

4-EV.2020.7 und 8

Präsidialverfügung vom 1. Juli 2020

Gesuch-
stellerin

Einwohnergemeinde Q._____

handelnd durch den Gemeinderat, dieser

vertreten durch Dr. Beat Ries, Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43,
5001 Aarau

Gesuch-
gegnerin

A._____

vertreten durch Urs Wüthrich, Rechtsanwalt, Zentralplatz 51, Postfach
480, 2501 Biel/Bienne

Gegenstand

Rechtserwerb für die Erschliessung C (formelle Enteignung; vorzeitige Be-
sitzeinweisung)

Der Präsident entnimmt den Akten und zieht in Erwägung:

1.

1.1.

In der Gemeinde Q. soll im Gebiet C die bestehende Stichstrasse- bis zur Grenze der Parzelle E weitergezogen werden. Der neue Strassenabschnitt wird die Parzellen E und F, auf welchen eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern geplant ist, erschliessen.

Dem Projekt liegt der Überbauungsplan B, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1985, genehmigt vom Grossen Rat am 25. November 1986, zugrunde. Die Baubewilligung für das Strassenbauprojekt liegt rechtskräftig vor (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2018.382 vom 28. August 2019).

1.2.

Der neue Strassenabschnitt führt über die Parzelle G der A.. Diese war nicht bereit, das Land für den Strassenbau abzutreten, weshalb der Gemeinderat Q. mit Eingabe vom 5. Februar 2020 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), um Einleitung des Enteignungsverfahrens ersuchen liess. Gleichzeitig liess er die vorzeitige Besitzeinweisung beantragen.

1.3.

Die Voraussetzungen für die Einleitung und Durchführung des Enteignungsverfahrens waren und sind gegeben: Der Enteignungstitel (Überbauungsplan B, vgl. § 168 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993 und erwähnter VGE WBE.2018.382, S. 9 f.) sowie die rechtskräftige Baubewilligung (Erw. 1.1.) liegen vor.

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

2.

2.1.

Der Präsident des SKE beauftragte den Gemeinderat Q., die Enteignungsakten vom 17. Februar 2020 bis 17. März 2020 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Gleichzeitig forderte er die A. auf, allfällige Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG innert Frist anzumelden und sich auch zur beantragten vorzeitigen Besitzeinweisung zu äussern (je mit Einschreiben vom 10. Februar 2020).

2.2.

Die A. liess am 17. März 2020 folgende Rechtsbegehren beim Gemeinderat Q. zuhanden des Gerichts einreichen:

"A.

1. Die Gesuche um Enteignung und um vorzeitige Besitzeinweisung seien abzuweisen.

B. Eventuell,

2. a) Es sei der Gesuchsgegnerin von der Gesuchstellerin für den Fall einer Enteignung von rund 270 Quadratmeter ein Realersatz, d.h. Bauland in mindestens diesem Umfange zu leisten.

b) **Subeventuell:** Die Entschädigung für eine allfällige Landabtretung sei auf mindestens CHF 700.00 pro Quadratmeter festzusetzen.
3. Es sei die durch den Wegfall der enteigneten Landfläche, sowie der nicht mehr überbaubaren, südlich der zu bauenden Strasse liegende Rest im Umfang von ca. 268 Quadratmeter, also die im Umfang von total rund 470 Quadratmeter entfallende Ausnutzungsziffer dem verbleibenden Restgrundstück (Hauptgrundstück, Parzelle Nr. G) gutzuschreiben.
4. Es sei die Baulinie auf dem Hauptgrundstück (Parzelle Nr. G) entlang der Grenze zur bauenden Strasse auf 4 Meter zu reduzieren.
5. Die Gesuchstellerin sei zu verurteilen, für die beabsichtigte und sofern tatsächlich notwendige vorübergehende Beanspruchung der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin, dieser eine angemessene Entschädigung in gerichtlich zu bestimmender Höhe zu bezahlen.

– Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge –"

3.

3.1.

Nachdem die von der Gesuchstellerin beantragte vorzeitige Besitzeinweisung von der Gesuchsgegnerin abgelehnt worden war, hätte das Gericht praxisgemäss kurzfristig eine Einigungsverhandlung durchführen sollen (Anhörung der Enteigneten gemäss § 157 Abs. 1 BauG). Die Gerichte waren in jenem Zeitpunkt jedoch angewiesen worden, zur Verhinderung der Ausbreitung des Coronavirus nur noch in ganz dringenden Fällen mündliche Verhandlungen mit Parteien durchzuführen. Der Präsident des SKE fragte den Vertreter der Gesuchstellerin daher vorab an, ob am Begehren um vorzeitige Besitzeinweisung festgehalten werde. Bejahendenfalls sei die Begründung zu verbessern (Schreiben vom 26. März 2020).

3.2.

Mit Einschreiben vom 8. April 2020 hielt der Vertreter der Gesuchstellerin an der vorzeitigen Besitzeinweisung fest, worauf der Präsident die Parteien auf den 30. April 2020 zu einer Einigungsverhandlung mit Augenschein einlud (Einladung vom 15. April 2020; § 153 BauG).

4.

4.1.

Die Verhandlung wurde am 30. April 2020 in Q. unter Einhaltung besonderer Sicherheitsmassnahmen zum Schutz vor einer Ansteckung durch das Coronavirus durchgeführt (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Die Örtlichkeiten wurden besichtigt, die Parteien angehört und die Sach- und die Rechtslage betreffend die vorzeitige Besitzeinweisung wie auch betreffend die Enteignung an sich bzw. die Enteignungsentschädigung einlässlich besprochen (Protokoll passim). Im Anschluss daran unterbreitete das Gericht den Parteien einen Einigungsvorschlag, der aber für die detaillierte Formulierung noch Abklärungen durch die Gemeinde voraussetzte (Protokoll S. 20 f.).

4.2.

4.2.1.

Die Ergebnisse dieser Abklärungen gingen am 12. Mai 2020 beim Gericht ein. Daraufhin wurde den Parteien der ausformulierte Einigungsvorschlag zur Genehmigung zugestellt (Schreiben SKE vom 13. Mai 2020).

Die Frist wurde auf Ersuchen der Parteivertreter mehrfach erstreckt, weil diese direkte "Bereinigungsgespräche" aufgenommen hatten. Mit Schreiben vom 29. Juni 2020 teilte der Vertreter der Einwohnergemeinde Q. dem Gericht mit, die Gesuchstellerin stimme der vom Gericht vorgeschlagenen Einigung mit einer von den Parteien ausgehandelten Ergänzung zu.

4.2.2.

Die Gesuchgegnerin stimmte dem ergänzten gerichtlichen Vergleichsvorschlag mit Schreiben des Vertreters vom 30. Juni 2020 ebenfalls zu. Damit ist eine Einigung zustande gekommen.

4.3.

Die ergänzte Vereinbarung lautet:

1. Die A. tritt der Einwohnergemeinde Q. ca. 171 m² ab der Parzelle G für den Bau der Erschliessungsstrasse ab. Die Abtretung erfolgt lastenfrei.
- 2.1. Die Einwohnergemeinde Q. entschädigt die Abtretungsfläche mit Fr. 300.00/m².
- 2.2. Die Erschliessungsstrasse wird die Parzelle G zerschneiden. Für diese Verschlechterung bezahlt die Einwohnergemeinde

Q. für die südliche, abgeschnittene Restfläche von ca. 268 m² eine Entschädigung von Fr. 50.00/m².

- 2.3. Die Entschädigung für die Abtretung und für den Minderwert durch die Abtrennung des südlich der neuen Strasse liegenden Parzellenteils wird auf pauschal Fr. 65'000.00 festgelegt. Mehr- oder Minderflächen der definitiven Massaufnahme werden nicht ausgeglichen, soweit sie die übliche bautechnische Toleranz nicht übersteigen.
3. Die Ausnützung auf dem südlichen, abgetrennten Parzellenteil kann nach Praxis des Gemeinderats Q. auf die Hauptparzelle G transferiert und dort genutzt werden.
4. Während des Baus der Erschliessungsstrasse stellt die Einwohnergemeinde Q. der A. 12 Ersatzparkplätze auf dem gesicherten Areal der D. (Parzelle J) zur Verfügung (vgl. im Detail das Schreiben von Dr. Beat Ries vom 11. Mai 2020).
5. Die Zufahrt zur Parzelle G wird während der Bauzeit durchgehend gewährleistet, auch für Lastfahrzeuge. Tageweise Unterbrechungen sind nach Vorankündigung möglich.
6. Die Anpassungsarbeiten werden gemäss Bauprojekt ausgeführt und gehen zu Lasten des Projekts.
7. Alle mit der Abtretung gemäss Ziff. 1 verbundenen Kosten, inklusive Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Q..
- 8.1. Die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 4'000.00 werden von der Einwohnergemeinde Q. übernommen.
- 8.2. Die Einwohnergemeinde Q. bezahlt der A. einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 7'700.00 (inkl. MWST und Auslagen).

Ergänzung

Die Einwohnergemeinde Q. verpflichtet sich, den Hydranten, welcher heute an der Grenze zwischen den Parzellen G und H steht, auf eigene Kosten, in Absprache mit der A. und nach Zustimmung der zuständigen Brandschutzbehörde zu versetzen.

4.4.

Die Einigung liegt innerhalb der gesetzlichen Vorgaben und verletzt keine Interessen privater Dritter (Michael Merker, Rechtsmittel, Klagen und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 - 72 [alt]VRPG, Zürich 1998, § 58 N 12). Das Entschädigungsverfahren (4-EV.2020.7) kann demnach als durch Einigung erledigt abgeschrieben werden.

4.5.

Mit der Einigung über den Rechtserwerb erübrigt sich ein Entscheid über das Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung. Das Verfahren 4-EV.2020.8

kann daher ohne weiteres als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden.

5.

Die Entschädigung wird 20 Tagen nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig (§ 146 Abs. 1 BauG).

6.

Die Kosten des Verfahrens sowie der Parteikostenersatz werden vereinbarungsgemäss der Einwohnergemeinde Q. auferlegt.

Der Präsident verfügt:

1.

Es wird das Zustandekommen folgender Einigung festgestellt:

1. Die A. tritt der Einwohnergemeinde Q. ca. 171 m² ab der Parzelle G für den Bau der Erschliessungsstrasse ab. Die Abtretung erfolgt lastenfrei.
- 2.1. Die Einwohnergemeinde Q. entschädigt die Abtretungsfläche mit Fr. 300.00/m².
- 2.2. Die Erschliessungsstrasse wird die Parzelle G zerschneiden. Für diese Verschlechterung bezahlt die Einwohnergemeinde Q. für die südliche, abgeschnittene Restfläche von ca. 268 m² eine Entschädigung von Fr. 50.00/m².
- 2.3. Die Entschädigung für die Abtretung und für den Minderwert durch die Abtrennung des südlich der neuen Strasse liegenden Parzellenteils wird auf pauschal Fr. 65'000.00 festgelegt. Mehr- oder Minderflächen der definitiven Massaufnahme werden nicht ausgeglichen, soweit sie die übliche bautechnische Toleranz nicht übersteigen.
3. Die Ausnützung auf dem südlichen, abgetrennten Parzellenteil kann nach Praxis des Gemeinderats Q. auf die Hauptparzelle G transferiert und dort genutzt werden.
4. Während des Baus der Erschliessungsstrasse stellt die Einwohnergemeinde Q. der A. 12 Ersatzparkplätze auf dem gesicherten Areal der D. (Parzelle J) zur Verfügung (vgl. im Detail das Schreiben von Dr. Beat Ries vom 11. Mai 2020).
5. Die Zufahrt zur Parzelle G wird während der Bauzeit durchgehend gewährleistet, auch für Lastfahrzeuge. Tageweise Unterbrechungen sind nach Vorankündigung möglich.
6. Die Anpassungsarbeiten werden gemäss Bauprojekt ausgeführt und gehen zu Lasten des Projekts.

7. Alle mit der Abtretung gemäss Ziff. 1 verbundenen Kosten, inklusive Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Q..
- 8.1. Die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 4'000.00 werden von der Einwohnergemeinde Q. übernommen.
- 8.2. Die Einwohnergemeinde Q. bezahlt der A. einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 7'700.00 (inkl. MWST und Auslagen).

Ergänzung

Die Einwohnergemeinde Q. verpflichtet sich, den Hydranten, welcher heute an der Grenze zwischen den Parzellen G und H steht, auf eigene Kosten, in Absprache mit der A. und nach Zustimmung der zuständigen Brandschutzbehörde zu versetzen.

2.

Gestützt auf diese Einigung wird das Verfahren 4-EV.2020.7 abgeschrieben.

3.

Das Verfahren 4-EV.2020.8 wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

4.

Die Entschädigung wird 20 Tage nach der rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig.

5.

5.1.

Die Gesuchstellerin wird ermächtigt, zu gegebener Zeit nach Vorliegen der Mutationstabelle des Geometers und unter Nachweis der geleisteten Zahlung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffer 1 die Rechtsänderung dem Grundbuchamt S. anzumelden.

5.2.

Alle mit der Enteignung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffer 1 verbundenen Kosten inkl. Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten werden von der Gesuchstellerin übernommen.

6.

6.1.

Die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 4'000.00 sind von der Gesuchstellerin zu bezahlen.

6.2.

Die Gesuchstellerin bezahlt der Gesuchgegnerin einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 7'700.00 (inkl. MWST und Auslagen).

Zustellung

- Vertreter der Gesuchstellerin (2)
- Vertreter der Gesuchgegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 1. Juli 2020

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig