

4-EV.2024.15

Urteil vom 22. Januar 2025

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

Gesuchsteller **Kanton Aargau**
 vertreten durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt Abteilung Tiefbau,
 Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau 1

Gesuchgegner 1 **A.**_____

Gesuchgegnerin 2 **B.**_____

Gegenstand Q._____, R._____, S._____ IO K aaa R._____-/S._____-/T-Strasse –
 TP03 – Etappen 02-04 (formelle Enteignung; vereinfachtes Verfahren)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

A.1.

Der Grosse Rat genehmigte im Jahr 2006 die Verlegung des Trassees der C._____ (damals D._____; heute Teil der E._____) von Q._____ über R._____ nach S._____ auf das alte Trasse der F._____, welches im Abschnitt Q._____ bis S._____ auf bzw. neben der Kantonsstrasse K aaa verläuft (Ermächtigung des Vorstehers des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] an die Abteilung Tiefbau zur öffentlichen Auflage des Projektes «Stadt Q._____, Gemeinden R._____ und S._____ IO; K aaa/K eee R._____ - / S._____ - / T-Strasse» vom 18. Juni 2020 [fortan Ermächtigung BVU], S. 1).

A.2.

Durch die Verlegung des Trassees wurden gestalterische und betriebliche Optimierungen möglich (Aufwertung der Strassenräume, Förderung des strassengebundenen öffentlichen Verkehrs, Verbesserungen für den Langsamverkehr sowie betriebliche Optimierungen für den motorisierten Individualverkehr). Der bauliche Zustand im gesamten Perimeter entspricht nicht den Vorschriften; die alte Gleisanlage befindet sich nach wie vor in der Fahrbahn und die letzten Belagssanierungen liegen 20 bis 40 Jahre zurück (Ermächtigung BVU, S. 1).

A.3.

Gleichzeitig ist das Verkehrssystem am Knoten XY / XZ während den Spitzenstunden stark belastet, wodurch sich regelmässig längere Rückstaus bilden. Dadurch entstehen insbesondere auch für den öffentlichen Verkehr Verlustzeiten mit wesentlichem negativem Einfluss auf die Fahrplanstabilität und die Gewährleistung der Anschlussverbindungen am Bahnhof Q._____ (Ermächtigung BVU, S. 1).

A.4.

Im Projektperimeter Achse K aaa R._____-/S._____-/T-Strasse werden diverse Massnahmen zur Entlastung der Zentren sowie zur Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Im gleichen Zuge werden die Vorschriften betreffend das hindernisfreie Bauen gemäss dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) vom 13. Dezember 2002 umgesetzt. Im Zuge der Bauarbeiten ist eine vollständige Erneuerung der Strassenanlage vorgesehen (Ermächtigung BVU, S. 2).

A.5.

Das Gesamtprojekt erstreckt sich über eine Länge von rund fff km und ist in vier Teilprojekte eingeteilt. Vorliegend von Interesse ist das Teilprojekt 3: «T-Strasse, XX – XW, S._____/R._____ IO (Länge ggg m)».

Die öffentliche Auflage fand vom 17. August 2020 bis 15. September 2020 gleichzeitig aber je separat für die vier Teilprojekte statt (Regierungsratsbeschluss [fortan RRB] Nr. 2022-000654 vom 25. Mai 2022, S. 1, A.).

B.

B.1.

Gegen das Teilprojekt 3 gingen während der öffentlichen Auflage neun Einwendungen ein, woraus Projektänderungen hervorgingen. Während der öffentlichen Auflage des geänderten Projektes vom 10. Dezember 2021 bis 10. Januar 2022 gingen keine Einwendungen betreffend die Projektänderungen des Teilprojekts 3 ein (RRB Nr. 2022-000654, S. 1, B. und C.). Die Projektänderung betrifft den vorliegend relevanten Bereich nicht.

B.2.

Der Regierungsrat genehmigte am 25. Mai 2022 das Teilprojekt 3 und erteilte das erforderliche Enteignungsrecht (RRB Nr. 2022-000654; vgl. § 132 Abs. 1 lit. d Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993).

C.

C.1.

Mit Gesuch vom 19. September 2024 ersuchte der Kanton Aargau (fortan Gesuchsteller), vertreten durch die Sektion Landerwerb des BVU das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), um Anordnung und Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 151 Abs. 1 BauG).

C.2.

Mit einer Ausnahme konnten alle erforderlichen Rechtserwerbe einvernehmlich geregelt werden. Die Verträge wurden dem Gericht zur Genehmigung vorgelegt (4-AV.2024.45).

C.3.

A._____ und B._____ sind als Gesamteigentümer (einfache Gesellschaft) der Parzelle Nr. bbb in der Einwohnergemeinde R._____ vom Projekt betroffen. Vom Grundstück im Halte von hhh m² sollen 22 m² an den Staat Aargau abgetreten werden, 8 m² sollen ab der Parzelle Nr. ccc im Eigentum der Einwohnergemeinde R._____ zugeteilt werden. Die zugeteilte Fläche von 8 m² soll wert- und flächengleich abgetauscht werden (vgl. Landerwerbsplan [Abschnitt 1] vom 20. Juli 2020 [Plan-Nr. 221B]). Der Gesuchsteller offeriert für die restliche Landabtretung von 14 m² (22 m²-8 m²) Fr. 275.00/m² (total Fr. 3'850.00).

A._____ und B._____ haben den vom Gesuchsteller ausgearbeiteten Entwurf des Enteignungsvertrags (Bauplan Nr. ddd) nicht unterzeichnet.

D.

D.1.

Mit Schreiben vom 25. September 2024 beauftragte das Gericht den Gemeinderat R._____, die Enteignungsakten vom 1. Oktober 2024 bis 30. Oktober 2024 zur Einsichtnahme öffentlich aufzulegen. Gleichzeitig wurden A.____ und B.____ über das Verfahren informiert und aufgefordert, innert der Auflagefrist Entschädigungsbegehren nach § 152 Abs. 1 BauG abzugeben.

D.2.

Mit Datum vom 24. Oktober 2024 reichten A.____ und B.____ (fortan Gesuchgegner) beim Gemeinderat zuhanden des SKE eine Eingabe i.S.v. § 152 BauG ein und stellten folgende Anträge:

«Die Liegenschaft Nr. bbb ist bereits jetzt ein langgestrecktes und somit schmales Grundstück. Für eine zukünftige Nutzung ist unter anderem die nutzbare Breite massgebend.

Forderung

Wie bereits mehrfach bei diversen Gesprächen eingebracht, braucht es für ein solches Vorhaben ein Näherbaurecht oder allenfalls einen Dienstbarkeitsvertrag. Wir fordern in diesem Zusammenhang:

1. Uns das Land zu belassen und den erwähnten Dienstbarkeitsvertrag auszuarbeiten
oder
2. Das Näherbaurecht zu gewähren».

D.3.

Die Eingabe ging mit Datum vom 5. November 2024 beim SKE ein und wurde dem Gesuchsteller am 18. November 2024 zur Kenntnis gebracht.

E.

Das Gericht hat den Fall am 22. Januar 2025 beraten und das folgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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

1.2.

Die Projektbewilligung und der Enteignungstitel liegen vor (B.2.). Die öffentliche Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (D.1.).

1.3.

Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Die Vertretung des Kantons in Enteignungsverfahren obliegt dem BVU. Innerhalb des Departements wurde die Sektion Landerwerb mit der Aufgabe betraut. Sie schliesst Verträge mit betroffenen Grundeigentümern ab und veranlasst beim SKE die Einleitung des Enteignungsverfahrens. Sie vertritt im Streitfall den Kanton vor Gericht. Der Regierungsrat hat dies im Beschluss vom 8. Juni 2016 (RRB Nr. 2016-000628) dargelegt (abrufbar unter: www.ag.ch › Verwaltung › Departement für Bau, Verkehr und Umwelt › Bauen › Baurecht › Entscheidsammlung).

1.4.

Die Gesuchgegner reichten ihre Eingabe fristgerecht während der Auflagefrist beim Gemeinderat zuhänden des SKE ein (D.2.).

1.5.

Die Gesuchgegner bringen vor, es handle sich bei der Parzelle Nr. bbb um ein schmales und langgestrecktes Grundstück. Für die künftige Nutzung sei unter anderem die nutzbare Breite massgebend. Es bräuchte daher ein Näherbaurecht, weshalb das Land den Gesuchgegnern zu belassen und ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag auszuarbeiten sei (Antrag 1, D.2.). Eventualiter (Antrag 2, D.2.) sei das Näherbaurecht zu gewähren. Um einen Teil der mit der Abtretung verlorenen Ausnützung zu kompensieren, sei der jetzt nutzlose Ecken ausserhalb der Schutzwand abzutauschen (Eingabe vom 24. Oktober 2024).

Aus den Unterlagen geht ebenfalls hervor, dass die Gesuchgegner sich daran stören, dass «diese Landabtretung für uns [...] nur Nachteile bringt (Grenzabstand/Ausnützungsziffer)». Die Gesuchgegner verlangen die Einräumung des Näherbaurechts (E-Mail vom 14. August 2024).

Nicht umstritten ist die offerierte Entschädigung.

2.

2.1.

Zunächst ist der Antrag 2 (D.2.) betreffend die verlangte Einräumung eines Näherbaurechts zu prüfen. Die Gesuchgegner führen nicht weiter aus, wo ein Näherbaurecht eingeräumt werden soll.

Die Parzelle Nr. bbb grenzt auf westlicher Seite auf der gesamten Länge an die Kantonsstrasse K aaa. Auf östlicher und südlicher Seite grenzt die Parzelle entlang der gesamten Grenze an die kommunale U-Strasse (Parzelle Nr. ccc) im Eigentum der Einwohnergemeinde R._____.

2.1.

§ 111 BauG regelt die Abstände gegenüber Strassen. Den in § 111 BauG festgelegten Abständen kommen Ordnungsfunktionen zu. Sie regeln die gegenseitigen Beziehungen zwischen Kantons- und Gemeindestrassen sowie zwischen den Strassen und auf dem angrenzenden Grundeigentum stehenden Bauten, Anlagen und Bäumen. Abstandsvorschriften dienen der ungehinderten Abwicklung des Verkehrs, insbesondere seiner Sicherheit, der Erhaltung des Planungsspielraums und der Möglichkeit des Landerwerbs für die Bedürfnisse des Verkehrs. Weiter sollen die Abstandsvorschriften die Sicherheit der Strassenbenützer vor durch Bauten und Anlagen sowie Bäume auf anstossenden Grundstücken ausgehenden Gefahren gewährleisten, Beschädigungen der Strasse verhindern (z.B. durch Wurzeln von Bäumen) sowie bei Wohnbauten Immissionen durch die Benutzung der Strassen reduzieren. Strassenabstandsvorschriften schaffen ein Bauverbotsgebiet und in Bezug auf Bäume ein Pflanzverbot. Sie dienen in erster Linie öffentlichen Interessen (ANDREAS BAUMANN in: 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 Baugesetzkommentar], § 111, N 1 f.).

2.2.

Der gesetzliche Abstand gegenüber Kantonsstrassen, der von Bauten und Anlagen freizuhalten ist, beträgt 6 m (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Sind gesetzliche Bauabstände nicht eingehalten, ist eine kantonale Ausnahmebewilligung gemäss § 63 Abs. 1 lit. c BauG i.V.m. § 67 Abs. 1 BauG notwendig. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kommt nach dem Wortlaut von § 67 Abs. 1 BauG eine Ausnahmebewilligung nur bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalles in Betracht, wenn es mit dem öffentlichen Wohl sowie Sinn und Zweck der Rechtssätze und nach einer umfassenden Interessenabwägung vereinbar ist (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] WBE.2019.232 vom

12. März 2020; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2020 S. 255). Das Verwaltungsgericht hat in seiner Praxis stets strenge Anforderungen an das Vorliegen einer Ausnahmesituation gestellt. Eine solche Ausnahmesituation darf nicht leichthin angenommen werden, auch nicht in Bezug auf den gesetzlichen Strassenabstand (AGVE 2006 S. 167 f.).

Der gesetzliche Bauabstand gegenüber Kantonsstrassen dient unter anderem der Verkehrssicherheit und verfolgt gesundheitspolizeiliche Funktionen. Die optimale Nutzung des Baugrundstückes stellt ein allgemeines privates Interesse dar, das für sich allein keinen ausreichenden Grund für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung bilden kann (AGVE 2001 S. 296; VGE WBE.2018.147 vom 22. Februar 2019). Subjektive, private Interessen, wie sie vorliegend soweit ersichtlich geltend gemacht werden, vermögen keine Ausnahmesituation zu begründen.

Das SKE ist nicht die für die Ausnahmegewilligung zuständige Behörde. Es ist daher auch nicht befugt, von gesetzlichen Bauabständen abzuweichen. Darüber hinaus sei festgehalten, dass die Bauabstände im vorliegenden Verfahren ohnehin nicht mehr gerügt werden können. Das Bauprojekt lag vom 17. August 2020 bis 15. September 2020 öffentlich auf (A.5.). Anträge, die bereits gegen das Bauprojekt hätten gestellt werden können, sind im vorliegenden Verfahren unzulässig (§ 152 Abs. 1 lit. a BauG).

2.3.

Der gesetzliche Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen, beträgt 4 m (vgl. § 111 Abs. 1 lit. a BauG). Die Abstände können durch Sondernutzungspläne, kantonale Nutzungspläne oder Sichtzonen erhöht, herabgesetzt oder aufgehoben werden (§ 111 Abs. 2 BauG).

Für den Abstand gegenüber der Gemeindestrasse gilt dasselbe: Das SKE ist nicht die für die Ausnahmegewilligung zuständige Behörde. Es ist daher auch nicht befugt, von gesetzlichen Bauabständen abzuweichen.

2.4.

Auf den Antrag betreffend Näherbaurecht (Antrag 2) kann mangels Zuständigkeit von vornherein nicht eingetreten werden.

3.

3.1.

Zu prüfen bleibt der Antrag 1, wonach die zu enteignende Fläche im Eigentum der Gesuchgegner belassen werden soll und stattdessen ein Dienstbarkeitsvertrag auszuarbeiten sei (D.2.). Mit ihrem Antrag 1 bringen die Gesuchgegner sinngemäss eine Einwendung gegen die Enteignung an sich bzw. deren Umfang vor (§ 152 Abs. 1 lit. a BauG).

3.2.

Mit Einwendungen gegen die Enteignung gemäss § 152 Abs. 1 lit. a BauG können das Prinzip, das Objekt oder der Umfang der Enteignung in Frage gestellt werden. Einwendungen gegen den Umfang der Enteignung sind insbesondere dann vorzubringen, wenn der Betroffene Gründe vorzubringen hat, wonach mehr oder in grösserer Intensität in seine Rechte einzugreifen beabsichtigt ist, als es für den Zweck, d.h. das im öffentlichen Interesse liegende Werk, für welches enteignet werden soll, unabdingbar ist. Mit anderen Worten dann, wenn das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt und damit in die Eigentumsgarantie eingegriffen wird (RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar, § 152 N 2). Insbesondere kann mit einer Einwendung gegen die Enteignung an sich vorgebracht werden, die Enteignung sei im vorgesehenen Umfang nicht notwendig, da anstelle der Abtretung beispielsweise die Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechts, namentlich einer Dienstbarkeit genüge (ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum [alt] Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985 [fortan ERICH ZIMMERLIN], § 206, N 1; HEINZ HESS / HEINRICH WEIBEL, Kommentar zum Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 35, N 10). Anträge, die bereits mit Einwendungen gegen den Nutzungsplan oder das Bauprojekt hätten gestellt werden können, sind gemäss § 152 Abs. 1 lit. a BauG unzulässig.

3.3.

3.3.1.

Strassenbauprojekte nach § 95 BauG legen die Beschaffenheit der Strasse in den Einzelheiten fest. Mit der Beschlussfassung über das Projekt wird dieses zur Ausführung freigegeben, weshalb es so weit zu bereinigen ist, dass keine Änderungen mehr vorgenommen werden müssen. Zum Projekthinhalt gehören neben der Linienführung, der Breite, dem Gefälle sowie den Bestandteilen und technischen Ausführungsmerkmalen der Strasse auch die Anpassungen des anstossenden Grundeigentums sowie die vorübergehenden Landbeanspruchungen (VERENA SOMMERHALDER FORESTIER in: Baugesetzkomentar, § 95 N 2).

3.3.2.

Gemäss § 95 Abs. 2 BauG sind die Bauprojekte in den Gemeinden während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist den Eigentümern von Grundstücken, die an die Strasse angrenzen, schriftlich anzuzeigen. Die durch den Strassenbau verursachten Veränderungen sind im Gelände kenntlich zu machen. Einwendungen gegen die Bauprojekte sind gemäss § 95 Abs. 3 BauG innerhalb der Auflagefrist einzureichen.

3.3.3.

Der Regierungsrat entscheidet über die Einwendungen und die bereinigten Bauprojekte für Kantonsstrassen mit Baukosten von mehr als Fr. 1 Mio. (§ 13 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen

des Regierungsrats [Delegationsverordnung; DelV; SAR 153.113] vom 10. April 2013). Gegen die Entscheide des Regierungsrats ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig (§ 95 Abs. 4 BauG). Unabhängig von den Baukosten bleibt der Regierungsrat zuständig, sofern in Fällen der gleichzeitigen Erteilung des Enteignungsrechts die betroffenen Grundeigentümer Einwendungen gegen die Enteignung vorgebracht haben (§ 13 Abs. 1 lit. b DelV, letzter Teilsatz).

3.3.4.

Der Enteignungstitel berechtigt zur Enteignung von Werken im öffentlichen Interesse, die darin mit genügender Bestimmtheit festgelegt sind (§ 132 Abs. 2 BauG). Genehmigte kantonale Strassenbauprojekte gelten gemäss § 132 Abs. 1 lit. b BauG als Enteignungstitel. Da kantonale Strassenbauprojekte als Enteignungstitel gelten, sind auch die notwendigen Rechtserwerbe und vorübergehenden Landbeanspruchungen Teil der öffentlich aufzulegenden Bauprojekte (Erw. 3.3.1.).

3.3.5.

Gemäss § 154 Abs. 1 BauG entscheidet der Regierungsrat über unerledigte Einwendungen gegen die Enteignung und Planänderungsbegehren. Dabei handelt es sich um Einwendungen, mit denen die Enteignung als solche oder deren Umfang, Intensität oder Dauer in Frage gestellt oder die Änderung von Plänen verlangt wird (Erw. 3.2.).

Der Regierungsrat hat in diesen Fällen regelmässig zu prüfen, ob eine ausreichende Enteignungsermächtigung vorliegt bzw. in Fällen, in denen kein Enteignungstitel vorliegt, die Voraussetzungen für eine Enteignung zu überprüfen und allenfalls das Enteignungsrecht zu erteilen (vgl. bspw. RRB Nr. 2024-000673 vom 29. Mai 2024). Der Regierungsrat ist dabei an die Enteignungstitel gemäss § 132 Abs. 1 BauG gebunden, da aufgrund von § 152 Abs. 1 lit. a Satz 2 BauG Anträge, die bereits mit Einwendungen gegen den Nutzungsplan oder das Bauprojekt hätten gestellt werden können, unzulässig sind (Erw. 3.2.). Kantonale Strassenbauprojekte werden aufgrund eines Einwendungsverfahrens erlassen (vgl. Erw. 3.3.2.). Auf derartige Anträge darf daher nicht eingetreten werden, da die in § 132 Abs. 1 BauG genannten Enteignungstitel allesamt Nutzungspläne oder Bauprojekte gemäss § 152 Abs. 1 lit. a Satz 2 BauG darstellen.

Mit anderen Worten: Da ein Enteignungstitel verbindlich und nicht überprüfbar ist, kann sich die Prüfung nur darauf erstrecken, ob ein solcher vorliegt und ob er das abzutretende Recht enthält (RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar, § 154 N 2; so bereits AGVE 1978 S. 92; ERICH ZIMMERLIN, § 208 N 3).

3.4.

3.4.1.

Vorliegend handelt es sich um ein Teilprojekt eines kantonalen Strassenbauprojektes (A.5.). Die Baukosten übersteigen die Delegationsgrenze von Fr. 1 Mio., weshalb der Regierungsrat zuständig für den Entscheid über das Strassenbauprojekt war (RRB Nr. 2022-000654, Erw. 1.). Der RRB Nr. 2022-000654 ist rechtskräftig (vgl. RRB Nr. 2022-000654).

3.4.2.

Der Regierungsrat hat in RRB Nr. 2022-000654 festgestellt, dass dem kantonalen Strassenbauprojekt ein hohes öffentliches Interesse zukommt. Das Projekt ist geeignet, die Projektziele zu erreichen und wurde im Zuge der Behandlungen der Einwendungen optimiert. «Eine weniger eingreifende Projektvariante, die die notwendigen Projektziele erreicht, ist nicht gegeben. Die vorgesehenen Enteignungen, die sich aus dem Landerwerbsplan und der Landerwerbstabelle ergeben, sind mit Blick auf die gesetzlichen Regelungen [...] tragbar. Insgesamt erweist sich das Projekt als recht- und verhältnismässig. In Anbetracht dessen erfolgt die Gutheissung des Projekts. Das genehmigte Strassenbauprojekt gilt als Enteignungstitel» (zit. RRB Nr. 2022-000654, Erw. 3).

3.4.3.

Der Antrag 1 der Gesuchgegner richtet sich gegen die Enteignung an sich, wenn sie geltend machen, ihnen sei das Land zu belassen und ein Dienstbarkeitsvertrag auszuarbeiten. Die Einwendung gegen die Enteignung ist in diesem Verfahren verspätet und daher nicht mehr zulässig.

3.5.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass der Widerstand gegen die Enteignung am unstrittig vorhandenen, rechtskräftigen Enteignungstitel scheitert.

4.

4.1.

Zu prüfen ist, ob das Verfahren, wie gesetzlich eigentlich vorgesehen (§ 154 Abs. 1 BauG), noch an den Regierungsrat zur Entscheidung über die Einwendung gegen die Enteignung an sich zu überweisen ist.

4.2.

Gemäss ständiger Rechtsprechung hat das SKE formell zu prüfen, ob eine unzulässige Einwendung im Sinne von § 152 Abs. 1 lit. a BauG vorliegt. Trotz des abweichenden Wortlauts von § 154 Abs. 1 BauG tritt das SKE auf unter § 152 Abs. 1 lit. a BauG fallende unzulässige Einwendungen nicht ein, anstatt das Verfahren an den Regierungsrat zu überweisen. Ist die Enteignung offensichtlich zulässig, würde eine Überweisung an den Regierungsrat einen formalen Leerlauf darstellen.

Dieses Vorgehen ist auch deshalb vertretbar, weil alle Entscheide des SKE beim Verwaltungsgericht angefochten werden können (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz; VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007), was ebenso für einen regierungsrätlichen Entscheid in Anwendung von § 154 Abs. 1 BauG gilt. Der Rechtsschutz bleibt folglich gewährleistet (Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2017.21 vom 25. April 2018, grundsätzlich bestätigt in VGE WBE 2018.227 vom 27. März 2019; Entscheid der ehemaligen Schätzungskommission nach Baugesetz [SchKE] 4-EV.1995.50021 vom 11. April 1996; AGVE 2013 S. 440 f.).

Diese Praxis soll mit einer geplanten Änderung des BauG zudem gesetzlich verankert werden.

5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Widerstand gegen die Enteignung am unstrittig vorhandenen, rechtskräftigen Enteignungstitel und am rechtskräftigen Bauprojekt scheitert und eine Überweisung an den Regierungsrat aufgrund der unzulässigen Einwendung im Sinne von § 152 Abs. 1 lit. a BauG einen formalistischen Leerlauf darstellen würde.

Auf die Einwendungen der Gesuchgegner kann daher insgesamt nicht eingetreten werden.

6.

Der Inhalt des vorgelegten Enteignungsvertragsentwurfes liegt innerhalb der gesetzlichen Vorgaben und im Rahmen der übrigen Verträge (C.2.).

Insbesondere ist die offerierte Entschädigung (vgl. C.3.) nicht umstritten. Die vom Gesuchsteller angebotene Entschädigung hält insgesamt einer summarischen Prüfung durch das Gericht stand, weshalb sie nicht zu beanstanden ist. Praxisgemäss geht das Gericht nicht unter das Angebot des Enteigners (vgl. auch für Beschwerdeverfahren § 48 Abs. 2 VRPG). Der Enteignungsvertragsentwurf kann vollumfänglich bestätigt und zum integrierten Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt werden.

7.

7.1.

Abschliessend sind die Kosten des Verfahrens zu verlegen. Diese sind in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (sog. Kostenprivileg gemäss § 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 Obsiegens und Unterliegens verteilt werden. Vom Kostenprivileg kann abgewichen werden, wenn die

Forderungen des Enteigneten offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008 S. 373; AGVE 2000 S. 37). Es kommt in diesem Fall ebenfalls die ordentliche Kostenregelung zum Tragen. Die Praxis des SKE zur Kostenverteilung abweichend vom Kostenprivileg ist restriktiv. Es soll nicht leichthin auf missbräuchliche Begehren geschlossen werden, andernfalls würde das vom Gesetz gewährte Kostenprivileg unterlaufen. Der Betroffene soll sich vor der ersten Gerichtsstanz grundsätzlich ohne Kostenrisiko wehren können, weil gegen seinen Willen in seine Rechte eingegriffen wird (AGVE 2008 S. 373)

Vorliegend wird eine Entschädigung zugesprochen, weshalb das entschädigungspflichtige Gemeinwesen die Kosten zu tragen hat. Für eine Abweichung vom Kostenprivileg gibt es keinen Grund.

7.2.

Am 1. Juli 2024 sind das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) vom 19. September 2023 und das Gebührendekret (GebührD; SAR 662.110) vom 19. September 2023 in Kraft getreten. Gemäss § 20 Abs. 1 lit. a GebührD beträgt die Gebühr in der gerichtlichen Verwaltungsrechtspflege für das Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr in vermögensrechtlichen Streitsachen vor dem Spezialverwaltungsgericht nach den halben Grundansätzen gemäss § 7 Abs. 1 GebührD festzulegen.

Die Gesuchgegner machen vorliegend keine Entschädigung geltend, sondern bringen Einwendungen gegen die Enteignung an sich vor. Legt man die gesamte offerierte Entschädigung von Fr. 3'850.00 als Streitwert zugrunde, resultiert eine Gebühr von Fr. 700.00.

7.3.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§§ 32 Abs. 2 und 29 VRPG). Mangels Parteivertretung ist keine Parteientschädigung geschuldet.

Das Gericht erkennt:

1.

Auf die Anträge 1 und 2 der Gesuchgegner wird nicht eingetreten.

2.

Der Enteignungsvertragsentwurf in der zweiten Variante (Version 5.1 vom 1. November 2022) wird vollumfänglich bestätigt und zum integrierten Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt.

3.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderung zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers dem Grundbuchamt V. _____ zur Eintragung anzumelden.

4.

Die Handänderungs- und Vermessungskosten sind vom Gesuchsteller zu bezahlen.

5.

5.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 700.00, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

5.2.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Gesuchsteller (2)
- Gesuchgegner (1)

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, 22. Januar 2025

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Käser