

I. Enteignungsrecht

96 Materielle Enteignung (ergänzende formelle Enteignung); Zugrecht/Heimchlagsrecht (§ 140 Abs. 2 BauG).

- **Für die Prüfung der Voraussetzungen (Wertrelation) ist der Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission massgebend.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 10. Juni 2003 in Sachen L. und L. gegen Einwohnergemeinde L.

Aus den Erwägungen:

2.3.2. Sowohl der Träger des Rechts als auch das Gemeinwesen können die formelle Enteignung beantragen, wenn die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts des Rechtes ausmacht (§ 140 Abs. 2 BauG).

2.3.2.1. (...)

2.3.2.2. Der Anspruch auf ergänzende formelle Enteignung setzt einzig voraus, dass ein Gesuch um Entschädigung für materielle Enteignung hängig ist und die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswerts des Rechts ausmacht (§ 140 Abs. 2 BauG). Fraglich ist, ob dabei auf die Verhältnisse im Eingriffszeitpunkt oder im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission abzustellen ist. Die ergänzende formelle Enteignung (Zugrecht oder Heimchlagsrecht) ist im RPG nicht vorgesehen. Den Kantonen steht es frei, ein kantonales Zugrecht zu schaffen. Der Entschädigungsanspruch für die materielle Enteignung wird davon jedoch nicht berührt, er richtet sich nach Bundesrecht (Art. 5 Abs. 2 RPG; ...). Die Kantone regeln die Form der Übernahme und die geschuldete Entschädigung der ergänzenden formellen Enteignung (BGE 114 Ib 178). Im Recht des Kantons Aargau ist der massgebliche Zeitpunkt nicht ausdrücklich festgelegt (vgl. § 140 Abs. 3 BauG i.V.m. § 134 ff. BauG). Als

Grundsatz gilt bei der formellen Enteignung jedoch, dass auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission abzustellen ist (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Dies deckt sich auch mit einer allgemeinen Regel im Enteignungsrecht, nach welcher die Verhältnisse möglichst nahe bei der Umsetzung eines Eingriffs massgebend sein sollen. Vorliegend ist nämlich die formelle Enteignung nur mit entsprechendem Entscheid der Schätzungskommission möglich.

Zudem kann das Gemeinwesen das Zugrecht erst ausüben, wenn die Eigentümer eine Entschädigung für materielle Enteignung geltend machen. Die Entschädigungsforderung kann, wie vorliegend geschehen, auch Jahrzehnte nach dem Eingriff noch gestellt werden. Der zwischenzeitlichen Landpreisentwicklung wird zwar Rechnung getragen, indem die Entschädigung für die Wertminderung verzinst wird (...). Die Baulandpreise einer Gemeinde verändern sich jedoch nicht zwingend im Gleichschritt mit den Zinssätzen. Das Verhältnis zwischen Minderwertentschädigung und Verkehrswert im Zeitpunkt des Eingriffs kann daher von jenem im Zeitpunkt des Entscheids abweichen, insbesondere wenn der zeitliche Abstand gross ist. Da die Gemeinde das Zugrecht erst jetzt geltend machen kann, müssen auch die Voraussetzungen aufgrund der aktuellen Verhältnisse geprüft werden.

Die Verzinsung der Entschädigung für die materielle Enteignung ist Teil des bundesrechtlichen Entschädigungsanspruchs (erwähnter BGE in ZBl 2001 S. 554 f.). Der Zins lässt sich aber nur rückblickend, also vom aktuellen Zeitpunkt aus, bestimmen. Entsprechend kann es in § 140 Abs. 2 BauG nur um die Wertrelation im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission gehen.

Es besteht kein Grund, den speziellen Enteignungstitel nach § 140 Abs. 2 BauG weiter als nötig von der regulären formellen Enteignung zu entfernen. Jede zusätzliche Abweichung bräuchte eine besondere Begründung. Die Rechtsposition des Enteigneten soll unabhängig vom Weg, über den die Enteignung stattgefunden hat, grundsätzlich gleich sein. Nach § 137 BauG kann der Enteignete innert 25 Jahren seit Übertragung des Rechts die Rückübertragung verlangen, wenn feststeht, dass das Land nicht zweckentsprechend verwendet wurde. Das spricht ebenfalls für eine zurückhaltende,

eigentümerfreundliche Auslegung des Zugrechts, zumal vorliegend die Frist schon abgelaufen wäre, wenn man denselben massgeblichen Zeitpunkt wie bei der materiellen Enteignung verwenden würde. Auch das Verhältnismässigkeitsprinzip, von dem das Enteignungsrecht geprägt wird, verlangt den mildest möglichen Eingriff, d.h. im Zweifel ist auf eine Enteignung zu verzichten. Zudem gibt § 140 Abs. 1 BauG dem Privaten eine zusätzliche Basis zur Ausübung der formellen Enteignung, was wieder für eine eigentümerfreundliche Interpretation spricht. Schliesslich wird nach dem Zweistufenprinzip des Bundesgerichts (...) der Restwert, der infolge der ergänzenden formellen Enteignung zu entschädigen ist, im Zeitpunkt des Schätzungsentscheids berechnet (vgl. dazu im kantonalen Recht § 140 Abs. 3 BauG i.V.m. § 134 ff. BauG. i.V.m. § 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Es liegt daher nahe, für die Beurteilung, ob die Voraussetzungen für das Zugrecht gegeben sind, auch auf dieses Datum abzustellen.

Aus all diesen Überlegungen scheint es einzig sachgerecht, für die Berechnung des Anteils der Wertminderung am Verkehrswert auf die aktuellen Verhältnisse abzustellen.

(...)

II. Erschliessungsabgaben

97 Anschlussgebühr. Provisorische Verfügung.

- **Lediglich die noch nicht definitiv bestimmbar Parameter der Gebührenerhebung sind bei einer "provisorischen" Verfügung nicht abschliessend festgelegt worden und somit noch anfechtbar. Die sonstigen Parameter - insbesondere die Berechnungsmethode, die genannten Gebührensätze oder auch der Umfang der erfassten Bauten - sind jedoch in der "provisorischen" Verfügung definitiv festgelegt worden. Sie sind daher in Rechtskraft erwachsen und nicht mehr anfechtbar.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 25. November 2003 in Sachen E. und H. gegen Einwohnergemeinde B

Aus den Erwägungen:

4.2. Zusammen mit der Erteilung der Baubewilligung vom 27. Juli 1998 verfügte der Stadtrat B. Baubewilligungsgebühren, Abwasser- und Wasseranschlussgebühren sowie Bauwasserabgaben (...). Die in Rechtskraft erwachsene Bewilligung erfüllt formell die Voraussetzungen einer gültigen Verfügung.

Der Stadtrat bezeichnete die Verfügung der strittigen Wasseranschlussgebühren (sowie auch diejenigen für Abwasser, welche aber nicht angefochten wurden) jedoch als "provisorisch" (...). Dies ergab sich bezüglich der Anschlussgebühren zwingend aus den Bemessungsvorschriften des Wasserreglements (...). Weil der für die Bemessung massgebliche Brandversicherungswert vor Abschluss der Bauarbeiten und der Schätzung durch das AVA nicht bekannt war, konnte der Stadtrat der Berechnung nur den mutmasslichen Versicherungswert zugrunde legen und musste die definitive Abrechnung auf den Zeitpunkt nach der Gebäudeschätzung durch das AVA verschie-