursachte Schaden nicht mehr schwer sein müsse. Dabei liessen sich die Voraussetzungen für enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche wegen übermässigen Immissionen aus dem Betrieb eines öffentlichen Werkes nicht direkt auf Fälle betreffend Bauarbeiten für ein öffentliches Werk übertragen. Vielmehr sei die zivilrechtliche Rechtsprechung analog anzuwenden, wonach die Einwirkungen der Art, Stärke und Dauer nach übermässig sein müssten. Dabei könnten geringfügige Beeinträchtigungen aus Bauimmissionen nicht als übermässig gelten. Tendenziell spreche für eine Entschädigungspflicht, wenn die Beeinträchtigung über eine längere Dauer (über ein halbes Jahr) anhalte, erhebliche positive (z.B. Lärm) oder negative (z.B. Zugangerschwerisse) Immissionen zu dulden seien und die Beeinträchtigung dem Geschäft eine erhebliche Umsatzeinbusse von mindestens 20 bis 30 % oder einen erheblichen

Zusatzaufwand (z.B. für die Reinigung) verursache. Erforderlich sei in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung der massgeblichen Umstände. Insbesondere könne bei besonders starken vorübergehenden Immissionen bereits nach einer kurzen Dauer eine übermässige Beeinträchtigung vorliegen.

9.5.9.

Während bei Wohnliegenschaften Entschädigungen wegen übermässiger Lärmeinwirkung im Vordergrund stehen, sind bei Geschäftliegenschaften vorwiegend Forderungen um Ausgleich von Umsatzeinbussen infolge erschwerter Erreichbarkeit zu beurteilen. Vorliegend stehen Zufahrtserchwernisse im Vordergrund. Nach Auffassung der Gesuchgegnerin entstünden ihr dadurch Mehrkosten infolge unproduktiver Arbeitsstunden ihrer Angestellten.

9.5.10.

Gemäss den vorstehenden Ausführungen ist eine Entschädigung dann zu leisten, wenn zwischen Bauimmissionen und geltend gemachtem Schaden ein adäquater Kausalzusammenhang besteht und die Einwirkungen nach Art, Stärke und Dauer übermässig sind.

9.5.11.

Ein gewisser Anteil an unproduktiven Arbeitsstunden ist notorisch. Es erscheint dem Gericht jedoch zweifelhaft, dass die von der Gesuchgegnerin behaupteten Schäden in der für einen Entschädigungsanspruch notwendigen Intensität eintreten werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorliegen übermässiger Bauimmissionen derzeit nicht erstellt ist, weshalb das Entschädigungsbegehren abzuweisen ist.

9.5.12.

Soweit die Gesuchgegnerin während der kommenden Bauzeit aufgrund von Bauimmissionen dennoch Beeinträchtigungen erleiden sollte, die über das normal zu tolerierende Mass hinausgehen, stünde es ihr frei, ein nachträgliches Entschädigungsbegehren nach § 155 BauG zu stellen. Immerhin sei an dieser Stelle festgehalten, dass nach Zusicherung des Gesuchstellers die Zufahrt zur Liegenschaft bis auf kürzere Behinderungen, welche der Gesuchgegnerin vorgängig mitgeteilt werden, gewährleistet werden soll. Für den Fall der Einreichung eines nachträglichen Entschädigungsbegehrens ist darauf hinzuweisen, dass entsprechende Forderungen spätestens innert sechs Monaten seit dem Moment, in welchem dem Enteigneten die Gründe für seinen Anspruch bekannt geworden sind, geltend gemacht werden müssen. Nachträgliche Begehren und Forderungen erlöschen in jedem Fall zehn Jahre nach Vollendung des Werks. Dabei handelt es sich um eine absolute Verwirkungsfrist (Baugesetzkommentar, a.a.O., N 6 f. zu § 155 BauG).

9.5.13.

Die Bauarbeiten werden ca. 6 Wochen in Anspruch nehmen. Eine Zufahrtseinschränkung zur Liegenschaft der Gesuchgegnerin wird es nur während der Belagsarbeiten geben, welche drei bis fünf Tage in Anspruch nehmen werden. An diesen Tagen wird die Zufahrt komplett gesperrt sein (Protokoll, S. 6). Die Sperrung der Zufahrt ist drei Wochen vorher anzukündigen und von der Gesuchgegnerin entschädigungslos hinzunehmen. Sollte die geplante Zeitdauer der Einschränkung massiv überschritten werden, bliebe es der Gesuchgegnerin unbenommen, ein nachträgliches Entschädigungsbegehren nach § 155 BauG zu stellen (Erw. 9.5.12.).

9.6.

9.6.1.

Die Gesuchgegnerin verlangt weiter den Ersatz von Interventionskosten in Höhe von insgesamt Fr. 11'095.39. Diese setzten sich aus der Entschädigung für die anwaltliche Vertretung (Fr. 5'750.00), den Kosten für die Verkehrswertschätzung (Fr. 885.00) sowie den Kosten für die Pflanzenschätzung (Fr. 631.65) zusammen. Weiter seien ihr für das Verfahren im Zusammenhang mit dem fehlenden Enteignungstitel Interventionskosten in Höhe von Fr. 3'828.74 zu ersetzen.

9.6.2.

Der Gesuchsteller führt dazu aus, im Rahmen von aussergerichtlichen Einigungsverhandlungen sei der Gesuchgegnerin zuzüglich zur Entschädigung für die Abtretungsfläche eine Inkonvenienzensentschädigung von Fr. 125.00/m², insgesamt Fr. 5'750.00, angeboten worden. Es handle sich dabei nicht, wie von der Gesuchgegnerin angenommen, um die Übernahme von Rechtsvertretungskosten. Da keine Einigung erzielt werden konnte, sei die angebotene Inkonvenienzensentschädigung hinfällig. Weiter seien Kosten für von der Gesuchgegnerin selbst in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzungen vom Gesuchsteller nicht zu übernehmen. Anders verhalte es sich jedoch bei der Pflanzenschätzung. Da sich der Gesuchsteller bei seinem Angebot auf diese stütze, sei er bereit, die Kosten für diese Schätzung in Höhe von Fr. 631.65 zu übernehmen.

9.6.3.

Nach § 149 Abs. 2 BauG sind in Enteignungsverfahren, in denen Entschädigungen zugesprochen werden, die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen. Diese Bestimmung kommt jedoch nur im Verfahren vor dem SKE zur Anwendung. Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren ist grundsätzlich unentgeltlich und es werden keine Parteikosten ersetzt (§§ 31 Abs. 1 und 32 Abs. 1 VRPG). Für Aufwendungen im Rahmen des Projektverfahrens muss daher die Gesuchgegnerin selbst aufkommen.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass auch im Verfahren vor dem SKE nur die Kosten der Vertretung durch einen Anwalt, nicht aber persönlicher Aufwand im Zusammenhang mit dem Verfahren geltend gemacht werden kann (vgl. § 29 VRPG; WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010, Erw. 4.2.).

Die Intervention gegen den Enteignungstitel und die damit verbundene Überweisung an den zuständigen Regierungsrat umfasst auch die Frage des Parteikostenersatzes im Zusammenhang mit der Überweisung. Das Gericht darf daher davon ausgehen, dass dieser Punkt durch den Entscheid des Regierungsrats abschliessend geregelt wird.

Dieses Begehren ist daher ebenfalls abzuweisen.

9.6.4.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass lediglich ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Pflanzenschätzung von Fr. 631.65 besteht. Alle darüber hinaus gehenden Forderungen betreffend Interventionskosten sind abzuweisen.

9.7.

Zur Abschränkung der Gartenfläche wird ein Doppellattenzaun als minimale Absperrung erstellt. Darüber besteht Einigkeit zwischen den Parteien (Protokoll, S. 6). Weiter wird vor Baubeginn ein Rissprotokoll erstellt. Darüber sind sich die Parteien ebenfalls einig (Protokoll, S. 13).

9.8.

Die Mauer ist zu erneuern und der Zaun ist wieder anzubringen. Dabei wird versucht, die Teile des bestehenden Zauns wiederzuverwenden. Die Gesuchgegnerin verfügt über zusätzliche Elemente, um den Zaun wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen (Protokoll, S. 4 f.). Sollte dies dennoch nicht möglich sein, ist der Zaun wertgleich zu ersetzen.

9.9.

Anlässlich des Augenscheins stellte sich heraus, dass die Gesuchgegnerin den vormals gekiesten Vorplatz mit Natursteinpflaster belegt hat. Der Gesuchsteller wurde darüber nicht informiert (Protokoll, S. 6). Grundsätzlich hätte die Gesuchgegnerin diese Änderung nicht vornehmen dürfen, ohne die Zustimmung des Gesuchstellers dafür einzuholen (§ 156 Abs. 1 BauG). Da die neuerliche Anpassung des Vorplatzes an den Strassenbau durch die Enteignete selbst vorgenommen werden wird, sind diesbezüglich keine Anpassungsarbeiten zulasten des Projekts vorzunehmen. Dies wird von der Gesuchgegnerin akzeptiert (Protokoll, S. 8).

9.10.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Pflanzen auf der vorübergehend beanspruchten Fläche mit Fr. 33'087.00 zu ersetzen sind. Weiter hat die Gesuchgegnerin Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Pflanzenschätzung von Fr. 631.65. Die Eigenbeseitigung der Bepflanzung durch die Gesuchgegnerin wird mit pauschal Fr. 2'500.00 entschädigt.

10.

Zusammenfassend ist der Gesuchgegnerin die Abtretungsfläche mit Fr. 200.00/m² zu ersetzen. Für die Bepflanzung auf der abzutretenden Fläche ist eine Pflanzenentschädigung in Höhe von Fr. 23'675.50 auszurichten. Die Bepflanzung auf der vorübergehend beanspruchten Fläche ist mit Fr. 33'087.00 zu entschädigen. Die Kosten für die Pflanzenschätzung von Fr. 631.65 sind der Gesuchgegnerin ebenfalls zu ersetzen. Die Eigenbeseitigung der Bepflanzung wird mit pauschal Fr. 2'500.00 entschädigt. Zusammen beträgt die vom Gesuchsteller zu leistende Enteignungsentschädigung Fr. 69'094.15 mit Rückleistungsvorbehalten von Fr. 16'200.00, falls Kastanie und Zierkirsche die Bauarbeiten überstehen sollten, und Fr. 2'500.00, falls die Pflanzenräumung nicht von der Gesuchgegnerin übernommen worden sein sollte.

Alle darüber hinaus gehenden Entschädigungsforderungen werden abgewiesen.

11.

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, Grenzberichtigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dieser beträgt aktuell 1.25 %.

12.

12.1.

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.

12.2.

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. 196'830.05. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 zwischen Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00. 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 sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Daher wird eine Parteient-schädigung von Fr. 8'300.00 (inkl. Auslagen und MWSt, § 8c AnwT) für angemessen erachtet.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Gesuchgegnerin tritt dem Gesuchsteller ab der Parzelle aaa ca. 46 m² ab.

2.

2.1.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsfläche mit Fr. 200.00/m² zu entschädigen.

2.2.

Der Gesuchsteller hat die Bepflanzung auf der abzutretenden Fläche mit Fr. 23'675.50 zu ersetzen.

3.

3.1.

Von Parzelle aaa werden ca. 33 m² vorübergehend beansprucht.

3.2.

Der Gesuchsteller hat die Bepflanzung auf der vorübergehend beanspruch-ten Fläche mit Fr. 33'087.00 zu ersetzen.

3.3.

Für die Eigenbeseitigung der Bepflanzung durch die Gesuchgegnerin ist eine Entschädigung von pauschal Fr. 2'500.00 auszurichten.

3.4.

Die Kosten für die Pflanzenschätzung von Fr. 631.65 sind der Gesuchgegnerin zu ersetzen.

4.

Alle weitergehenden Entschädigungsbegehren der Gesuchgegnerin werden abgewiesen.

5.1.

Die Zahlungen gemäss Dispositiv-Ziffern 2 und 3 werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig und ist von diesem Zeitpunkt an mit 1.25 % zu verzinsen.

5.2.

Zwei Jahre nach Abschluss des Werks sind dem Gesuchsteller von der Gesuchgegnerin zinsfrei Fr. 15'000.00, falls die Kastanie die Bauarbeiten überstanden haben sollte, Fr. 1'200.00, falls die Zierkirsche die Bauarbeiten überstanden haben sollte, und Fr. 2'500.00, falls die Pflanzen vor Beginn des Strassenbaus nicht vereinbarungsgemäss von der Gesuchgegnerin beseitigt worden sein sollten, zurückzuerstatten.

6.

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

7.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle und unter Nachweis der erfolgten Zahlungen gemäss der Dispositiv-Ziffern 2 und 3 dem Grundbuchamt T. zur Eintragung anzumelden.

8.

Alle mit dem vorliegenden Verfahren verbundenen Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten sind vom Gesuchsteller zu tragen.

9.

9.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 9'800.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 410.00 und den Auslagen von Fr. 260.00, insgesamt Fr. 10'470.00, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

9.2.

Der Gesuchsteller hat der Gesuchgegnerin die Parteikosten von Fr. 8'300.00 zu ersetzen.

Zustellung

- Gesuchsteller (2)
- Gesuchgegnerin (2)

Mitteilung

- Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Grundstückschätzung, Herr Dr. F., Sektionsleiter Grundstückschätzung, Kantonales Steueramt, Tellstrasse 67, 5001 Aarau
- Mitwirkende Fachrichterin, mitwirkender Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 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, 8. Juni 2022

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

C. Dürdoth