

4-RK.2019.1

Verfügung vom 23. Mai 2019

Gesuchstellerin **Einwohnergemeinde Q.**_____
handelnd durch den Stadtrat

Gesuchgegnerin **A.**_____ **AG**

vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht sowie MLaw Inka Tschudin, Voser Rechtsanwälte, Stadt-
turmstrasse 19, 5401 Baden

Gegenstand Gesuch um vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts gemäss
§ 28c Abs. 3 BauG (Parzelle aaa)

Der Präsident entnimmt den Akten und zieht in Erwägung:

1.

Die Stadt Q. führte eine Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung durch, welche die "Änderung Bauzonenplan 'Gebiet C', Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung 'Spezialzonen § 29^{bis} C' umfasste. Der Einwohnerrat beschloss die Revision am 23. Januar 2017, der Regierungsrat genehmigte diese mit Beschluss vom 7. Juni 2017 (RRB Nr. 2017-000630).

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden die bisherige Wohn- und Gewerbezone WG5 und Teile der bisherigen Verkehrsflächen des F-Bahnhofs innerhalb des Siedlungsgebiets der Spezialzone C zugewiesen.

Von der Zonenänderung ist auch die Parzelle aaa (im Halte von 5'780 m²) der A. AG (vormals B. AG) betroffen. Ein Abschnitt von 2'610 m² wurde neu der Spezialzone C zugewiesen. Zuvor war dieser als Verkehrsfläche keiner Zone zugeteilt.

2.

2.1.

Führt die Zonenplanänderung (Einzonung, Umzonung) zu einer Wertsteigerung des ein- oder umgezonten Landes, erhebt der Gemeinderat von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke eine Abgabe in der Höhe von mindestens 20 % des erlangten Mehrwerts (§ 28a Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Massgebend ist der Zeitpunkt der Genehmigung des Zonenplans. Dann legt der Gemeinderat nach der gesetzlichen Ordnung auch die Höhe der Mehrwertabgabe in einer anfechtbaren Verfügung, sog. Festsetzungsverfügung, fest (§ 28b Abs. 1 BauG).

2.2.

Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde ohne Eintrag im Grundbuch (§ 28c Abs. 1 BauG). Dieses ist innert vier Monaten nach Eintritt der Fälligkeit, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit Entstehung der Forderung im Grundbuch einzutragen, damit es gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden kann (Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907 in Verbindung mit § 28c Abs. 1 BauG).

Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht beim Grundbuchamt an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist (§ 28c Abs. 2 BauG). Können die Eintragsfristen nicht eingehalten werden, beantragt er beim Spezialverwaltungsgericht eine vorläufige Eintragung gemäss Art. 961 ZGB (§ 28c Abs. 3 BauG).

2.3.

Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe traten per 1. Mai 2017 in Kraft. Sie sind auf Einzonungen anwendbar, die vom Kanton nach diesem Datum genehmigt wurden (§ 169 Abs. 9 BauG e contrario).

Die Zonenplanänderung Spezialzone C wurde am 7. Juni 2017, also nach dem Stichtag, vom Kanton genehmigt (Erw. 1.). Die Bestimmungen über die Mehrwertabgaben sind somit auf die Zonenplanrevision C anwendbar.

3.

3.1.

Mit Eingabe vom 8. April 2019 stellte der Stadtrat Q. beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), folgendes Rechtsbegehren:

"Das Grundbuchamt S. sei anzuweisen, zulasten des Grundstücks in der Gemeinde Q. Grundstücksnummer aaa zugunsten der gesuchstellenden Partei ein Grundpfandrecht für die Pfandsumme von Fr. 1'636'470.00 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gegenpartei."

Der Stadtrat begründet das Begehren mit der noch ausstehenden Festsetzungsverfügung. Die Grundeigentümerschaft sei mit Schreiben vom 17. Dezember 2018 über die beabsichtigte Abgabenerhebung informiert worden (Gewährung des rechtlichen Gehörs). Der Entscheid des Stadtrats stehe aber noch aus. Es bestehe die Gefahr des Fristenablaufs. Es sei bereits ein Baugesuch für die Überbauung des Grundstücks in Bearbeitung (Gesuch S. 2).

Die Höhe der am 17. Dezember 2018 provisorisch eröffneten Mehrwertabgabe entspreche der Schätzung durch das Steueramt. Gemäss dieser erlange die Parzelle aaa infolge der Zonenänderung einen Mehrwert von Fr. 8'182'350.00, was eine Mehrwertabgabe (20 %) von 1'636'470.00 ergebe (Gesuch S. 3, Gesuchbeilage 4).

3.2.

Auf Nachfrage des SKE wurde am 26. April 2019 auch die Eingabe der Voser Rechtsanwälte vom 11. März 2019 auf das Schreiben des Stadtrates vom 17. Dezember 2018 (Information über eine beabsichtigte Festsetzungsverfügung nach § 28b BauG) zu den Akten gegeben. Daraus geht hervor, dass die Eigentümerin der zu belastenden Parzelle mit der Abgabe weder im Grundsatz noch in der Höhe einverstanden ist.

3.3.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2019 gelangte der Präsident in der erstmalig zu beurteilenden Streitsache an die beiden Parteien sowie den mittelbar betroffenen Kanton und unterbreitete ihnen einige kurzfristig zu beantwortende Fragen. Diese wurden vom Kanton (Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt) am 13. Mai 2019, vom Stadtrat Q. am 15. Mai 2019 und von den Vertretern der zu belastenden Grundeigentümerin ebenfalls am 15. Mai 2019 beantwortet. Die eingegangenen Schreiben wurden am 20. Mai 2019 den übrigen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gebracht.

4.

4.1.

Die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts setzt voraus, dass Gründe vorliegen, die einen rechtzeitigen Eintrag des Grundpfands gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB verunmöglichen (§ 28c Abs. 3 BauG). Die Gründe sind glaubhaft zu machen (Art. 961 Abs. 3 ZGB).

4.2.

4.2.1.

Von den beiden in Art. 836 Abs. 2 ZGB angeführten Fristen (Erw. 2.2.) fällt vorliegend einzig die 2-Jahresfrist seit Entstehung der Forderung in Betracht. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans (§ 28c Abs. 1 BauG), auf den sich das Anspruch erhebende Gemeinwesen stützt. Das ist vorliegend der 7. Juni 2017 (Erw. 1.).

Die Abgabe wird entweder bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Erteilung einer Baubewilligung fällig (§ 28d Abs. 1 BauG). Weder die eine noch die andere Voraussetzung für die Frist von 4 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit sind hier gegeben (Erw. 3.1.).

4.2.2.

Es liegt auf der Hand und wird selbst von den Vertretern der zu belastenden Grundeigentümerin nicht bestritten (vgl. analog die Stellungnahme vom 15. Mai 2019, S. 10), dass eine rechtskräftige Festsetzungsverfügung bis zum sich aus dem genannten (Erw. 4.2.1.) Datum ergebenden Termin (6. Juni 2019) nicht vorliegen wird, zumal sie bisher noch nicht ergangen ist (Erw. 3.1.). Erst diese verschafft dem grundsätzlich bereits bestehenden gesetzlichen Pfandrecht seinen Gehalt und bildet darum Voraussetzung für die definitive Grundbucheintragung (§ 28 c Abs. 2 BauG).

4.2.3.

In tatsächlicher Hinsicht sind die vom Gesetz (Erw. 4.1.) geforderten Voraussetzungen für die Vormerkung damit mindestens glaubhaft gemacht. Mehr verlangt dieses nach dem Wortlaut nicht. Es spielt danach keine Rolle, wer die "Gründe" (§ 28c Abs. 3 BauG) verursacht hat. Insofern bleibt

auch unerheblich, dass die Stadt Q. hier den in Betracht fallenden Grund durch die späte Gesuchstellung selbst gesetzt hat.

4.3.

4.3.1.

Die vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch bedeutet natürlich für die Eigentümerin des betroffenen Grundstücks einen gewissen Eingriff in ihre verfassungsrechtlich (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV] vom 18. April 1999 [SR 101]) geschützten Rechte, wie deren Rechtsvertreter zu Recht monieren (Stellungnahme Voser Rechtsanwälte vom 15. Mai 2019, S. 5 und 8). Der Eingriff muss daher über eine gesetzliche Grundlage verfügen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 BV).

4.3.2.

Die gesetzliche Grundlage ist in § 28c Abs. 3 BauG gegeben. Das öffentliche Interesse an der Sicherung einer im Raum stehenden Mehrwertabgabenerhebung steht ernstlich ebensowenig im Zweifel. Näher nachzugehen ist dem Verhältnismässigkeitserfordernis. Danach muss der Eingriff zur Erreichung des Ziels geeignet sein und es muss sich um die geringstmögliche dafür erforderliche Massnahme handeln. Diese soll schliesslich für den zu belastenden Eigentümer zumutbar sein (vgl. Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich / St. Gallen 2016, N 514 ff).

4.3.2.1.

Ziel des vorläufigen Eintrags im Grundbuch ist die Sicherung einer Sicherungsoption, nämlich der definitiven Eintragung des gesetzlichen Grundpfands für eine Mehrwertabgabe (§ 28c Abs. 2 BauG). Im Rechtsmittelverfahren über die dafür notwendige Festsetzungsverfügung kann ebenfalls das SKE angerufen werden (§ 28b Abs. 3 BauG). Um in jenem, dem eigentlichen Hauptverfahren zur Mehrwertabgabe nicht vorbefasst zu erscheinen, fällt jegliche materielle Auseinandersetzung mit der Streitsache im vorliegenden Vormerkungsstreit schon prozessual von vornherein ausser Betracht. Der Präsident des SKE darf und kann sich einzig mit der Frage befassen, ob die vorläufige Eintragung einen verhältnismässigen Eingriff darstellt.

4.3.2.2.

Die vorläufige Eintragung ist vorab mit der definitiven Eintragung des gesetzlichen Grundpfands zu vergleichen. Schon Letzteres ist in seiner Wirkung bei einem solventen (vgl. auch Stellungnahme Voser Rechtsanwälte vom 15. Mai 2019, S. 9), potentiell Abgabepflichtigen als Sicherungsmittel einigermassen beschränkt. Immerhin gilt die Mehrwertabgabeforderung nach Eintragung des Pfandrechts als unverjährbar (Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau der Abteilung Raumentwicklung

des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] vom 25. September 2018 [Handbuch], Ziffer 5.8.1., S. 27). Dennoch beschränkt ein eingetragenes Pfandrecht in beiden Varianten (vorläufig und definitiv) die Verfügungsfreiheit des Eigentümers, indem es bei Veräusserungsabsichten zu beachten und gegebenenfalls zu bereinigen ist. Diese Wirkung erzielt bereits die vorläufige Eintragung, wobei die Basis die weniger sichere ist. Es läge daher jedenfalls im Interesse des zu belastenden Eigentümers, dass diese so rasch als möglich geklärt würde. In Analogie zu Art. 961 Abs. 3 ZGB wäre die gesuchstellende Stadt Q. im Anordnungsfall daher dazu zu verhalten, innert einer Frist von 4 Monaten (analog Art. 836 Abs. 2 ZGB) die Festsetzungsverfügung zu erlassen und damit das Verfahren zur Schaffung der Grundlage für eine definitive Grundbucheintragung zu starten.

4.3.2.3.

Der Bestand der Mehrwertabgabepflicht ist hier – wie gesagt – nicht zu prüfen. Es genügt, wenn der Anspruch behauptet (vgl. Art. 961 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB) und nicht offensichtlich unhaltbar ist. Die am 7. Juni 2017 zustande gekommene Umzonung (Ew. 1) erfüllt diese Voraussetzung.

Wie oben (Erw. 4.2.2.) ausgeführt, hängt das gesetzliche Pfandrecht nicht vom Vorhandensein einer Festsetzungsverfügung ab. Dennoch ist diese Voraussetzung für die definitive Grundbucheintragung. Diese gesetzgeberische Unstimmigkeit ist nach Dafürhalten des Unterzeichnenden dahin aufzulösen, dass das Pfandrecht ohne weiteres entfällt, sollte im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens über die Festsetzungsverfügung der Nichtbestand der Abgabe festgestellt werden. Dasselbe gälte für eine allfällige vorläufige Eintragung.

4.3.2.4.

Nach der im Bereich des Bauhandwerkerpfandrechts entwickelten, alten Praxis (BGE 86 I 265 ff.) ist das Recht im Zweifel einzutragen, hauptsächlich weil ansonsten dessen Verlust droht. Dem ist im Fall des gesetzlichen Pfandrechts für Mehrwertabgaben zwar nicht so, weil dieses unabhängig von der Eintragung im Grundbuch ent- und besteht (§ 28c Abs. 1 BauG). Entsprechend geringer ist vorliegend der Eingriff durch die vorläufige Eintragung zu werten. Umso eher ist dem Eintragungsbegehren stattzugeben.

4.3.2.5.

Im Handbuch (S. 16) wird ausgeführt, dass seit dem Herbst 2018 nach Rechtskraft der Genehmigung der zugrundeliegenden Nutzungsplanung der Bestand der Mehrwertabgabepflicht direkt vom Kanton (Abteilung Raumentwicklung) beim zuständigen Grundbuchamt zur Anmerkung angemeldet wird (vgl. dazu auch die Ausführungen in der kantonalen Stellungnahme vom 13. Mai 2015, S. 2). Dieser Eintrag fehlt vorliegend (Einsicht über AGOBIS am 23. Mai 2019), wohl weil die einschlägige Genehmigung

mehr als ein Jahr früher erfolgte. Es ist vorliegend im Übrigen nicht der Platz, sich mit der Richtigkeit dieser Praxis auseinanderzusetzen.

Aus Sicht der anbegehrten vorläufigen Eintragung kommt man indessen nicht umhin, festzustellen, dass eine grundbuchliche Anmerkung der Abgabe an sich quasi eine Vorbereitung der vorläufigen Eintragung darstellt. Der Gutgläubigkeitsnachweis dürfte einem Dritten jedenfalls zumindest in Bezug auf das Pfandrecht an sich schwer fallen, wenn er den Bestand einer Mehrwertabgabepflicht zur Kenntnis zu nehmen hatte. Umgekehrt bestärkt hier das Fehlen der sonst offenbar üblichen Anmerkung die Notwendigkeit der vorläufigen Eintragung.

4.3.2.6.

Bei der Grundbucheintragung (vorläufig und definitiv) geht es vor allem darum, die mögliche Abgabe auch Dritten bekannt zu machen. Ohne Eintragung kann das Pfandrecht gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

Hauptbetroffene dürften bestehende Pfandgläubiger sein, die über die Nutzungsplanungsänderung und die daraus erwachsene Abgabeforderung nicht informiert wurden, denen gegenüber dann der Vorrang des gesetzlichen Grundpfands (§ 28c Abs. 1 BauG) nicht greifen würde. Auf der Streitzelle aaa sind aktuell aber keine Pfandlasten eingetragen (Einsicht über AGOBIS am 23. Mai 2019).

Als weitere Kategorie fallen am Grundstück Interessierte in Betracht. Hierzu ist zu bemerken, dass jegliche Aktivierung eines nutzungsplanerischen Mehrwerts innerhalb eines Sondernutzungsplanungssperimeters erfahrungsgemäss eine Kontaktierung der kommunalen Baubehörde erfordert, womit sich für die Stadt eine Gelegenheit böte, auf das gesetzliche Pfandrecht hinzuweisen, was den guten Glauben des Fragestellers zerstören würde.

Genau besehen würde die vorläufige Eintragung im konkreten Fall eine zusätzliche Vorsichtsmassnahme darstellen, der aber kaum eine wirkliche Gefährdung gegenübersteht.

4.3.2.7.

Das Gesuch der Stadt Q. orientiert sich in der Höhe an der Schätzung des kantonalen Steueramts, die vom 29. August 2018 datiert (Gesuchbeilage 4). Das Grundstück soll demnach vorläufig bis maximal zum beantragten Betrag von Fr. 1'636'470.00 haften. Nur mit dieser Summe ist die gesetzgeberisch erwünschte Sicherung der Forderung gewährleistet (vgl. dazu auch die Rechtsprechung des SKE zur Höhe der zu leistenden Abschlagszahlung bei vorzeitigen Besitzeinweisungen im Enteignungsverfahren; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1999 S. 443). Die

Höhe spielt im Verhältnis zur grundsätzlichen Eintragung eine untergeordnete Rolle, zumal sie noch nicht feststeht (Erw. 4.2.2.). Die Stadt Q. vertritt im Übrigen in der Vernehmlassung vom 15. Mai 2019 (S. 2, zu Frage 4) die Auffassung, dass das eingetragene Grundpfand in der Höhe der Entwicklung des Verfahrens über die Festsetzungsverfügung anzupassen wäre. Auf dieser Zusicherung ist das ansprucherhebende Gemeinwesen zu behaften. Eine solche Anpassung würde sich allenfalls schon bei einer Abweichung bei Erlass der Festsetzungsverfügung aufdrängen.

4.3.2.8.

In Abwägung aller vorstehenden Ausführungen (Erw. 4.3.2.1. – 7.) scheint die beantragte vorläufige Eintragung eines Pfandrechts über Fr. 1'636'470.00 zur Sicherung der behaupteten Mehrwertabgabeforderung sowohl geeignet als auch notwendig. Sie ist mit Rücksicht auf die Verhältnismässigkeit aber mit einer Bedingung (Erw. 4.3.2.2.) und einer Auflage (Erw. 4.3.2.7.) anzuordnen und scheint damit für die zu belastende Grundeigentümerin auch zumutbar. Es sei schliesslich nicht verhohlen, dass die konkrete Gefährdung der Forderung, namentlich auch mit Blick auf die Zusammensetzung der Eigentümerschaft der Gesuchgegnerin, für den Unterzeichnenden nicht leicht nachzuvollziehen ist. Die vorliegende Verfügung setzt im Übrigen erstmals in einem Streitverfahren förmlich das vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschte Institut um.

5.

5.1.

Die Verfahren vor dem SKE sind grundsätzlich kostenpflichtig (vgl. auch § 5 Abs. 2 BauG). In Fällen, wo dem Gericht nur wenig Aufwand entsteht, kann es jedoch auf eine Kostenerhebung verzichten (vgl. §§ 23 und 27 des Dekrets über die Verfahrenskosten [VKD] vom 24. November 1987 [SAR 221.150]). Dies wird bei den enteignungsrechtlichen Anordnungsverfahren regelmässig so gehandhabt. Gleiches gilt für die Rechtskraftbescheinigungen von Umlegungsplänen nach § 9 Abs. 1 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994. Ebenso werden die Gesuchverfahren nach § 28c Abs. 3 BauG behandelt, wenn sich die Eigentümer der zu belastenden Grundstücke mit dem Schritt bereits einverstanden erklärten hatten (vgl. im Detail z.B. 4-RK.2018.5 vom 14. September 2018 und Handbuch S. 32, Ziffer 7.2).

Das vorliegende Streitverfahren mit dem damit zwangsläufig verbundenen Zusatzaufwand sprengt diesen Kulanzrahmen klar. Auch mit Blick auf die Grundbuchabgaben (vgl. für den definitiven Eintrag $\frac{1}{2} \text{‰}$ der Pfandsumme, mindestens jedoch Fr. 100.00 gemäss § 23 Abs. 1 lit. b Ziffer 1 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 [SAR 725.100] siehe auch Handbuch S. 32, Ziffer 7.1; für die vorläufige Eintragung Fr. 40.00 gemäss § 16 des Dekrets über die Grundbuchgebühren vom 7. Mai 1980

[SAR 725.110]) rechtfertigt es sich vorliegend, die Staatsgebühr aufgrund eines relativierten Streitwerts von 1 ‰ der Pfandsumme zu bestimmen. Damit wird der im Verhältnis zur Hauptsache (Festlegung der Mehrwertabgabe im Rahmen des Festsetzungsverfahrens) geringeren Bedeutung der Streitsache (vgl. auch Erw. 4.3.2.7.) in angemessener Weise Rechnung getragen. Bei einem Streitwert von Fr. 16'365.00 beläuft sich die Staatsgebühr im gesetzlichen Rahmen von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 gemäss § 22 Abs. 1 lit. b VKD auf Fr. 1'400.00.

5.2.

Der Stadtrat beantragt, die Kosten- und Entschädigungsfolgen der Gegenpartei anzulasten (Erw. 3.1.). § 28c Abs. 4 BauG schreibt vor, dass die Kosten für Eintragung und Löschung zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde gehen. Das Gesetz hat damit eine zum enteignungsrechtlichen Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG analoge Regelung geschaffen. Das interessierte Gemeinwesen hat gegenüber dem unfreiwillig einbezogenen Grundeigentümer regelmässig die Kosten zu tragen. Davon wird nur in offensichtlich missbräuchlichen Fällen abgewichen (vgl. AGVE 2008, S. 373).

Es liegt auf der Hand, dass die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu den Eintragungskosten zu zählen und demnach von der Gesuchstellerin zu bezahlen sind. Der Widerstand der zu belastenden Grundeigentümerin kann hier nicht als offensichtlich missbräuchlich erachtet werden, zumal ein Streit über die vorläufige Eintragung nach § 28c Abs. 3 BauG erstmalig zu beurteilen ist (Erw. 4.3.2.8.).

5.3.

Zu den zu ersetzenden Verfahrenskosten gehören auch die notwendigen Parteikosten bei anwaltlicher Vertretung (§ 29 VRPG). Diese wären analog zu den Gerichtskosten eigentlich ebenfalls der Gesuchstellerin aufzuerlegen. Aufgrund des präjudiziellen Charakters des vorliegenden Entscheids werden diese ausnahmsweise auf die Staatskasse genommen (vgl. § 32 Abs. 3 VRPG).

Der Streitwert beträgt Fr. 16'365.00 (Erw. 5.1.). Für Streitwerte bis Fr. 20'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 600.00 bis 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 1 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte [AnwT] vom 10. November 1987 [SAR 291.150]). Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Fall, wo nur eine Rechtsschrift zu erstatten und das Verfahren zudem ohne Parteiverhandlung durchzuführen war, als im Vergleich zum Normalfall ausserordentlich niedrig beurteilt, die Schwierigkeit aufgrund der bestehenden Rechtsunsicherheiten (vgl. Erw. 3.3.) als mittel, sodass sich eine Parteientschädigung von pauschal Fr. 1'500.00 rechtfertigt (§ 8c AnwT).

6.

6.1.

Gegen Entscheide des SKE ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausnahmslos gegeben (§ 54 Abs. 1 VRPG). Weder das Baugesetz noch das Verwaltungsrechtspflegegesetz äussern sich ausdrücklich zur Weiterziehbarkeit des hier vorliegenden einzelrichterlichen Entscheids. Da also eine Rechtsgrundlage dafür fehlt, diesen als endgültig zu betrachten, ist im Sinne des Rechtsschutzes davon auszugehen, dass der vorliegende Entscheid ebenfalls an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden kann. Eine allfällige Beschwerde an dieses hätte aufschiebende Wirkung. Diese könnte ihr aus wichtigen Gründen entzogen werden (vgl. § 46 Abs. 1 VRPG).

6.2.

Die gesetzliche 2-Jahresfrist wird, wie ausgeführt (Erw. 4.2.1.), am 6. Juni 2019, also innerhalb der Rechtsmittelfrist des vorliegenden Entscheids, ablaufen. Die Anordnung der vorläufigen Eintragung des Grundpfandrechts macht daher nur Sinn, wenn der Beschwerde in diesem Entscheid die aufschiebende Wirkung entzogen wird. Bei aller Zurückhaltung sind daher hier die vom Gesetz verlangten "wichtigen Gründe" als erfüllt anzusehen. Dies zu prüfen, obläge dann dem Verwaltungsgericht bzw. dem Präsidenten der zuständigen Kammer (vgl. § 46 Abs. 2 VRPG).

Der Präsident verfügt:

1.1.

Das Grundbuchamt S. wird angewiesen, zulasten des Grundstücks Q., Parzelle aaa, zugunsten der Einwohnergemeinde Q. ein Grundpfandrecht für die Pfandsomme von Fr. 1'636'470.00 vorläufig als Vormerkung einzutragen.

1.2.

Die vorstehende Anordnung fällt ohne weiteres dahin und die Vormerkung ist wieder zu löschen, sollte bis 22. September 2019 die Festsetzungsverfügung für die Parzelle aaa nicht erlassen worden sein.

1.3.

Die Einwohnergemeinde Q. wird angewiesen, die eingetragene Grundpfandsomme in der Höhe der Entwicklung des Verfahrens über die Festsetzungsverfügung anpassen zu lassen.

2.

Einer allfälligen Beschwerde gegen den vorliegenden Entscheid wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

3.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'400.00, einer Schreibgebühr von Fr. 170.00 und den Auslagen von Fr. 30.00, zusammen Fr. 1'600.00, sind von der gesuchstellenden Einwohnergemeinde Q. zu bezahlen.

4.

Die Parteikosten der Gesuchgegnerin in der Höhe von pauschal Fr. 1'500.00 (inkl. MWSt und Auslagen) werden billigkeitshalber auf die Staatskasse genommen.

Zustellung

- Gesuchstellerin
- Gesuchgegnerin (2)

Mitteilung

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Herr D., Advokat, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Departement Volkswirtschaft und Inneres, Abteilung Register und Personenstand, Herr E., Leiter Sektion Grundbuch und Notariat, Bahnhofplatz 3c, 5001 Aarau (zuhanden des zuständigen Grundbuchamtes S.)

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, 23. Mai 2019

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig