

4-EV.2023.22

Urteil vom 21. August 2024

Besetzung Präsident B. Wehrli
 Richter J. Fricker
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin L. Käser

Gesuchsteller 1 **A.**_____

Gesuchstellerin 2 **B.**_____

beide vertreten durch Dr. iur. René Müller, Fürsprecher, Remigersteig 8,
5200 Brugg

Gesuchgegner **Kanton Aargau**

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

Gegenstand Nachträgliches Entschädigungsbegehren gemäss § 155 BauG
(Q._____ K aaa)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

A.1.

Auf Gesuch des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb vom 3. Juli 2019, leitete das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE) das vereinfachte Enteignungsverfahren im Hinblick auf die Sanierung der R-Strasse (K aaa) in der Gemeinde Q._____ ein (vgl. im Detail Verfahren 4-AV.2019.18).

Das Verfahren 4-AV.2019.18 konnte mit Datum vom 5. Dezember 2019 von der Kontrolle des Gerichts abgeschrieben werden, nachdem während der öffentlichen Auflage der Enteignungsakten keine Eingaben gemäss § 152 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 eingegangen und damit sämtliche Rechtserwerbe geregelt waren.

A.2.

Die Parzelle Nr. bbb im Gesamteigentum von A._____ und B._____ grenzt an die R-Strasse (K aaa) und war von den Sanierungsarbeiten betroffen.

Die Grundeigentümer unterzeichneten mit Datum vom 27. August 2018 (Unterzeichnung BVU vom 3. Juli 2019) die Vereinbarung betreffend die entschädigungslose vorübergehende Beanspruchung von rund 35 m² (Bauplan Nr. 16). Ein Landerwerb war bei der Parzelle Nr. bbb nicht vorgesehen (vgl. Beilage 1 zur Vernehmlassung vom 7. Dezember 2023).

B.

B.1.

Mit Eingabe vom 10. November 2023 (fortan Entschädigungsgesuch) liessen A._____ und B._____ (fortan Gesuchstellende), beide vertreten durch Dr. René Müller (Vollmacht vom 17. Januar 2023, Beilage 1 zum Entschädigungsgesuch), folgende Anträge stellen:

- «1. In Gutheissung des Gesuches sei der Gesuchgegner zu verpflichten, den Gesuchstellern den Betrag von Fr. 17'436.05 zu bezahlen und die Risse im Haus der Gesuchsteller auf Kosten und Gefahr des Baudepartementes zu beheben, sowie die defekten und neu zu verlegenden Betonröhren entlang der Aussentreppe zu Lasten und Gefahr des Gesuchgegners zu ersetzen.
2. Die Kosten des Verfahrens seien auf den Gesuchgegner zu verlegen.
3. Der Gesuchgegner sei zu verpflichten die Parteikosten der Gesuchsteller zu ersetzen.»

B.2.

Der Kanton Aargau, vertreten durch das BVU, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb (fortan Gesuchgegner) äusserte sich mit Vernehmlassung vom 7. Dezember 2023 (fortan Vernehmlassung) und beantragte:

- «1. Die Begehren der Gesuchsteller seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

B.3.

Mit Replik vom 11. Januar 2024 liessen die Gesuchstellenden an ihren Anträgen festhalten.

Darüber hinaus stellten sie ein Editionsbegehren. Sie liessen vorbringen, die C._____ AG habe am 28. April 2022 die Risse innerhalb der Liegenschaft dokumentiert. Das entsprechende Dokument sei den Gesuchstellenden jedoch nie ausgehändigt worden. Es sei zu edieren (Replik, Ziff. 3).

Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 stellte das SKE die Replik dem Gesuchgegner zur Duplik zu. Im gleichen Zuge behandelte es das Editionsbegehren und ersuchte den Gesuchgegner um Einreichung des entsprechenden Protokolls sowie um die Projektmappe des Strassenbauprojektes.

B.4.

Mit Duplik vom 8. Februar 2024 hielt der Gesuchgegner an seinen Anträgen fest und reichte gleichzeitig die einverlangten Unterlagen ein.

B.5.

Mit Schreiben vom 26. März 2024 stellte das SKE den Gesuchstellenden die Duplik inkl. einem Teil der Unterlagen zur Kenntnis zu und teilte im gleichen Zug mit, dass die restlichen Unterlagen (originale Mutationsurkunden sowie Projektmappe), welche bereits öffentlich aufgelegt sind, bei Bedarf erneut im Rahmen der Verhandlung eingesehen werden können.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

C.

Am 21. August 2024 führte das SKE eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Die Sach- und Rechtslage wurde eingehend erläutert. Das Gericht hat den vorliegenden Fall anschliessend beraten und das folgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Gesuchstellenden lassen einerseits vorbringen, der Gesuchgegner habe im Rahmen der Sanierung der Kantonsstrasse bei der Erstellung der Strassenabflussrinne insgesamt 3.06 m² der Fläche der Gesuchstellenden beansprucht, ohne dass diese Beanspruchung von der Vereinbarung vom 3. Juli 2019 umfasst worden wäre (A.2.). Dafür beantragen sie eine Entschädigung (Entschädigungsgesuch, Ziff. 4). Andererseits seien durch die Sanierungsarbeiten Risschäden entstanden, welche ebenfalls zu entschädigen seien (Entschädigungsgesuch, Ziff. 5).

Damit bringen die Gesuchstellenden nachträgliche Forderungen i.S.v. § 155 Abs. 1 lit. b BauG (Inanspruchnahme eines Rechtes, welches in den Unterlagen nicht als Gegenstand der Enteignung aufgeführt war) und § 155 Abs. 1 lit. c BauG (Schaden, welcher erst nach Erstellung des Werkes erkennbar war) vor.

1.2.

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 BauG), wobei es die gleichen Verfahrensregeln anwendet, die für das Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Nachträgliche Forderungen und Begehren sind ebenfalls beim SKE geltend zu machen (§ 155 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des SKE ist gegeben.

1.3.

Zur Gesuchstellung ist befugt, wer ein schutzwürdiges, eigenes und aktuelles Interesse an der Einreichung eines nachträglichen Enteignungsbegehrens hat (§ 155 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007). Die Gesuchstellenden sind als Gesamteigentümer des fraglichen Gebäudes ohne weiteres zur Gesuchstellung legitimiert.

1.4.

Der Vertreter, Dr. René Müller, eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Aargau, wurde mit Vollmacht vom 17. Januar 2023 gehörig bevollmächtigt (Beilage 1 zum Entschädigungsgesuch).

2.

Zunächst ist das Vorbringen zu prüfen, wonach der Gesuchgegner ein Recht in Anspruch genommen habe, welches in den Unterlagen nicht als Gegenstand der Enteignung aufgeführt war (Erw. 1.1.).

2.1.

Die Gesuchstellenden lassen vorbringen, der Gesuchgegner habe Land «auf kaltem Wege» enteignet. So habe eine Nachmessung gestützt auf den massgeblichen Grundbuchplan ergeben, dass der Gesuchgegner bei der Sanierung der Kantonsstrasse ungerechtfertigterweise um 18 cm in die Liegenschaft der Gesuchstellenden eingedrungen sei (um 7 cm durch die Strassenabflusssrinne und um 11 cm durch den Randstein, total um 18 cm). Dies sei auf einer Länge von 17 m geschehen, was zu einer Enteignung ohne entsprechenden Enteignungstitel von insgesamt 3.06 m² geführt habe.

Diese Enteignung von 3.06 m² habe zu einer Vermögensminderung der Liegenschaft der Gesuchstellenden um Fr. 6'120.00 geführt. Durch den Verlust der Ausnützungsziffer sei zudem eine Vermögensminderung von Fr. 3'880.00 eingetreten. Insgesamt sei daher eine Entschädigung von Fr. 10'000.00 zu entrichten (Entschädigungsgesuch, Ziff. 2-4).

2.2.

Der Gesuchgegner bringt in seiner Vernehmlassung vom 7. Dezember 2023 vor, im Rahmen der Sanierung der Kantonsstrasse K aaa hätten die Gesuchstellenden der vorübergehenden Beanspruchung der Parzelle Nr. bbb zugestimmt. Eine Landabtretung sei bei der Parzelle Nr. bbb für das Projekt nicht erforderlich gewesen.

Als Strassenrandabschluss entlang der fraglichen Parzelle Nr. bbb sei wie üblich ein Doppelbundstein erstellt worden. Dieser diene der Strassenentwässerung und der Ableitung des Strassenwassers parallel zur Strasse in den nächstgelegenen Einlaufschacht. Ebenfalls üblich sei, dass die Achse des Doppelbundsteines die Parzellengrenze zwischen der Strassenparzelle und der betroffenen Privatparzelle darstelle (mit Verweis auf ATB-Norm 410.103, Beilage 2 zur Vernehmlassung). Dadurch habe keine Enteignung oder Wertminderung stattgefunden.

Darüber hinaus könnten für die Führung und für die Sicherheit des Verkehrs sowie für die Ableitung des Wassers notwendige Strassenbestandteile, so beispielsweise Randabschlüsse, auf anstossendem Grundeigentum angebracht werden.

Die geltend gemachten Entschädigungsforderungen seien zudem nicht substantiiert (Vernehmlassung, Ziff. II.1., S. 2 f.).

2.3.

Die Gesuchstellenden lassen mit Replik vom 11. Januar 2024 an ihren Anträgen festhalten. Sie machen geltend, der Gesuchgegner verhalte sich widersprüchlich: Indem er ausführe, dass die Strassenbestandteile (Bundsteine) auf dem Grundstück der Gesuchstellenden angebracht worden

seien, bestätige er, dass er diese Fläche enteignet habe. Dabei übersehe er, dass § 110 Abs. 4 BauG genau das Gegenteil festhalte, als der Gesuchgegner behaupte, nämlich, dass die genannten Eingriffe zu entschädigen seien (Replik, Ziff. 2).

2.4.

In seiner Duplik hält der Gesuchgegner an seinen Anträgen fest und ergänzt, dass auch aufgrund der Mutationsurkunde Nr. ccc der Gemeinde Q._____ eindeutig folge, dass keine Grenzveränderung und damit auch keine formelle Enteignung erfolgt sei (Duplik, Ziff. II.1.).

Es könne demnach höchstens eine materielle Enteignung vorliegen. Die Beurteilung nach den Grundsätzen der materiellen Enteignung komme immer dann zur Anwendung, wenn die Entschädigungspflicht im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt sei. Vorliegend bestehe mit § 110 BauG eine solche besondere Vorschrift. Danach seien den Anstössern von Strassen nur der durch die zu duldenden Eingriffe entstandenen Schaden nach den Vorschriften über die Enteignung zu ersetzen; nicht jedoch die auf den gesetzlichen Duldungspflichten folgende Einschränkung der Rechte. Vorausgesetzt werde demnach das Vorhandensein eines Schadens. Ein solcher, über die Duldungspflicht hinausgehender Schaden, liege nicht vor (Duplik, Ziff. II.1.).

2.5.

2.5.1.

Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen verweist § 41 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV; SAR 713.121) vom 25. Mai 2011 als Richtlinie auf die Normen des Schweizerischen Verbands für Strassen- und Verkehrsfachleute (fortan VSS-Normen). Diese dürfen nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2005 S. 203).

Randabschlüsse haben regelmässig den Zweck, Verkehrsflächen zu begrenzen und einzufassen. Sie dienen darüber hinaus der Linien- und Wasserführung und erhöhen die Stabilität der Ränder der Verkehrsflächen (VSS-Norm 40 481, Abschlüsse für Verkehrsflächen, Ziff. 4.1.).

Gemäss der Norm 410.103 «Strassen – Vermarkung» der Abteilung Tiefbau des BVU (Version 2.2 vom 31. Januar 2019; Beilage 2 zur Vernehmlassung) werden zweireihige Bundsteine innerorts so eingebaut, dass die Parzellengrenze mittig zwischen den zweireihigen Bundsteinen (Bund- und Wasserstein) zu liegen kommt (vgl. Darstellung, Ziff. 2.2.1.). Dies entspricht gemäss der übereinstimmenden Meinung der Fachrichter zweifellos der gängigen Praxis (Protokoll, S. 14).

2.5.2.

Der Strassenrandabschluss entlang der sanierten Kantonsstrasse K aaa wurde als Doppelbundstein erstellt (vgl. Beilage 4 zum Entschädigungsgesuch, Foto 1; vgl. auch Situationsplan 1:200; Plan-Nr. ddd; Protokoll, S. 5). Dies ist unbestritten.

2.5.3.

Als Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass die Ausführung im vorliegenden Fall den Vorschriften entspricht.

2.6.

2.6.1.

§ 110 BauG regelt die Duldungspflichten von Anstössern von öffentlichen Strassen. Gemäss Abs. 1 haben die Anstösser insbesondere folgende Eingriffe zu dulden: Massnahmen des Strassenbaus und -unterhaltes, wenn diese sonst nur mit unverhältnismässigem Aufwand erfolgen könnten (lit. a) sowie das Anbringen von Strassenbestandteilen für die Verkehrsführung und -sicherheit und für die Ableitung des Wassers (lit. d).

Bei den Duldungspflichten handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Entsprechend richtet sich die Pflicht zum Ersatz des durch diese Eingriffe verursachten Schadens nach den Vorschriften über die Enteignung (§ 110 Abs. 4 BauG; vgl. Erw. 2.7.5.1.).

2.6.2.

Randabschlüsse dienen sowohl der Linienführung als auch der Stabilisierung von Verkehrsflächen und der Wasserführung (Erw. 2.5.1.). Damit fallen sie zweifellos unter den Geltungsbereich von § 110 Abs. 1 BauG und sind zu dulden.

2.7.

Die Gesuchstellenden bringen vor, durch die Bundsteine, die auf ihrem Grundstück zu liegen kamen, sei ihnen Land enteignet worden (Erw. 2.1.). Zu prüfen ist demnach, ob eine Enteignung vorliegt, für welche der Gesuchgegner eine Entschädigung zu leisten hat.

2.7.1.

Durch formelle Enteignung werden den Enteigneten durch den Enteigner zwangsweise bestimmte Rechte entzogen um einen bestimmten, im öffentlichen Interesse liegenden Zweck zu erreichen. Die formelle Enteignung erfolgt in einem besonderen Verfahren, welches durch den Enteigner eingeleitet werden muss (§ 151 Abs. 1 BauG). Dabei findet ein zwangsweiser Rechtsübergang statt (RALPH VAN DEN BERGH in: ANDREAS BAUMANN / RALPH VAN DEN BERGH / MARTIN GOSSWEILER / CHRISTIAN HÄUPTLI / ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER / VERENA SOMMERHALDER FORESTIER [Hrsg.],

Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013 [fortan Baugesetzkommentar], Vorbemerkungen zu §§ 130-137, N 2 f.).

2.7.2.

Die Parzelle Nr. bbb wies sowohl vor als auch nach dem Strassenbauprojekt eine Fläche von 176 m² auf. Im vorliegenden Fall fand gerade kein solcher zwangsweiser Rechtsübergang statt. Aus der Mutationsurkunde geht zweifellos hervor, dass bei der Parzelle Nr. bbb keine Flächenveränderung eingetreten ist (Mutationsurkunde Nr. ccc; Beilage 1 zur Duplik).

Eine formelle Enteignung liegt damit nicht vor.

2.7.3.

Zu prüfen ist weiter, ob eine Eigentumsbeschränkung vorliegt, die in ihrer Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt und dadurch eine Entschädigungspflicht nach sich zieht (materielle Enteignung; vgl. ANDREAS BAUMANN in: Baugesetzkommentar zu § 110 Abs. 4, N 14).

2.7.4.

Im Einklang mit Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999 und § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980 definiert § 138 BauG die materielle Enteignung als staatlichen Eingriff in vermögenswerte Rechte, der in seiner Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt. Bei Eigentumsbeschränkungen, die nicht die Intensität eines vollständigen Bau- bzw. Nutzungsverbotes erreichen, wird die Frage der Entschädigungspflicht danach beurteilt, welche wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten dem jeweiligen Eigentümer verbleiben.

2.7.5.

Für die Beurteilung des vorliegend in Frage stehenden Eingriffes in das Grundeigentum drängt es sich aufgrund der vergleichbaren Wirkung des Eingriffs auf, die Rechtsprechung betreffend die Anmerkung von Sichtzonen analog heranzuziehen.

2.7.5.1.

In einer Sichtzone muss in der Höhe von 60 cm bis 3 m freie Sicht gewährleistet sein (§ 42 Abs. 2 BauV). Daraus ergibt sich – wie im vorliegenden Fall analog durch die Bundsteinreihe – eine Nutzungsbeschränkung. Diese wird im Baugebiet in der Regel als so gering beurteilt, dass der Eingriff nicht entschädigt wird (vgl. § 67 Abs. 3 BauG). Sichtzonen im Sinne von § 110 Abs. 3 BauG sind nach geltender Rechtsprechung demnach trotz der dadurch bewirkten Nutzungsbeschränkung zumindest im Baugebiet regelmässig entschädigungslos hinzunehmen.

Eine Entschädigungspflicht kann gemäss § 110 Abs. 4 BauG dann bestehen, wenn die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung erfüllt sind, mithin die Grundstücksnutzung in einem Mass eingeschränkt wird, dass die Einschränkung einer formellen Enteignung gleichkommt. Voraussetzung für die Entschädigung ist, dass der Eigentümer überhaupt einen Schaden erleidet. Der Betroffene soll durch die Enteignung bzw. Nutzungsbeschränkung nicht bessergestellt werden, als er ohne sie wäre (Urteil des Bundesgerichts vom 17. August 2001 [1P.318/2001], Erw. 2a).

2.7.5.2.

Der in Frage stehende Randabschluss, d.h. der auf der Parzelle der Gesuchstellenden liegende Teil des Doppelbundsteines, befindet sich direkt entlang der Kantonsstrasse. Der fragliche Randabschluss befindet sich innerhalb des Strassenabstandes (§ 111 BauG), der ohnehin von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die Beeinträchtigung ist derart gering, dass aus der Sicht des Gerichts keine Nutzungsbeschränkung erkennbar ist.

Es entsteht den Gesuchstellenden durch den Randabschluss keinerlei Nutzungsbeschränkungen, Nachteile oder Schäden. Die Gesuchstellenden sollen durch die Enteignung nicht bessergestellt werden, als sie ohne diese wären.

2.7.6.

Es liegt damit auch keine Eigentumsbeschränkung vor, die in ihrer Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt und dadurch eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen würde.

3.

3.1.

Die Gesuchstellenden machen weiter eine Entschädigungsforderung für einen Verlust der Ausnützungsziffer geltend (Erw. 2.1.).

3.2.

§ 50 Abs. 1 BauG ermächtigt die Gemeinden zur Festlegung der zulässigen Ausnutzung von Grundstücken. Durch die Nutzungsziffern wird das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücksflächen festgelegt (Abs. 1; vgl. auch CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar zu § 50 N 5 ff.).

Unter der Ausnützungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu verstehen (§ 32 Abs. 1 BauV). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen bestehender oder projektierte Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (§ 32 Abs. 4 BauV).

3.3.

Die Parzelle Nr. bbb befindet sich in der Wohnzone 3 (W3). Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q._____ (von der Gemeindeversammlung beschlossen am tt. April jjjj) schreibt für die Wohnzone 3 eine maximale Ausnützungsziffer von 0.75 vor (§ 4 Abs. 1 BNO).

Da die in Frage stehende Fläche von 3.06 m² nicht enteignet wurde (Erw. 2.7.2.) und auch nicht zur Strassenparzelle gehört, ändert sich auch nichts an der Ausnützungsziffer.

Das Entschädigungsgesuch betreffend die Ausnützungsziffer wird somit abgewiesen.

4.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass weder eine formelle noch eine materielle Enteignung vorliegt und daher auch keine Entschädigung aus Enteignung geschuldet ist.

5.

5.1.

Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass das Gericht in seiner bisherigen Praxis die Anordnung einer Sichtzone wie eine Teilenteignung durch eine zwangsweise begründete privatrechtliche Dienstbarkeit behandelt hat. Eine allfällige Entschädigung wäre dann nach der Differenzwertmethode zu ermitteln, welche nach der Wertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Belastung durch die Sichtzone fragt (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 131 II 458, Erw. 3.3.; AGVE 1997 S. 437).

5.2.

Die Parzelle Nr. bbb befindet sich in der Wohnzone 3. Im Rahmen des Landerwerbsverfahrens wurde für Landerwerbe in der Wohnzone 3 bei noch vorhandenen Ausnützungsreserven ein maximaler Landwert von Fr. 200.00/m² offeriert und durch das Gericht genehmigt (jeweils ohne Inkonvenienzen; vgl. 4-AV.2019.18).

Ohne Berücksichtigung des Umstandes, dass sich die fragliche Fläche von 3.06 m² im Strassenabstand befindet und bereits aufgrund ihrer Ausdehnung faktisch nicht genutzt werden kann, würde sich unter Zugrundelegung der durch das Gericht genehmigten Landwerte (ohne Überprüfung der aktuellen Landwerte und ohne Berücksichtigung der Ausnützungsreserven) eine maximale Entschädigung von rund Fr. 600.00 ergeben.

Die Forderung der Gesuchstellenden von Fr. 10'000.00 bzw. ohne Berücksichtigung der geltend gemachten Entschädigungsforderung betreffend die Ausnützungsziffer (Erw. 3.) von Fr. 6'120.00 ist offensichtlich überzogen.

6.

Nachfolgend ist das Entschädigungsgesuch aufgrund von Risssschäden und Schäden an Betonrohren zu prüfen, welche durch die Sanierung entstanden sein sollen (Erw. 1.1.).

6.1.

Die Gesuchstellenden lassen im Entschädigungsgesuch vorbringen, durch die Sanierung der Kantonsstrasse seien Schäden (vier Risse im Haus sowie mehrere defekte und zu ersetzende Betonröhren entlang der Aussentreppe) verursacht worden, deren Reparatur gemäss zwei eingeholten Offerten Fr. 4'031.00 [recte: Fr. 4'169.50] (D._____ AG, Instandstellung Eingangsbereich, Beilage 5 zum Entschädigungsgesuch) und Fr. 3'265.55 [recte: Fr. 3'266.55] (E._____ GmbH, Rissanierung Wohnzimmer, Beilage 6 zum Entschädigungsgesuch) betragen werde. Die Haftung für die Risssschäden sei klar ersichtlich (Entschädigungsgesuch, Ziff. 5-6). Die Gesuchstellenden legen zum Beweis einzig Fotografien der Risse sowie zwei Offerten betreffend die Reparatur vor.

6.2.

Der Gesuchgegner bringt vor, es sei äusserst unwahrscheinlich, dass die geltend gemachten Gebäuderisse sowie die defekten Betonrohre durch die Bauarbeiten an der Kantonsstrasse K aaa verursacht worden seien. Erschütterungsmessungen bei anderen Liegenschaften in S._____ sowie Q._____ direkt auf der Strassenbaustelle und damit unter direkter Einwirkung der Baumaschinen hätten gezeigt, dass keine kritischen Vibrationen entstanden und die Richtwerte der Norm stets eingehalten worden seien. Es sei zudem nicht ersichtlich, weshalb die Liegenschaft der Gesuchstellenden grösseren Erschütterungen ausgesetzt gewesen sein sollten als die übrigen Liegenschaften. Das Gebäude weise einen Abstand von 8 m zur Kantonsstrasse auf, weshalb Schäden aufgrund von Vibrationen praktisch ausgeschlossen werden könnten.

Im Rahmen eines Augenscheines mit Vertretern des Ingenieurbüros C._____ AG und einem Vertreter der Abteilung Tiefbau des BVU seien die Risse als offensichtlich altersbedingte Schäden beurteilt worden. Ebenfalls ausgeschlossen sei zudem die Rissbildung durch die temporäre Lagerung von Baumaterialien auf der fraglichen Parzelle, welche durch die Bauunternehmung F._____ AG mit den Gesuchstellenden mündlich vereinbart worden sei. Die Gartenanlage sei nach der Sanierung und in Absprache mit den Gesuchstellenden einwandfrei in Stand gestellt worden (Vernehmlassung, Ziff. II.2., S. 3).

6.3.

In ihrer Replik lassen die Gesuchstellenden vorbringen, die von Seiten Gesuchgegner vorgebrachten Beweise betreffend die Erschütterungs-

versuche seien nicht aussagekräftig, zumal diese nicht bei der fraglichen Liegenschaft der Gesuchstellenden durchgeführt worden seien (Replik, Ziff. 3).

6.4.

Der Gesuchgegner bringt in seiner Duplik ergänzend vor, die Parzelle Nr. bbb befinde sich im Bauabschnitt 3B.1 des Bauphasenplans. Dem Protokoll Nr. 31 der Bausitzung vom 1. Dezember 2021 könne entnommen werden, dass geplant war, am 6. Dezember 2021 eine Längsverschiebung in den Bauabschnitt 3B.1 vorzunehmen. Daraus folge, dass bis zu diesem Zeitpunkt im Bereich der Parzelle Nr. bbb noch gar nicht gebaut wurde.

Am 9. Juli 2021 und am 28. April 2022 seien jeweils Rissaufnahmen der Liegenschaft erstellt worden. Die Aufnahmen vom 9. Juli 2021 erfolgten somit vor Baubeginn im Abschnitt 3B.1. Die von den Gesuchstellenden beanstandeten Risse seien bereits auf diesen Aufnahmen erkennbar. Es könnte daher ausgeschlossen werden, dass diese durch die Bauarbeiten entstanden seien (Duplik, Ziff. 2).

6.5.

6.5.1.

Umstritten ist, ob die Risse in der Fassade (sowohl innen als auch aussen) von den Sanierungsarbeiten an der Kantonsstrasse K aaa stammen. Zudem ist umstritten, ob die Risse an den Betonrohren und die losen Steine durch die Sanierungsarbeiten entstanden sind.

6.5.2.

Im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrten Q._____ und S._____ führte die G._____ AG, eine Erschütterungsüberwachung der durch die Strassensanierung erzeugten Erschütterungsimmissionen durch. Vom 14. Juni 2021 bis 15. Oktober 2021 und vom 29. November 2021 bis 14. Januar 2022 wurden die Erschütterungen an der T-Strasse in S._____ überwacht. Die Alarmwerte wurden dabei stets eingehalten (Bericht zu den Erkenntnissen der Erschütterungsüberwachung vom 27. Juni 2022; Beilage 4 zur Vernehmlassung [fortan Bericht Erschütterungsüberwachung]).

Zudem wurde am 2. August 2021 ein gezielter Erschütterungsversuch an der U-Strasse in Q._____ durchgeführt (vgl. Bericht zum Erschütterungsversuch vom 6. August 2021; Beilage 3 zur Vernehmlassung [fortan Bericht Erschütterungsversuch]). Dabei wurden die Einwirkungen einer Vibroplatte und einer Tandemwalze untersucht (Bericht Erschütterungsüberwachung, Ziff. 2.2).

6.5.3.

Die Erschütterungsimmissionen wurden aufgrund der VSS-Norm 40 312 beurteilt. Die VSS-Norm 40 312 gilt für Erschütterungen, die durch

Sprengungen, Maschinen und Baugeräte aller Art sowie durch Strassen- und Bahnverkehr erzeugt werden und auf Bauwerke einwirken (Ziff. 1). Die Norm enthält Kriterien zur Beurteilung der Erschütterungseinwirkung auf Bauwerke sowie Richtwerte, bei deren Einhaltung in der Regel an Bauwerken keine Schäden auftreten (Ziff. 2 und 3).

Die VSS-Norm 40 312 unterscheidet gestützt auf die Art der Konstruktion, die verwendeten Baumaterialien sowie den baulichen Zustand der Bauwerke vier Empfindlichkeitsklassen von Bauwerken («sehr wenig empfindlich», «wenig empfindlich», «normal empfindlich» und «erhöht empfindlich», Ziff. 8). Gemäss dem Bericht Erschütterungsversuch wurde für das untersuchte Gebäude die Klasse «erhöht empfindlich», d.h. die empfindlichste Klasse eingesetzt (Bericht Erschütterungsversuch, Ziff. 2.1.; VSS-Norm 40 312, Ziff. 11).

6.5.4.

Die Überwachung kam zum Ergebnis, dass durch den Einsatz der Vibroplatte keine kritischen Erschütterungen erzeugt wurden, obwohl diese im Nahbereich (Abstand zwischen Gebäude und Maschine kleiner als 5 m) des fraglichen Gebäudes eingesetzt wurde.

Der Einsatz der Walze führte (bei einem minimalen Abstand zum Gebäude von 5 m) ebenfalls zu keiner Überschreitung der Richtwerte. Der Bericht hält jedoch fest, dass ein Einsatz der Walze im Nahbereich des Gebäudes vermutlich zu Überschreitungen geführt hätte, zumal es sich beim Überwachungsobjekt um ein erhöht empfindliches Bauwerk handelte (Bericht Erschütterungsversuch, Ziff. 3).

6.5.5.

Die Ergebnisse lassen sich nicht ohne weiteres auf das vorliegend in Frage stehende Gebäude der Gesuchstellenden übertragen. Die Erkenntnisse beschränken sich auf das überwachte Gebäude mit den Bodenbedingungen am 2. August 2021 (Bericht Erschütterungsversuch, Ziff. 3).

6.5.6.

Das Bauwerk auf der Parzelle Nr. bbb befindet sich in einer Entfernung von rund 8 m vom Strassenmark (Protokoll passim; so auch der Plan, Beilage 1 zur Replik).

Selbst wenn demnach direkt vor dem Gebäude auf der Parzelle Nr. bbb entsprechende Baumaschinen eingesetzt worden wären, wären die Erschütterungen nicht im Nahbereich gemäss Erschütterungsversuch entstanden. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich beim untersuchten Bauwerk um eines der Klassifizierung mit der höchsten Empfindlichkeitsstufe handelte, ist die Wahrscheinlichkeit, dass unter vergleichbaren Einflüssen am vorliegend fraglichen Gebäude auf der Parzelle Nr. bbb

Risse aufgrund der Erschütterungen von Baumaschinen im Zuge des Sanierungsprojektes entstanden sind, nach Ansicht der Fachrichter als eher gering einzuschätzen, auch wenn sich die Ergebnisse nicht ohne weiteres übertragen lassen.

6.5.7.

Die Parzelle Nr. bbb befindet sich im Bauabschnitt 3B.1 bzw. 3B.2 (vgl. Bauphasenplan 1:1000 vom 1. Dezember 2021, Plan Nr. eee). Dem Protokoll Nr. 31 der Bausitzung vom 1. Dezember 2021 (Beilage 3 zur Duplik) ist zu entnehmen, dass damals vorgesehen war, am 6. Dezember 2021 die Längsverschiebung in den Bauabschnitt 3B.1 vorzunehmen (Seite 4, oben). Das Protokoll behandelt zuerst die Bauabschnitte, in welchen die Sanierungsarbeiten bereits im Gange waren (3R.1 V-Strasse; 2K.2 Kreiselbau / W-Strasse / X-Strasse; 2B.1 R-Strasse) und verweist dann auf den anstehenden Beginn der Sanierung im Bereich der R-Strasse. Es ist dem Gesuchgegner daher zuzustimmen, dass im Zeitpunkt der Sitzung vom 1. Dezember 2021 der Beginn der Sanierungsarbeiten im Bereich der Parzelle bbb gerade bevorstand; diese aber noch nicht begonnen hatte.

Die Rissaufnahmen vom 9. Juli 2021 der C._____ AG (Beilage 4 zur Duplik) zeigen deutlich, dass bereits ein halbes Jahr vor Beginn der Sanierung Risse in der Fassade existierten (vgl. auch Protokoll, S. 18). Dies ist unbestritten (Protokoll, S. 18). Die Gesuchstellenden haben selbst eingeräumt, dass bereits vor den Sanierungsarbeiten Risse in der Aussenfassade bestanden. Sie bringen jedoch vor, diese seien grösser geworden, wobei sie dies nicht belegen können (Protokoll, S. 7 und 18).

Im Rahmen des Augenscheins haben die Fachrichter die Risse auf den Fotografien mit den Rissen in der Fassade abgeglichen und die Fassaden der Nachbarshäuser ebenfalls betrachtet (Protokoll, S. 6 f.). Aufgrund der dunklen Ablagerungen in den Rissen sowie dem Umstand, dass auch die Fassaden der Nachbarshäuser ähnliche Risse aufweisen, sind sie der Überzeugung, dass die Risse altersbedingt sind und bereits längere Zeit bestehen. Ob sie durch die Sanierungsarbeiten vergrössert wurden, lässt sich aus ihrer Sicht nicht nachweisen.

Die Risse in den Betonrohren sowie die losen Steine wie auch die Risse im Haus lassen sich aufgrund fehlender Fotografien vor der Sanierung nicht mit dem damaligen Zustand vergleichen.

6.6.

6.6.1.

Gemäss Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Wer einen Anspruch geltend macht, hat die

rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen. Demgegenüber liegt die Beweislast für die rechtsaufhebenden oder rechtshindernden Tatsachen bei der Partei, welche den Untergang des Anspruchs behauptet oder dessen Entstehung oder Durchsetzbarkeit bestreitet. Diese Grundregel kann durch abweichende gesetzliche Beweislastvorschriften verdrängt werden und ist im Einzelfall zu konkretisieren (BGE 130 III 323; BGE 128 III 271).

Die Beweislastregel von Art. 8 ZGB wird im öffentlichen Recht analog angewendet (AGVE 2008 S. 380; ROGER GRONER, Beweisrecht, Beweise und Beweisverfahren im Zivil- und Strafrecht, Bern 2011 [fortan ROGER GRONER], S. 74). Diese Verfahren sind jedoch in der Regel vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht, weshalb der Richter die wesentlichen Behauptungen von sich aus abklären muss. Eine (objektive) Beweislosigkeit geht aber dennoch zu Lasten jener Partei, welche aus dem unbewiesen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollte (vgl. z.B. Steuerrecht, wo steuermindernde Tatsachen grundsätzlich vom Steuerpflichtigen zu belegen sind). Gleichzeitig trifft die Parteien im Verfahren mit Untersuchungsmaxime häufig eine Mitwirkungspflicht, d.h. sie haben bei der Beweisleistung aktiv mitzuwirken, unabhängig davon, wer die objektive Beweislast trägt (ROGER GRONER, S. 75 und 91).

Als Regelbeweismass gilt grundsätzlich der strikte Beweis. Kann ein Beweis aber nur unter grössten Schwierigkeiten erbracht werden, kann dem allenfalls mit einer Senkung des Beweismasses entgegengewirkt werden. Ausnahmbeweismasse ergeben sich entweder aus dem Gesetz oder aus gewissen, durch die Rechtsprechung gebildeten Fällen, wo kein strikter Beweis möglich ist. Die Rechtsdurchsetzung soll nicht an Beweisschwierigkeiten scheitern, die typischerweise bei bestimmten Sachverhalten auftreten (ROGER GRONER, S. 183 f.). Eine Beweislastumkehr wird nach der Gerichtspraxis aber nur vorgenommen, wenn die andere Partei leichtfertig die Beweislage zulasten der beweisbelasteten Partei verschlechtert hat (z.B. durch Verletzung der Aktenführungspflicht; ROGER GRONER, S. 93).

6.6.2.

Der dargelegten Beweislastregel folgend, haben im vorliegenden Entschädigungsstreit die Gesuchstellenden die Verursachung der Risse durch die Sanierungsarbeiten an der Kantonsstrasse K aaa zu beweisen. Diesen Beweis haben die Gesuchstellenden nicht erbringen können. Ausser mehreren Fotografien der Risse auf der Aussenfassade (Beilage 4 zum Entschädigungsgesuch) können sie keine Beweise vorbringen (Protokoll, S. 7).

Hinzu kommt, dass der Gesuchgegner zu belegen vermag, dass zumindest auf der Aussenfassade bereits vor der Sanierung Risse bestanden (Erw. 6.5.7.). Dies wird auch von Seiten der Gesuchstellenden nicht bestritten (Protokoll, S. 7).

Das Gericht hat neben dem Studium der Beweise, insbesondere der Berichte zu den Erschütterungsversuchen, sowie der Fotodokumentationen, die Situation vor Ort im Rahmen eines Augenscheines eingehend begutachtet. Die Situation wurde von fachkundigen Fachrichtern eingeschätzt (Protokoll passim). Die Fachrichter sind der Ansicht, dass für das Entstehen der Risse sowohl auf der Aussen- wie auch auf der Innenfassade sowie auf den Betonrohren durch die Sanierungsarbeiten kein Nachweis vorliegt. Ebenso gut können die Risse altersbedingt entstanden sein.

Erschwerend hinzu kommt, dass im Zeitpunkt der vorgebrachten Erschütterungen gegenüber der Liegenschaft der Gesuchstellenden ein Gebäude erstellt wurde. Gemäss Aussage des Gesuchstellers 1 wurden dazu zwei grosse Felsen mit einem Abbruchhammer entfernt (Protokoll, S. 17 ff.). Es besteht damit auch die Möglichkeit, dass durch diese Arbeiten Dritter Risse entstanden sein könnten.

6.6.3.

Aus Sicht des Gerichts ist somit nicht nachgewiesen, dass die Risse an der Aussenfassade durch die Sanierungsarbeiten an der Kantonsstrasse K aaa vergrössert wurden bzw. die Risse an der Innenfassade und den Betonrohren dadurch entstanden sind.

Die objektive Beweislosigkeit hat daher zu Lasten der Gesuchstellenden zu gehen, die aus dem unbewiesen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollten.

Das Entschädigungsgesuch wird abgewiesen.

7.

7.1.

Die Kosten des Verfahrens sind in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (sog. Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG). Wird in einem solchen Verfahren keine Entschädigung zuerkannt, kommt die normale Kostenregelung von § 149 Abs. 1 BauG in Verbindung mit § 31 Abs. 2 VRPG zum Zug, wonach die Kosten nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien zu verlegen sind

Vorliegend wird keine Entschädigung zugesprochen, weshalb die allgemeine Kostenregelung zum Zug kommt. Die Gesuchstellenden unterliegen vollumfänglich, weshalb ihnen die Verfahrenskosten aufzuerlegen sind.

7.2.

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten

[Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache fest. In ausserordentlich zeitraubenden Fällen kann die Staatsgebühr bis auf das Doppelte des vorgesehenen Höchstbetrags erhöht werden (§ 3 Abs. 1 und 2 VKD).

Seit dem 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) abgelöst. Gemäss § 24 Abs. 1 GebührG werden Gebühren und Auslagen für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen haben, nach altem Recht erhoben und bezogen. Die Gebühr ist demnach nach altem Recht festzusetzen.

7.3.

Das vorliegende Verfahren hat dem Gericht einen mittleren Aufwand verursacht. Der Streitwert liegt bei Fr. 17'436.05 und setzt sich zusammen aus der verlangten Entschädigung für die Landabtretung (Fr. 6'120.00; Erw. 2.1.), für den Verlust der Ausnützungsziffer (Fr. 3'880.00; Erw. 2.1.), für die Instandstellung des Eingangsbereichs (gemäss Offerte D._____ AG, Fr. 4'169.50; Erw. 6.1.) und der Entschädigung für die Rissanierung im Wohnzimmer (gemäss Offerte E._____ GmbH, Fr. 3'266.55; Erw. 6.1.).

Die Staatsgebühr wird auf Fr. 1'500.00 festgesetzt.

7.4.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG). Mangels anwaltlicher Vertretung sind dem Gesuchgegner keine Parteikosten zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

Das Gesuch wird abgewiesen.

2.

2.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.00, einer Kanzleigebühr von Fr. 230.00 und den Auslagen von Fr. 140.00, zusammen Fr. 1'870.00, werden den Gesuchstellenden auferlegt.

2.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Dr. iur. René Müller, Fürsprecher, Remigersteig 8, 5200 Brugg
(im Doppel, je für sich und seine Klientschaft)
- Gesuchgegner

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter

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, 21. August 2024

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Käser