

# **AG\_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2018.7 vom 9. Juni 2021**

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2021-06-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_spezialverwaltungsgericht\\_4-EV.2018.7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-EV.2018.7)

FR: AG\_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2018.7 du 9 juin 2021

IT: AG\_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2018.7 del 9 giugno 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

A. tritt der Gemeinde ab der Parzelle H 1'378 m<sup>2</sup> (607 m<sup>2</sup> an den Bach, 771 m<sup>2</sup> an den Friedhof), ab der Parzelle J 3'403 m<sup>2</sup> (2'701 m<sup>2</sup> an den Bach, 702 m<sup>2</sup> an den Friedhof) sowie ab der Parzelle I 1'461 m<sup>2</sup> (an den Bach sowie die altlastenbelastete Teilfläche) ab.

### **E. 1.2**

verbundenen Kosten inkl. Vermarktungs-, Vermessungs- und Grundbuchkosten werden von der Gesuchstellerin übernommen. 5.

### **E. 1.3**

Es seien die in B/II/4.5. ermittelten Entschädigungen für die Erschwerung der Bewirtschaftung von ca. CHF 28'514.00 zuzusprechen.

### **E. 1.4**

Die Enteignungsentschädigung sei ab Besitzergreifung zu verzinsen.

### **E. 1.5**

Für die vorübergehend beanspruchte Fläche sei der ortsübliche Pachtzins dem Enteigneten zu entrichten. Abzugelten seien ferner Rekultivierungskosten und Ernteeinbussen als Folge der Überbeanspruchung.

- 5 -

### **E. 1.6**

Ferner sei der Ausfall der Direktzahlungen und der Kulturbeiträge seit 3 Jahren zu ersetzen.

### **E. 1.7**

Die Enteignerin habe die Kosten von Geometer und Grundbuch sowie die Grundstückgewinn- oder Liquidationsgewinnsteuern zu tragen.

### **E. 1.8**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Enteignerin. 2. Begehren aufgrund der Projektbereinigung

### **E. 2.1**

Soweit die Pufferstreifen (Pflanzenschutzmittelverbot, Düngeverbot) über den Gewässerraum hinaus ins Landwirtschaftsland reichen (2'160 m<sup>2</sup>), sei dafür eine Ertragsausfallentschädigung zuzusprechen.

### **E. 2.2**

Sie wollen gemäss Protokoll vom 9. Januar 2019 (S. 13) die Drainagefrage als Entschädigungsfrage behandeln. Wir beantragen, dass die Enteignerin für das Funktionieren der Drainage dem Enteigneten eine 5-jährige Garantie gewährt.

### **E. 2.3**

Es sei der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte auf der Parzelle I zu löschen, falls die Altlast die Parzelle I nicht mehr beschlägt.

### **E. 2.4**

U.K. & E.F." Das Schreiben wurde der Gegenseite am 15. Oktober 2019 zur abschliessenden Stellungnahme unterbreitet.

### **E. 3**

Die Parteien bemühten sich aussergerichtlich um die Regelung eines vorzeitigen Baubeginns per Herbst 2019 (Protokollauszug des Gemeinderats vom 11. Februar 2019, Schreiben Gesuchgegner vom 4. März 2019). Der Versuch scheiterte jedoch, worauf der Gemeinderat Q. beim SKE ein Gesuch um vorzeitige Besitzeinweisung per 16. Oktober 2019 bzw. per Abschluss der Erntearbeiten 2019 stellte (Protokollauszug vom 4. März 2019). Das Gericht eröffnete dafür ein separates Verfahren (4-EV.2019.11).

### **E. 4.1**

Die Gesuchstellerin wird ermächtigt, zu gegebener Zeit nach Vorliegen der Mutationstabelle des Geometers und unter Nachweis der geleisteten Zahlung gemäss vorstehender Dispositiv-Ziffern 1.2. und 3. die Rechtsänderung dem Grundbuchamt V. anzumelden.

### **E. 4.2**

Alle mit der Enteignung gemäss vorstehenden Dispositiv-Ziffern 1.1. und

### **E. 5**

Die über Ziff. 1 und Ziff. 2 hinausgehenden Begehren des Gesuchstellers seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### **E. 5.1**

Die Kosten des Verfahrens von pauschal Fr. 7'500.00 sind von der Gesuchstellerin zu bezahlen.

### **E. 5.2**

Die Gesuchstellerin bezahlt dem Gesuchgegner einen pauschalen Parteikostenersatz von Fr. 15'000.00. Zustellung - Vertreter der Gesuchstellerin (2) - Vertreter des Gesuchgegners (2)

- 13 - Mitteilung - Mitwirkende Fachrichter - Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Landschaft und Gewässer, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau - Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau - 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 Beschwerde- schrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Be- gründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Ent- scheid 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. Dezem- ber 2008). Aarau, 9. Juni 2021 Spezialverwaltungsgericht  
Kausalabgaben und Enteignungen Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: E. Hauller R. Gehrig

### **E. 5.3**

Am 8. Januar 2020 ging beim Gericht die Replik vom 7. Januar 2020 ein. Diese wurde dem Gemeinderat Q. am 10. Januar 2020 zur Kenntnis ge- bracht.

### **E. 5.4**

Mit Schreiben vom 23. Januar 2020 teilte der Gemeinderat Q. dem Gericht mit, dass er sich anwaltlich vertreten lasse und ersuchte um Erstreckung der gesetzten Frist. Letzteres wurde ohne weiteres gewährt (Schreiben vom 27. Januar 2020). Mit Duplik vom 27. Februar 2020 liess die Gesuchstellerin folgende Anträge stellen: "1. Die Gesuchgegnerin [richtig: Gesuchstellerin] sei zu verpflichten, dem Gesuchsteller [richtig: Gesuchgegner] die Parzelle L unentgeltlich ab- zutreten. Es sei festzustellen, dass dieser Realersatz bereits erfolgt ist. Im Sinne eines Minderwertausgleichs sei die Gemeinde zu verpflichten, dem Enteigneten CHF 7'327 zu bezahlen. Es sei festzustellen, dass diese Zahlung bereits erfolgt ist. [Die Parteirollen werden konsequent vertauscht. Darauf wird in den wei- teren Anträgen nicht mehr hingewiesen.] 2. Die Gesuchgegnerin sei zu verpflichten, dem Gesuchsteller für die Er- schwerung der Bewirtschafter CHF 6'173 zu bezahlen. Es sei festzu- stellen, dass diese Zahlung bereits erfolgt ist. 3. Die Gesuchgegnerin sei zu verpflichten, dem Gesuchsteller für die vorübergehend beanspruchte Fläche eine Entschädigung nach der Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden des Schweizerischen Bauernverbandes zu bezahlen. 4. Die Gesuchgegnerin sei zu verpflichten, die Kosten von Geometer und Grundbuch zu bezahlen.

### **E. 5.5**

Am 17. April 2020 liess sich der Vertreter des Gesuchgegners zur Duplik vernehmen und stellte folgende Rechtsbegehren: "1. Es sei festzustellen, dass die Handänderung an Liegenschaft L in Q. erst am 21. Januar 2020 dem Grundbuchamt V. zur Eintragung ange- meldet worden ist, statt per 2. Dezember 2019. 2. Für die Fläche von 862 m2 sei Realersatz zu Lasten von Liegenschaft K. in U. zur Liegenschaft D in U. zu schlagen. 3. Für die Erschwerung der Bewirtschaftung ist ein Betrag von ca. CHF 28'514.00 zu bezahlen. 4. Die Enteignerin sei zu verpflichten, dem Enteigneten für die vorüber- gehend beanspruchte Fläche eine Entschädigung im Umfange des ortsüblichen Pachtzinses zu bezahlen. Abzugelten seien ferner Rekultivierungskosten und Ernteeinbussen als Folge der Überbeanspruchung des Bodens (Ertragsausfallent- schädigung durch SBV festgesetzt). 5. Die Enteignungsentschädigungen seien ab Besitzergreifung (2. De- zember 2019) zu verzinsen. 6. Es sei der Ausfall der Direktzahlungen und der Kulturbeiträge seit 3 Jahren zu ersetzen.

### **E. 6**

Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Gesuchgegnerin a) im Sinne eines Entgegenkommens die Sträucher und Anlagen des Schrebergartens und die Holzbaracke im Rahmen der Bauarbeiten für die Sanierung des B-Bachs entfernen und diese Umgebung in-

standstellen wird; b) das in ihrer Macht als Baubewilligungsbehörde Stehende tut, um die rechtlichen Voraussetzungen für den vom Gesuchsteller gewünschten Zugang ab der O-Strasse zu verschaffen; c) dem Gesuchsteller eine Entschädigung für die vorübergehend beanspruchte Fläche nach der Wegleitung für die Schätzung von Kulturschäden des Schweizerischen Bauernverbandes bezahlen wird.

- 7 -

## **E. 7**

Die Enteignerin habe die Kosten von Geometer und Grundbuch sowie die Grundstückgewinnsteuern oder Liquidationsgewinnsteuern zu tragen.

### **E. 7.1**

Am 24. August 2020 liess sich der Vertreter des Gesuchgegners unaufgefordert zu diversen Punkten vernehmen. Er liess eine Kopie davon direkt eingeschrieben dem Gemeinderat Q. zukommen. Dieser antwortete darauf mit Protokollauszug vom 31. August 2020 (Eingang beim Gericht 8. September 2020).

### **E. 7.2**

Das Gericht liess am 15. September 2020 dem Vertreter der Gesuchstellerin, der bis dahin nicht bedient worden war, beide Eingaben, sowie dem Vertreter des Gesuchgegners die Eingabe der Gegenseite zur Kenntnis zukommen. Ein weiterer Schriftenwechsel zu den angeschnittenen Punkten wurde ausgeschlossen. Es könne an der Verhandlung dazu Stellung genommen werden. 8. Kurz davor, am 8. September 2020, teilte der Präsident den Parteivertretern per E-Mail mit, dass der im Verfahren mitwirkende Fachrichter M. kurzfristig von seinem Amt zurückgetreten sei. Die Verhandlung werde daher nicht wie angekündigt im laufenden Jahr stattfinden, sondern erst nach der Wahl des neuen landwirtschaftlichen Fachrichters.

- 9 - 9.

## **E. 8**

Offene Begehren aufgrund der Projektbereinigung:

### **E. 8.1**

Soweit die Pufferstreifen (Pflanzenschutzmittelverbot, Düngeverbot) über den Gewässerraum hinaus ins Landwirtschaftsland reichen (2'160 m<sup>2</sup>), sei dafür eine Ertragsausfallentschädigung zuzusprechen.

### **E. 8.2**

Das Spezialverwaltungsgericht wollte gemäss Protokoll vom 9. Januar 2019 (S. 13) die Drainagefrage als Entschädigungsfrage behandeln. Wir beantragen, dass die Enteignerin für das Funktionieren der Drainage dem Enteigneten eine 5-jährige finanzielle Garantie gemäss SIA 118 gewährt.

### **E. 8.3**

Es sei der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte auf der Parzelle I zu löschen, falls die Altlast die Parzelle I nicht mehr beschlägt, analog dem Fall F..

- 8 -

## **E. 9**

Die Enteignete habe auf Liegenschaft L (Realersatz) die Sträucher, Anlagen des Schrebergartens und die Holzbaracke auf ihre Kosten bis Ende Mai 2020 zu entfernen und die Fläche zu rekultivieren. Zu bereinigen sei auch das Problem mit der Vernässung. Für diese Fläche sei vom 2. Dezember 2019 bis zur Ansaat auf dieser Fläche eine Ernteausfallentschädigung zu bezahlen.

### **E. 9.1**

Am 9. Juni 2021 führte das Gericht eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Bei dieser Gelegenheit wurden die Begehren teils angepasst und ergänzt. Neu vorgetragen wurde, dass die Bachuferbepflanzung den erforderlichen Grenzabstand nicht einhalte (Protokoll S. 4 f.), dass der Boden sich an den Stellen, wo die Drainagen gefasst worden sind, abgesenkt habe, was bis- her nicht behoben worden sei (Protokoll S. 6), dass es seit der Bachöffnung am Rande der Parzelle I neue Vernässungen gebe (Protokoll S. 6) und dass der von Altlasten betroffene Abschnitt der Parzelle I, auf welcher auch der umstrittene Kontrollschacht steht, von der Gemeinde zu übernehmen sei, so dass der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte gelöscht werden könne (Protokoll S. 7). Weiter wurde der Streit über einen zugestandenemassen nicht mit dem vorliegenden Verfahren in Zusammenhang stehenden, versehentlich durch die Gemeinde abgemähten Ökostreifen vorgetragen (Protokoll S. 25).

### **E. 9.2**

Die Rechts- und die Sachlage wurden besprochen, die Begehren einzeln diskutiert (Protokoll passim). Nach einer anschliessenden Zwischenberatung unterbreitete das Gericht den Parteien folgenden Einigungsvorschlag (Protokoll S. 23 f.): - Es gibt keinen zusätzlichen Realersatz über die Parzelle L hinaus, welche vorab die Abtretungen für die Bachsanierung ersetzt. - Die Abtretungsfläche an die Friedhoferweiterung (Zone öBA) wird mit der verbleibenden Realersatzfläche (Parzelle L), und die davon nicht mehr gedeckte Mehrfläche von 862 m<sup>2</sup> mit Fr. 8.50/m<sup>2</sup> entschädigt. - Die Bewirtschaftungerschwernisse auf den Restflächen (nach Abtretungen) wird mit pauschal Fr. 12'000.00 entschädigt. - Die über die Schutzzone hinausreichende Pufferzone (403 m<sup>2</sup> mit Pflanzenschutzmittelverbot, auf 5 m<sup>2</sup> zusätzlich mit Düngeverbot) wird mit einer Pauschale von Fr. 1'000.00 entschädigt. - Die vorübergehend beanspruchten Flächen (aufgerundet vier Aren während zwei Jahren) werden mit pauschal Fr. 400.00 entschädigt. - Die infolge Zuweisung zur Zone öBA entfallenen Direktzahlungen und Kulturbeiträge während drei Jahren werden mit pauschal Fr. 1'200.00 ersetzt. - Die mit Altlasten und Kontrollschacht belastete Teilfläche der Parzelle I wird zusätzlich neu an die Gemeinde Q. abgetreten. Der zusätzliche Landerwerb von geschätzt maximal 100 m<sup>2</sup> wird mit pauschal Fr. 850.00 entschädigt. - Die Vernässung auf der Parzelle L wird mit Fr. 100.00 entschädigt.

- 10 - Hinzu kommt der von der Gemeinde anerkannte Ertragsausfall von Fr. 150.00. Vom Total von Fr. 23'027.00 ist die beim vorzeitigen Besitzantritt geleistete Abschlagszahlung von Fr. 13'500.00 abzuziehen. Die verbleibende (aufgerundete) Differenz von Fr. 10'000.00 ist A. auszuführen. - Die Vernässung auf der Parzelle I ist durch Einzug einer Drainageleitung zu beheben. Ebenso sind die Absenkungen im Bereich der neu gefassten Drainagen aufzufüllen. - Zugunsten der Parzelle L ist ein Wegrecht ab der O-Strasse über die Uferschutzzone im Grundbuch einzutragen. - Die reduzierten Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Gemeinde. - Die Gemeinde bezahlt dem Enteigneten einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 15'000.00. Beide Parteien stimmten diesem Vorschlag zu (Protokoll S. 24

und S. 26). Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass an der Verhandlung seitens des Bauverwalters von Q. noch die Abgabe der Kanal-TV-Aufnahmen zu den neu gefassten Drainage-Ausgängen versprochen wurde (Protokoll S. 20/26). Die angestrebte Löschung des Eintrags der Parzelle I im Altlastenkataster kann erst nach der Eintragung der neu vereinbarten Handänderung erfolgen. 10. Die Einigung liegt innerhalb der gesetzlichen Vorgaben und verletzt keine Interessen privater Dritter (Michael Merker, Rechtsmittel, Klagen und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 - 72 [alt]VRPG, Zürich 1998, § 58 N 12). Das Verfahren kann demnach als durch Einigung erledigt abgeschrieben werden.

#### **E. 10**

Die Zu- und Wegfahrt von der O-Strasse zur Liegenschaft L sei rechtlich (Dienstbarkeit) im Grundbuch sicherzustellen; Kosten zu Lasten der Enteignerin.

#### **E. 11**

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

#### **E. 12**

Die reduzierten Kosten des Verfahrens (inklusive des ersten Teils bis zum Teilentscheid betreffend Einwände gegen das Bachprojekt und die Enteignung als solche, sowie inklusive das Verfahren betreffend die vorzeitige Besitzeinweisung 4-EV.2019.11, Erw. 4.2.) werden vereinbarungsgemäss der Einwohnergemeinde Q. auferlegt.

- 11 - Die Gemeinde Q. hat dem Gesuchgegner, ebenfalls gemäss Vereinbarung, einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 15'000.00 zu bezahlen. Das Gericht beschliesst: 1. Es wird festgestellt, dass sich die Parteien auf das Folgende geeinigt haben:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.