

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2020.31 vom 25. Mai 2022

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2022-05-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-EV.2020.31

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2020.31 du 25 mai 2022

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2020.31 del 25 maggio 2022

Erwägungen

E. 26

April 2017 Erw. 5. ff.; 2C_699/2017 vom 12. Oktober 2018 Erw. 5.1 f.]). Die X-Strasse ist die zentrale Einfallachse von der Autobahn ins Zentrum der Stadt Q., die Verkehrsbelastung ist hier schon seit langem sehr hoch. Eine Bewilligung für einen zweiten Parkplatz wäre daher – namentlich als

- 21 - Schrägparkplatz - lange vor dem aktuellen Strassenbau aus Sicherheits- gründen nicht mehr erhältlich zu machen gewesen. Zudem wurden die Vor- plätze der Streitliegenschaften von Fussgängern und als Bushaltestelle be- ansprucht, was von den Gesuchgegnern zwar toleriert wurde, einer Park- platzbewilligung im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung aber zusätzlich entgegenstand. Die Abtretung einer Teilfläche ab der Parzelle ccc hat jedenfalls nicht zu einem zusätzlichen Parkplatzverlust geführt. Da der Vorplatz vor der Baulinie liegt, wäre im Übrigen auch für den allenfalls bewilligungsfähigen Parkplatz (Erw. 6.3.6.2.) ohnehin nur eine Ausnahme- baubewilligung mit Beseitigungsrevers zur Diskussion gestanden, dessen Verlust von vornherein nicht zu ersetzen gewesen wäre. Enteignungsrecht- lich ist unter dem Titel Parkplatzverlust auf der Parzelle ccc daher eigentlich keine Zusatzentschädigung geschuldet. 6.3.7.5. Es fragt sich noch, ob aus Vertrauensgründen eine Entschädigung geschul- det sein könnte. Gemäss Amtsbericht der Stadt Q. gibt es entlang der X- Strasse K 268 verschiedene Parkfelder im Unterabstand (Erw. 6.3.5. letzter Absatz). Auch den Fachrichtern waren Beispiele von nicht vorschriftskon- formen Parkplätzen vor Geschäftliegenschaften an der X-Strasse be- kannt. Die Parterreräume der Streitliegenschaft ccc wurden von Anfang an gewerblich genutzt, als Werkstatt, Tankstelle oder aktuell als Waffenladen. Wie andernorts wurde der Vorplatz stets zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt, was von Kanton und Stadt über Jahrzehnte und bis heute unwi- dersprochen hingenommen wurde. Daran änderte auch nichts, dass der Verkehr in dieser Zeit massiv zunahm und auch die bewilligungslose Mar- kierung zweier Parkfelder durch den Gesuchgegner 1 der öffentlichen Hand offenbar keinen Anlass für eine Intervention gab. Deshalb durfte der Gesuchgegner 1 nach Ansicht einer Mehrheit des Ge- richts darauf vertrauen, dass er weiterhin zwei Fahrzeuge auf dem Vorplatz seiner Liegenschaft würde abstellen dürfen. Für einen Parkplatz ändert sich die rechtliche Ausgangslage der Parkplatznutzung durch die Abtretung nicht. Vor und nach derselben wäre die förmliche Bewilligung unter densel- ben Rahmenbedingungen einzuholen gewesen. Dafür ist daher auch unter dem Titel Vertrauensschutz keine zusätzliche Entschädigung zu sprechen. Ein zweiter Parkplatz ist dagegen von vornherein ausgeschlossen. Er geht vertrauensmässig verloren und ist deshalb zu entschädigen. In Berücksich- tigung der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses, für welche kurze Wege bei wechselnden Nutzenden von erheblichem Vorteil sind, wird eine Zusatzentschädigung

von Fr. 10'000.00 für angemessen gehalten. Eine Minderheit des Gerichts wäre bei der enteignungsrechtlichen Beurteilung geblieben und hätte aufgrund der seit langem erkennbaren Verkehrs- sicherheitsproblematik einen Vertrauensschaden verneint.

- 22 - 6.3.8. Als weitere Zwischenergebnisse sind festzuhalten, dass sich in Bezug auf die Parzelle ddd (Gesuchgegner 2) die Parkierungsmöglichkeiten infolge der Abtretung nicht verschlechtern. Es ist keine Entschädigung zusätzlich zur Abtretung geschuldet (Erw. 6.3.6.1.). In Bezug auf die Parzelle ccc haben die kantonalen und kommunalen Behörden eine Ausnahmegewilligung für einen Parkplatz in Aussicht gestellt. Diese einzuholen ist Sache des Gesuchgegners 1. Der Verlust des zweiten, nicht bewilligungsfähigen Parkplatzes ist als "quasibesitzstandsgeschützt" mit Fr 10'000.00 zu entschädigen (Erw. 6.3.7.5.). 6.4. Neben dem Verkehrswert ist dem Enteigneten ein allfälliger Minderwert der Restliegenschaft infolge der Teilabtretung zu entschädigen (vgl. § 143 Abs.1 lit. b BauG). Ein Minderwert ist weder behauptet noch ersichtlich, eine entsprechende Entschädigung demnach nicht geschuldet. 6.5. 6.5.1. Weiter sind dem Enteigneten die Inkonvenienzen, d.h. Schäden am übrigen Vermögen der Gesuchgegner als Folge der Enteignung (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG) zu ersetzen. Vorausgesetzt ist ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners erwächst. Als Inkonvenienzen gelten bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug etc. (Hess/Weibel Band I, Art. 19 EntG N 200). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf diejenigen Schäden, die vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Band I, Art. 19 EntG N 22). Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179). Unter diesem Titel sind die Anträge auf Sachleistung (nachfolgend Erw. 6.5.2.) sowie auf den Ersatz der vorprozessualen Kosten (nachfolgend Erw. 6.5.3.) zu prüfen. Die Vorbringen betreffend die vorübergehende Landbeanspruchung wurden bereits behandelt und erledigt (Erw. 4.2.).

- 23 - 6.5.2. Der Gesuchgegner 1 zöge der Parkplatzentschädigung eine Umgestaltung der Eingangstreppe vor (Protokoll S. 11), so dass ein zweiter Parkplatz trotz Landabtretung erhalten werden könne. Der Gesuchsteller ist der Meinung, dass auf der Restfläche auch mit Umstellen der Treppe kein rechtmässiger Parkplatz eingerichtet werden könne. Eine Umgestaltung der Treppe käme nur dann in Frage, wenn damit tatsächlich Raum für einen weiteren Parkplatz, für den wenigstens eine Ausnahmegewilligung beantragt werden könnte, geschaffen würde. Voraussetzung dafür wären u.a.: Mindestabstand von 0,5 m zur Hinterkante Gehweg (Grenze Strassenparzelle), Parkfeld von 2 m x 6 m (neben dem bereits eingezeichneten, Erw. 6.3.4.2.), Zu- und Wegfahrt im rechts-rechts-Regime etc. (vgl. Amtsbericht des BVU vom 25. Januar 2022). Wie schon an der Verhandlung vom 29. September 2021 gesagt, verbliebe bei Einhaltung der vorgegebenen Masse zu wenig Platz für die Erstellung einer neuen Treppe entlang der Hausfassade (Protokoll S. 9). Nach einhelliger Ansicht der Fachrichter lässt sich auch mit baulichen Anpassungen der bestehenden Treppen nicht der Raum schaffen, dass Ausnahmegewilligungen für zwei Parkplätze beantragt werden könnten. Das Sachleistungsbegehren ist daher als nutzlos

abzuweisen. Es bleibt bei der Abgeltung gemäss Erw. 6.3.8. 6.5.3. 6.5.3.1. Die Gesuchgegner verlangen gestützt auf Art. 114 und 115 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) vom 20. Juni 1930, dass der Enteigner die Kosten des Verfahrens inklusive vorprozessualer Anwaltskosten übernehme. Der Beizug eines Anwalts sei gerechtfertigt gewesen. Beide Gesuchgegner seien im Besitz von Liegenschaften mit Geschäftsbetrieben, für die der Erhalt des ungeschmälernten Eigentums existenziell sei. (Entschädigungsbegehren S. 5 ff.). Gemäss §143 BauG seien alle Nachteile zu entschädigen, welche dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Dazu gehörten auch die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Strassenbau, für welchen enteignet werden soll, entstanden seien. Das eidgenössische Enteignungsrecht und die Literatur dazu könnten ohne weiteres als Stütze herangezogen werden, da der Begriff des Eigentums und die Folgen der Enteignung grundsätzlich von der Bundesverfassung definiert würden (Duplik S. 6). Unter dem Titel "vorprozessuale Bemühungen" seien die bisher aufgelaufenen Anwaltskosten von insgesamt Fr. 5'249.90 (3 Rechnungen an A. vom Oktober 2016 bis Oktober 2019 [Beilagen zum Entschädigungsbegehren])

- 24 - zu entschädigen. Diese Forderung sei weder übersetzt noch missbräuchlich (Entschädigungsbegehren S. 7). 6.5.3.2. Dem hält der Gesuchsteller entgegen, im Projektverfahren seien keine Verfahrenskosten erhoben worden. Es könnten daher von vornherein nur Parteikosten in Betracht fallen. Sodann falle das vorliegende Enteignungsverfahren unter kantonales Enteignungsrecht; die eidgenössischen Normen fänden keine Anwendung. Gemäss § 149 Abs. 2 BauG habe der Enteigner die Kosten des Enteignungsverfahrens zu tragen, welches auf entsprechendes Gesuch des Enteigners mit der Einleitung durch den Präsidenten des SKE beginne. Vor diesem Zeitpunkt entstandene Kosten würden nicht ersetzt, das sei auch die Praxis. Das Gericht wird ersucht, eine von den Gesuchgegnern allenfalls noch einzureichende Kostennote kritisch zu prüfen (Stellungnahme vom 26. November 2020 S. 6). 6.5.3.3. § 149 Abs. 2 BauG gibt dem Enteigneten Anspruch auf Parteikostenersatz in Enteignungsverfahren, in denen Entschädigungen zugesprochen werden. Die noch vor Einleitung des Enteignungsverfahrens unternommenen Bemühungen im Zusammenhang mit dem zugrundeliegenden Projekt oder zum Abschluss eines Vertrags gelten als aussergerichtlich und fallen damit nicht unter § 149 Abs. 2 BauG. Für dieses Stadium der Verhandlungen beigezogene Anwälte sind von deren Auftraggebern zu bezahlen. Nach der Rechtsprechung zu § 149 Abs. 2 BauG gilt die Kostenregelung strikte nur für das Entschädigungsverfahren und nur vor dem SKE. Die gerichtliche Klärung anderer, im Zusammenhang mit der Enteignung stehender Fragen, auch jene des Entschädigungsanspruchs, fallen nicht unter das Kostenprivileg (vgl. AGVE 2009 S. 271 f., 2006 S. 340, 2000 S. 473 ff., 1985 S. 378). Vorprozessuale Anwaltskosten sind auch nicht als Inkonvenienz zu entschädigen, käme dies doch einer Umgehung der klaren gesetzlichen Kostenregelung gleich. Die eidgenössische Kostenregelung ist sodann nicht anwendbar, nachdem das kantonale Recht eine eigene Sonderregelung für das kantonale Enteignungsverfahren enthält. Das Begehren um Ersatz der vorprozessualen Anwaltskosten ist daher abzuweisen. 7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die abzutretenden Flächen mit Fr. 250.00/m² (Erw. 6.2.5.) und dem Gesuchgegner 1 aus Vertrauensschutzgründen die Beschränkung der Parkiermöglichkeiten auf der Parzelle ccc mit Fr. 10'000.00 (Erw. 6.3.8.) zu entschädigen sind. Die Forderungen auf Umgestaltung der Treppe (Erw. 6.5.2.) und auf Ersatz der vor-

- 25 - prozessualen Anwaltskosten sind abzuweisen (6.5.3.3.). Die vorübergehende Beanspruchung von Teilflächen der Vorplätze ist nicht zu entschädigen (Erw. 4.2.) 8. Die Entschädigung wird gemäss § 146 Abs. 1 BauG 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig; sie ist von diesem Zeitpunkt an zu verzinsen. Der für die Verzinsung massgebende hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse (gemäss Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009) liegt derzeit bei 1.25 %. 9. 9.1. Abschliessend sind die Kosten des Verfahrens zu verlegen. Sie sind gemäss § 149 Abs. 2 BauG vom Enteigner zu übernehmen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird. Es sind keine Gründe ersichtlich, hier von dieser Regelung abzuweichen, zumal die Enteigneten nicht zur Mitwirkung verpflichtet sind. Die Verfahrenskosten sind daher dem Gesuchsteller aufzuerlegen. 9.2. 9.2.1. Zu den Verfahrenskosten gehören auch die Parteikosten. Sie sind den Gesuchgegnern ebenfalls zu ersetzen. Massgebend für den Parteikostensatz ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987. Die Entschädigung richtet sich in vermögensrechtlichen Sachen nach dem Streitwert (§ 8a Abs. 1 AnwT). Sie wird innerhalb des vorgegebenen Rahmens nach dem durchschnittlichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles festgesetzt (§ 8a Abs. 2 AnwT). Geht die Entschädigung zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Das Gericht legt die Entschädigung als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer, fest (§ 8c AnwT). 9.2.2. Der Vertreter der Gesuchgegner hat keine Aufwandaufstellung eingereicht (Protokoll S. 2). Die Entschädigung wird ohne weitere diesbezügliche Kontrolle vom Gericht festgesetzt. Der Streitwert beträgt Fr. 50'000.00 (Protokoll S 4). Für Streitwerte über Fr. 20'000.00 bis 50'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 1'500.00 bis 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT). Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 3'000.00 bis

- 26 - 6'000.00. Die Schwierigkeit und der massgebende Aufwand (in Berücksichtigung der Doppelvertretung) werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Die Parteientschädigung wird entsprechend auf Fr. 4'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) festgesetzt. Das Gericht erkennt: 1. Der Gesuchsteller hat dem Gesuchgegner 1 für die ab der Parzelle ccc abzutretende Fläche von ca. 30 m² gemäss Landerwerbsplan vom 19. April 2017 eine Entschädigung von Fr. 250.00/m² zu bezahlen. Die Abtretung erfolgt lastenfrei. 2. Der Gesuchsteller hat dem Gesuchgegner 2 für die ab der Parzelle ddd abzutretende Fläche von ca. 30 m² gemäss Landerwerbsplan vom 19. April 2017 eine Entschädigung von Fr. 250.00/m² zu bezahlen. Die Abtretung erfolgt lastenfrei. 3. Der Gesuchsteller hat dem Gesuchgegner 1 die Einschränkung der Parkiermöglichkeiten auf der Parzelle ccc mit Fr. 10'000.00 zu entschädigen. 4. Die Entschädigungen werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig und sind ab dann mit 1.25 % zu verzinsen. 5. Im Übrigen gelten die Regelungen gemäss Enteignungsvertragsentwürfen (je in der Fassung eingereicht mit der Stellungnahme des BVU vom 26. November 2020); diese werden zu integrierten Bestandteilen des vorliegenden Entscheids erklärt. 6. Alle darüberhinausgehenden Begehren werden abgewiesen. 7. Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zahlungen gemäss Ziffern 1-3 dem Grundbuchamt Q. anzumelden.

- 27 - 8. Die Handänderungs- und Vermessungskosten sind vom Gesuchsteller zu tragen. 9. 9.1. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'900.00, einer Kanzleigebür von Fr. 350.00 und den Auslagen von Fr. 160.00, zusammen Fr. 4'410.00, werden dem Gesuchsteller auferlegt. 9.2. Der Gesuchsteller hat den Gesuchgegnern einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 4'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen. Zustellung - Gesuchsteller (2) - Vertreter der Gesuchgegner (3) Mitteilung - Herr Dr. F., Sektionsleiter Grundstückschätzung, Kantonales Steueramt, Tellstrasse 67, 5001 Aarau - 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 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).

- 28 - Aarau, 25. Mai 2022 Spezialverwaltungsgericht Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: E. Hauller R. Gehrig

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