

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2020.33 vom 17. November 2021

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2021-11-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-EV.2020.33

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2020.33 du 17 novembre 2021

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2020.33 del 17 novembre 2021

Erwägungen

E. 2

Eventualiter sei dem Enteigneten für die Enteignung eine Entschädigung von insgesamt Fr. 82'590.— auszurichten, welche sich wie folgt zusammensetzt: a) für die Landabtretung: Fr./m² 60.— und damit gesamthaft Fr. 73'500.--; b) für die Entschädigung von Rechtseinräumung / Eigentumsbeschränkung: Fr. 9'090.--.

E. 3

Unter Kosten und Entschädigungsfolgen." E.2. Der Gesuchgegner liess sich fristgerecht dazu vernehmen (Eingabe vom 1. März 2021). Die Eingabe wurde der Gegenseite am 2. März 2021 zur Kenntnis gebracht. Der Schriftenwechsel war damit abgeschlossen. F. Das Gericht führte am 17. November 2021 eine Verhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll II S. 1) und fällte nach anschliessender Beratung das vorliegende Urteil. 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 (A.1.). Die öffentliche Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (B.2.). 1.3. 1.3.1. Der Kanton Aargau ist als Enteigner befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. Der Gesuchgegner stellt jedoch in Frage, ob die Leiterin der Sektion Landerwerb zur Vertretung des Kantons im Enteignungsverfahren befugt sei. Verneinendenfalls sei auf das Enteignungsgesuch nicht einzutreten. Zudem sei nicht lesbar, wer die Eingabe i.V. unterschrieben habe (Eingabe 1. März 2021 S. 2).

- 5 - 1.3.2. 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 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) ausführlich dargelegt. Der Entscheid wurde in der Sammlung des BVU publiziert (www.ag.ch > bv > bauen > baurecht > entscheidungssammlung). Die Verträge sowie die Eingaben an das Gericht werden stets von der Leiterin der Sektion Landerwerb oder von deren Stellvertreter unterzeichnet. Vorliegend wurde das Gesuch vom 24. November 2020 von der damaligen Leiterin der Sektion Landerwerb und die Eingabe vom 18. Februar 2021 von deren damaligem Stellvertreter unterzeichnet. Beide waren zur Unterschrift von Eingaben für den Kanton berechtigt. Die Zweifel des Gesuchgegners an der Berechtigung der

Unterzeichnenden sind unbegründet. 1.4. Der Gesuchgegner ist als Eigentümer der vom Bauprojekt betroffenen und damit in das Enteignungsverfahren einbezogenen Parzelle J ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§§ 151 und 152 BauG; § 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007). 1.5. Auf das Begehren ist einzutreten. 2. Im vorliegenden Verfahren sind vorab die Entschädigungen für die Landabtretung (Realersatz bzw. Höhe des Landpreises) und Sichtzone (Höhe der Entschädigung) umstritten. Zudem verlangt der Enteignete einen Ersatz für die sich aus dem Strassenbau ergebenden Immissionen.

E. 3.1

Der Gesuchgegner verlangt Realersatz für die abzutretende Fläche. Es sei nicht glaubhaft, dass der Gesuchsteller im gesamten Kanton Aargau keine geeignete Liegenschaft anbieten könne. Man habe es offenbar auch unterlassen, die Ortsbürgergemeinde R., welche allenfalls über geeignetes Land verfüge, anzufragen. Der Kanton habe zwei Ersatzgrundstücke angeboten, wovon eines in einem Naturschutzgebiet liege und das andere mit einem Überschliessrecht belastet sei (Eingabe vom 4. Januar 2021 S. 2).

- 6 -

E. 3.2

Der Gesuchsteller führt dagegen an, nach Gesetz sei primär Geldersatz zu leisten. Realersatz werde zugesprochen, wenn die Parteien sich darauf geeinigt hätten und gleichartiger Ersatz vorhanden und zumutbar sei (Hinweis auf § 142 BauG). Der Enteignete müsse zudem existentielle Interessen am Realersatz haben, das Ersatzland müsse gleichwertig sein und sich im Besitz des Enteigners befinden. Kleine Flächen müssten sodann mit einem Grundstück des Enteigneten vereinigt werden können. Diese Voraussetzungen seien nicht gegeben. Der Gesuchgegner sei zudem nicht Selbstbewirtschafter. Dennoch habe man ihm unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zwei Angebote unterbreitet, die er aber abgelehnt habe. Der Kanton verfüge über kein direkt an Grundstücke des Gesuchgegners anstossendes Land. Die Einwohnergemeinde R. habe auf Drängen des Gesuchstellers ebenfalls Abklärungen gemacht, könne aber auch keinen Ersatz anbieten. Im Übrigen seien weder die Einwohner- noch die Ortsbürgergemeinde Partei, weshalb sie von vornherein nicht realersatzpflichtig sein könnten (Eingabe vom 18. Februar 2021 S. 3).

E. 3.3

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Das bedeutet, dass dem Enteigneten der durch die Enteignung entstehende Schaden voll auszugleichen ist. Er soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (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], Vorbemerkung zu den §§ 142-147 BauG, N 1; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht,

E. 3.4

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu. Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten soweit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige Doppelentschädigungen entstehen (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2010.188 vom 13. April 2011; BGE 1C_412/2018 / 1C_432/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 8.2; BGE 1C_414/2016 vom 27. März 2017, Erw. 5.3). 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).

E. 3.5

Die Höhe der Entschädigung ist grundsätzlich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG). Im Falle einer vorzeitigen Besitzeinweisung wird in ständiger Praxis aber auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der angeordneten vorzeitigen Besitzeinweisung abgestellt (vgl. VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, Erw. 2.2.1.2.). Die Parteien einigten sich an der Verhandlung vom 20. Januar 2021 auf eine Besitzergreifung per 1. März 2021 (vgl. Beschluss in 4-EV.2020.34). Stichtag im vorliegenden Verfahren ist demnach der 1. März 2021.

- 8 -

E. 3.6

Die Entschädigung ist in der Regel in Geld zu entrichten (§ 142 Abs. 1 BauG). Sie kann ganz oder teilweise in Form von Sachleistungen zugesprochen werden, wenn Enteigner und Enteignete sich darauf geeinigt haben (§ 142 Abs. 2 lit. a BauG) oder auf Begehren des Enteigners oder des Enteigneten, wenn annähernd gleichwertiger oder gleichartiger Ersatz möglich und für beide Parteien nach den Umständen zumutbar ist (§ 142 Abs. 2 lit. b BauG). Nach dem aufgehobenen Baugesetz (aBauG) vom 2. Februar 1971 (Aargauische Gesetzessammlung [AGS] Band 8, S. 125) war dies u.a. namentlich dann möglich, wenn infolge der Enteignung ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht mehr fortgeführt werden konnte (§ 192 Abs. 2 aBauG; AGVE 2007, S. 293 f.). Allgemeiner formuliert müssen wesentliche Interessen des Enteigneten auf dem Spiel stehen, die nur durch Realersatz zu befriedigen sind (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 18 N 9). Das Ersatzobjekt soll hinsichtlich Eignung und Verkehrswert gleichwertig sein (AGVE 2007 S. 294). Das Ersatzland muss dem Enteigner zur Verfügung stehen oder mit vertretbarem Aufwand beschaffbar sein, da ihm für die Ersatzbeschaffung das Enteignungsrecht nicht zusteht (Hess/Weibel, a.a.O., N 10; vgl. zum Ganzen auch BGE 128 II 368 Erw. 4.1). Auf Seiten des Enteigners ist also

entscheidend, ob die öffentliche Hand überhaupt die Möglichkeit hat, Realersatz anzubieten. Das potenzielle Ersatzobjekt muss dem Enteigner zudem zur freien Verfügung stehen, was grundsätzlich nur für Grundstücke im Finanzvermögen gilt (Baugesetzkommentar § 142 N 8). Auf Seiten des Enteigneten ist zu berücksichtigen, ob und wenn ja, in welchem Masse sich der Eingriff auf dessen Betrieb auswirkt. Ein Landverlust von weniger als 1 % der Nutzfläche eines Landwirtschaftsbetriebs hat in keinem Fall eine existenzgefährdende Wirkung (Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2013.3 vom 11. Juni 2014 Erw. 4.1.; AGVE 2007 S. 293 ff.; vgl. auch die Rechtsprechung zum Enteignungsrecht des Bundes in BGE 128 II 376 Erw. 4.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2405 f.).

E. 3.7

Vorliegend scheidet die Realersatzforderung gleich mehrfach an den dafür aufgestellten Voraussetzungen. Der Kanton Aargau verfügt über kein geeignetes Land, das er als Realersatz zur Verfügung stellen könnte, weder im Projektperimeter noch ausserhalb. Er könnte sich die erforderliche Ersatzfläche auch nicht enteignungsweise beschaffen, weil eine sog. Kasandenteignung nicht vom Enteignungstitel gedeckt und damit unzulässig wäre (vgl. Baugesetzkommentar, § 142 N 7). Auch die Gemeinde R., die freiwillig nach möglichen Realersatzflächen gesucht hat, kann kein geeignetes Land anbieten. Selbst der ortsansässige Gesuchgegner konnte auf entsprechende Frage keine mögliche Ersatzfläche angeben (Protokoll der Verhandlung vom 15. September 2021 [nachfolgende Protokoll II] S. 5). Er ist sodann nicht aktiver Landwirt (Protokoll I S. 7). Er hat die Parzelle J

- 9 - verpachtet. Die Abtretung trifft ihn nicht existentiell. Ein Anspruch auf Realersatz ist unter den gegebenen Umständen klar zu verneinen. Die Entschädigung ist daher in Geld zu entrichten. 4. 4.1. Für den Fall, dass kein Realersatz geboten werden könne, verlangt der Gesuchgegner eine Entschädigung von Fr. 60.00/m². Auf Bundesebene werde bei Enteignungen gestützt auf neues Recht das Dreifache des ermittelten Höchstpreises für Kulturland bezahlt (mit Hinweis auf Art. 19 Abs. 1 lit. abis des Bundesgesetzes über die Enteignung [EntG; SR 711] vom 20. Juni 1930). Die Forderung verstosse nicht gegen das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991. Es liege kein übersetzter Erwerbspreis vor (Art. 66 BGBB in Verbindung mit Art. 62 lit. e BGBB und Art. 63 Abs. 1 lit. b BGBB). Das EntG sei zwar nicht direkt auf kantonale Verfahren anwendbar, es könne aber bei der Festsetzung der Entschädigung herangezogen werden (Eingaben vom 4. Januar 2021 S. 2 und vom 1. März 2021 S. 4). In den Fr. 60.00/m² seien auch die Abgeltung des Minderwerts des Restgrundstücks sowie die Entschädigung für die infolge des Strassenbauprojekts zu erwartenden Emissionen (illegale Abfallentsorgung, Abgase, Lärm) enthalten. Falls der Gesuchsteller die Höhe der Entschädigungsforderung bestreite, habe er aufzuzeigen, wo eine gleichwertige Liegenschaft zum offerierten Preis von Fr. 10.00/m² erworben werden könne. Nur eine vollwertige Entschädigung sei verfassungskonform. Die übrigen Betroffenen hätten eine zu tiefe Entschädigung akzeptiert; das dürfe nicht dazu führen, dass ihm ebenfalls zu wenig bezahlt werde (Eingabe vom 4. Januar 2021 S. 2 f.). Die andern hätten die Entschädigung nur akzeptiert, weil sie sich keine Chancen in einem Verfahren gegen den Kanton ausrechneten. Es sei ihnen wahrheitswidrig erklärt worden, dass man aufgrund des BGBB nicht mehr als Fr. 10.00/m² bezahlen dürfe (Eingabe vom 1. März 2021 S. 3). Es liege am Gesuchsteller darzulegen, weshalb der Wert des Landes nur Fr. 10.00/m² sein solle. Das Gemeinwesen könne den Wert des zu enteignenden Landes nicht frei bestimmen. Aus der

E-Mail des Leiters Boden und Pachtrecht (Departement Finanzen und Ressourcen) vom 18. Dezember 2020 ergebe sich nicht, wie der Wert ermittelt worden sei. Zudem handle es sich um eine reine Parteibehauptung, da die Auskunft von einem Kantonsangestellten stamme (Eingabe vom 1. März 2021 S. 2 f.). Er (der Gesuchgegner) verkaufe das Land jedenfalls nicht für einen solchen "Spottpreis".

- 10 - 4.2. Der Gesuchsteller moniert, es sei unklar, wie der Gesuchgegner auf die offensichtlich übersetzte Entschädigungsforderung von Fr. 60.00/m² gekommen sei. Zu entschädigen sei der Verkehrswert, also der am Markt bezahlte Preis. In der Region R. werde für Landwirtschaftsland zwischen Fr. 3.00/m² (schlechtes Land) und Fr. 10.00/m² (gutes Land) bezahlt. Im Entschädigungsverfahren dürfe nicht mehr als der effektive Schaden bezahlt werden. Obergrenze für die Entschädigung der Abtretungsfläche im vorliegenden Verfahren seien demnach Fr. 10.00/m². Weder das vom Gesuchgegner angerufene BGBB noch das kantonale Recht enthielten eine Grundlage für eine Mehrfachentschädigung für Land ausserhalb der Bauzone. Das eidgenössische Enteignungsgesetz sei auf das kantonale Verfahren nicht anwendbar (Eingabe vom 18. Februar 2021 S. 4). In Abweichung vom ursprünglichen Angebot im Enteignungsvertragsentwurf werden die Entschädigungssätze reduziert. Der Gesuchsteller führt dazu aus, die Parzelle J sei mit einer Weg- und Drainageunterhaltungspflicht belastet. Der Gesuchgegner habe sich an den Unterhaltskosten mit Fr. 0.60/Are, mindestens aber mit Fr. 20.00 pro Jahr zu beteiligen. Für die Abtretungsfläche von 1'225 m² ergebe das Fr. 7.35 pro Jahr bzw. Fr. 367.50 in 50 Jahren. Das führe zu einer Reduktion des Verkehrswerts um Fr. 0.30/m² auf Fr. 9.70/m² ($Fr. 367.50 \div 1'225 m^2$). Die Parzelle J sei zudem auf einer Fläche von 129 m² mit einem Durchleitungsrecht belastet. Die Leitung führe entlang der Grundstücksgrenze und liege demnach vollständig in der Abtretungsfläche. Sie sei mit nur 70 cm überdeckt. Die Dienstbarkeit könne nach der Abtretung auf der Restfläche gelöscht werden. Der Landwert für die belastete Fläche sei infolge des Minderwerts um 33.33 % auf Fr. 6.45/m² zu reduzieren (nach der Empfehlung des Schweizerischen Bauernverbands "Entschädigungssätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland" wären es 50 %). Insgesamt sei die Abtretungsfläche mit Fr. 11'463.25 ($1'096 m^2 \text{ à } Fr. 9.70/m^2 + 129 m^2 \text{ à } Fr. 6.45/m^2$) zu entschädigen (Eingabe vom 18. Februar 2021 S. 5 f.). Die angeführten Minderwerte am abzutretenden Land werden vom Gesuchgegner bestritten (Eingabe vom 1. März 2021 S. 3). Der Gesuchsteller führt weiter aus, der behauptete Minderwert am Restgrundstück sei nicht begründet. Das Grundstück grenze schon jetzt an die Strasse. An dieser Situation ändere sich nichts. Emissionen gingen zudem eher vom Langsamverkehr aus. Dieser werde auf die gegenüberliegende Strassenseite verlegt, weshalb sich die Situation eher verbessere. Es gehe dabei ohnehin um eine nachträglich geltend zu machende Forderung gemäss § 155 BauG. Es seien keine Minderwertentschädigungen zu bezahlen (Eingabe vom 18. Februar 2021 S. 6).

- 11 - 4.3. Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung durch das SKE hat unabhängig vom Angebot, welches der Kanton dem Beschwerdeführer ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht muss dabei auch nicht zwingend von den vom Gesuchsteller verwendeten Bemessungsgrundlagen ausgehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.). Ein Rückkommen des Gesuchstellers auf das ursprüngliche Angebot, wie im vorliegenden Fall (Erw. 4.2.), ist demnach ohne weiteres zulässig. 4.4. Die Abtretungsfläche ist zum Verkehrswert zu entschädigen. Dieser ist, wenn immer möglich, mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln. Von Preisen, die

in letzter Zeit in der nahen Umge- bung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG). Massgebend sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsge- richts grundsätzlich die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag rea- lisierten Preise (vgl. AGVE 2004, S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8). Dieser Rahmen kann je nach den konkreten Ver- hältnissen ausgedehnt werden (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16). Vorliegend sind demnach grundsätzlich die Vergleichszahlen der Periode März 2019 bis Februar 2021 heranzuziehen (Stichtag ist der 1. März 2021 [Erw. 3.5.]). 4.5. 4.5.1. Das Gericht hat bei der Abteilung Landwirtschaft des Departements Finan- zen und Ressourcen (DFR) in einem vorausgehenden Verfahren Ver- gleichszahlen für die Region R. eingeholt. In den Jahren 2015 bis 2017 wurden in R. Preise zwischen Fr. 8.00/m² und Fr. 10'00/m² realisiert. Daran hat sich bis heute nichts geändert (vgl. "Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau" der Abteilung Landwirtschaft des DFR vom 1. Januar 2021 S. 8. Die angegebenen Zahlen beruhen auf der Bodenpreisstatistik für den Zeitraum Januar 2016 bis Januar 2021. Siehe www.ag.ch > DFR > Land- wirtschaft > Boden- & Pachtrecht > Bodenrecht > Landkauf/-verkauf). 4.5.2. Der Gesuchgegner kritisiert diese Auskünfte als blosse Parteibehauptun- gen (Erw. 4.1. Abs. 3.).

- 12 - Die Abteilung Landwirtschaft ist mit der Sektion Landerwerb des BVU nicht verbunden. Die beiden Behörden sind unterschiedlichen Departementen zugeordnet und unabhängig voneinander. Die Auskünfte der Abteilung Landwirtschaft beruhen auf effektiv gehandel- ten Preisen, deren Kenntnis sie im Rahmen ihres Bewilligungsauftrags er- langt (Bewilligung von Landverkäufen nach dem bürgerlichen Bodenrecht). Es gibt keine andere Fachstelle, die bessere Kenntnisse des Preisniveaus von Landwirtschaftsland hat und Angaben zu Landpreisen einer bestimm- ten Periode in einer bestimmten Region machen könnte. Das Gericht wen- det sich daher regelmässig an die Abteilung Landwirtschaft, wenn Landab- tretungen ausserhalb Baugebiet zu bewerten sind. Die Zweifel des Gesuchgegners an der Auskunft der Fachstelle sind nicht berechtigt. Er hat selber denn auch keine höher gehandelten Preise in der relevanten Zeitspanne nennen können. Auf die von der Abteilung Landwirt- schaft eingeholten Preise darf abgestellt werden. 4.6. 4.6.1. Der Gesuchgegner verlangt ein Mehrfaches der gehandelten Preise als Entschädigung für die Abtretungsfläche. Er verweist auf das neu in Kraft gesetzte eidgenössische Recht, das zwar nicht direkt anwendbar, aber doch zu berücksichtigen sei. 4.6.2. Art. 19 lit. abis des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; Stand 1. Januar 2021) sieht vor, dass für Kulturland im Geltungsbereich des Bun- desgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) vom 4. Oktober 1991 das Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss Art. 66 Abs. 1 BGBB entschädigt wird. Das Enteignungsrecht des Bundes kommt grundsätzlich immer dann zur Anwendung, wenn das Enteignungsrecht geltend gemacht wird für Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Lan- des liegen, sowie für andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind (Art. 1 Abs. 1 EntG). Das kantonale Enteignungsrecht kommt hingegen dann zur Anwendung, wenn für Werke des Kantons oder einer Gemeinde enteignet werden soll, für wel- che ein auf kantonalem Recht beruhender Enteignungstitel vorliegt. Dies ist unter anderem bei kantonalen Strassenbauprojekten der Fall (Bauge- setzkommentar, § 130, N 9). Das vorliegende Projekt betrifft eine Kantonsstrasse. Der Enteignungstitel beruht auf kantonalem Recht. Folglich findet auf das vorliegende Verfahren

- 13 - ausschliesslich das kantonale Enteignungsrecht Anwendung. Für eine Entschädigung des Dreifachen des ermittelten Höchstpreises nach Art. 66 Abs. 1 BGGB besteht derzeit im kantonalen Enteignungsrecht keine Rechtsgrundlage. Das verfassungsmässige Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) kommt angesichts des offenkundig unterschiedlichen an- zuwendenden Rechts nicht zum Tragen. Das Gericht hat auch keine Hand- habe, sich mit allenfalls kommandem Recht auseinanderzusetzen (vgl. die regierungsrätliche Antwort vom 6. November 2020 auf die Motion Ralf Bucher [20.253 vom 15. September 2020] betreffend Vereinheitlichung der Entschädigung von Kulturland bei kantonalen und nationalen Infrastruktur- bauten). 4.7. 4.7.1. Der Preis für die Abtretungsfläche ist demnach anhand der Vergleichs- preise für Landwirtschaftsland in der Region R. festzusetzen. Diese lagen im relevanten Zeitraum zwischen Fr. 8.00/m² und Fr. 10.00/m² für gutes Land (Erw. 4.5.1.). 4.7.2. Abzutreten sind 1'225 m² Ackerland. Das Angebot des Gesuchstellers geht entsprechend vom höchsten Ansatz aus, d.h. von Land von guter Qualität. Er nimmt aber einen Abzug von Fr. 0.30/m² vor, weil eine Weg- und Drainageunterhaltungspflicht auf dem Land laste, welche die Abtretungsfläche mit Fr. 7.35 pro Jahr belaste (Erw. 4.2.). Die auf der Parzelle J im Grundbuch angemerkte Weg- und Drainageunter- haltspflicht bleibt gemäss Enteignungsvertragsentwurf auf den Abschnit- ten, die an die Gemeindestrassenparzellen N und O gehen (total 6 m²), bestehen, auf dem mit der Kantonsstrasse zu vereinigenden Abschnitt (1'219 m²) wird der Eintrag jedoch gelöscht. Die Zustimmung zur Löschung der Abteilung Landwirtschaft des DFR liegt vor. Infolge Übergangs zur Infrastrukturfläche wird die Last auf der Abtretungs- fläche an den Kanton aufgehoben. Dieser Vorteil ist jedoch nur dem Ent- eigner zugänglich und daher nicht zu berücksichtigen. Grundsätzlich bliebe die Weg- und Drainageunterhaltungspflicht daher als Bewertungsfaktor be- achtlich. Die Abgabe ist jedoch sehr gering (jährlich zwischen mindestens Fr. 20.00 für alles Land eines Eigentümers und knapp Fr. 100.00 für die Gesamtparzelle J von über 1,5 ha). Die konkrete Höhe auf der Abtretungs- fläche ist beweismässig bisher nicht detailliert erstellt. Es ist indessen da- von auszugehen, dass sich dieser Aufwand nur auf wenige Rappen pro m² belaufen würde (vgl. Protokoll II S. 7). Selbst wenn man die unbelegten Fr. 0.30/m² der kantonalen Rechnung zugrunde legen würde, bliebe die Ab- weichung ohne weiteres in der ausgewiesenen Schätzungstoleranz. Nach

- 14 - Auffassung des SKE besteht kein Anlass, die zwar grosszügige, aber je- denfalls etablierte Bewertungspraxis eines Ansatzes von Fr. 10.00/m² für Ackerland nachträglich in einem Einzelfall kleinlich zu relativieren. 4.7.3. Ein Abschnitt von rund 129 m² am Rande der Abtretungsfläche ist zudem mit einem Durchleitungsrecht belastet. Die Leitung liegt angeblich weniger als 80 cm unter dem Boden. Der Gesuchsteller verlangt daher einen Abzug von 33.33 % auf den Landpreis mit Verweis auf die Empfehlung "Entschä- digungssätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftli- chem Kulturland" (Beilage 8 zur Stellungnahme vom 18. Februar 2021). Dieses Dokument enthält Empfehlungen für die Abgeltung von Durchlei- tungsrechten für erdverlegte Leitungen. Die Entschädigungen hängen vom Aussendurchmesser der Leitung ab und betragen im Minimum Fr. 5.81/m¹ für 50 Jahre. Bei Errichtung der Leitungsdienstbarkeit im September 1973 wurde dem Rechtsvorgänger des Gesuchgegners eine Entschädigung von Fr. 268.00 bezahlt (Beilage 7 zur Stellungnahme des Gesuchstellers vom 18. Februar 2021). Daraus erhellt, dass auch diese Last eigentlich preismindernd in Be- tracht fallen würde. Aber selbst wenn man ohne weiteres auf die kantonale Rechnung abstellen würde, ginge es hier nur um rund Fr. 400.00. Auch in Kumulation mit dem vorstehend behandelten Aspekt bleibt

der potentielle Kürzungsbetrag so gering, dass sich am festgehaltenen Fazit nichts ändert. Auf nachträgliche Korrekturen am geschätzten und im ursprünglichen Enteignungsvertragsentwurf vom Kanton auch angebotenen Landwert von Fr. 10.00/m² ist zu verzichten (Protokoll II S. 7).

4.8. 4.8.1. Bei einer Teilenteignung sind allfällige Minderwerte der Restparzelle zu entschädigen (§ 143 Abs. 1 lit. b BauG). Gemäss Gesuchgegner ist in der Entschädigungsforderung für die Abtretung auch eine Entschädigung für den Minderwert des Restgrundstücks enthalten. Er hat den Anteil nicht beziffert und auch nicht gesagt, inwiefern das Restgrundstück infolge der Abtretung einen Minderwert erleide.

4.8.2. Von der Parzelle J ist ein Randstreifen abzutreten. Die dem Gesuchgegner verbleibende Fläche wird immer noch gut 15'000 m² aufweisen. Die Form des Grundstücks wird durch die Abtretung nicht verschlechtert. Die Bewirtschaftung der Restfläche wird durch den Eingriff nicht erschwert. Ein Minderwert der Restfläche ist weder dargetan noch ersichtlich. Es ist keine Minderwertentschädigung geschuldet.

- 15 - 4.9. 4.9.1. Dem Grundeigentümer sind weiter zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen (Inkonvenienzen) zu ersetzen, die als Folge der Enteignung entstehen (143 Abs. 1 lit. c BauG). Der Gesuchgegner macht geltend, es seien infolge des Strassenbauprojekts Emissionen (illegale Abfallentsorgung, Abgase, Lärm) zu erwarten. Die dafür geschuldete Entschädigung sei ebenfalls in der Forderung für die Landabtretung enthalten. Der darauf entfallende Anteil wird nicht beziffert (Erw. 4.1.). An der Verhandlung vom 17. November 2021 ergänzte er, es werde Abfall aus den vorbeifahrenden Fahrzeugen geworfen, der von den Landwirten eingesammelt werden müsse. Diese Belastung werde mit dem Strassenausbau, welcher eine Verkehrszunahme bewirken werde, noch zunehmen (Protokoll II, S. 8). An der Verhandlung trug der Gesuchgegner neu Bedenken in Bezug auf die Kontamination des Bodens mit verkehrsbedingten Schadstoffen vor. Es habe Humus abgetragen und entsorgt werden müssen (Protokoll II S. 9).

4.9.2. Der Gesuchsteller hält dagegen, das Grundstück grenze schon jetzt an die Strasse. Illegale Abfallentsorgung gehe zudem eher vom Langsamverkehr aus. Dieser werde auf die gegenüberliegende Strassenseite verlegt, weshalb sich die Situation für den Gesuchgegner verbessere. Das Begehren sei ohnehin als nachträgliche Forderung gemäss § 155 BauG geltend zu machen (Erw. 4.2.). Gemäss Projektleiter gab es während der Bauphase seines Wissens keine besonderen Probleme mit dem Littering (Protokoll II S. 8). Was die kontaminierte Erde betreffe: Der Humus auf dem 1 m breiten Bankett werde jeweils - ungetestet - als kontaminiert betrachtet und entsorgt. Der Grundeigentümer habe zusätzlich einen Abstand von ½ m einzuhalten. Weiter hinten sollte die Belastung des Bodens kein Problem mehr sein. Zudem sei die Schadstoffbelastung keine Folge der Enteignung (Protokoll II S. 9).

4.9.3. Das Grundstück des Gesuchgegners grenzte bisher und wird auch künftig direkt an die Kantonsstrasse angrenzen, daran ändert das Projekt nichts. Die abzutretende Fläche hatte keine Schutzfunktion in Bezug auf Lärm und Abgase. Eine wahrnehmbare Zunahme der Strassenemissionen ist daher

- 16 - nicht zu erwarten. Zudem liegt das Land ausserhalb der Bauzone, wo weder permanent gewohnt noch gearbeitet wird. Der Immissionsschutz hat entsprechend weniger Gewicht. In der Landwirtschaftszone gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III (vgl. Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41] vom 15. Dezember 1986). Liegegebliebener Abfall entlang von Strassen ist im Landwirtschaftsgebiet ein Problem, das bestätigen auch die Fachrichter. Es kann dahin gestellt bleiben, ob der motorisierte Verkehr oder der Langsamverkehr Hauptverursacher des Übels sind. Littering ist

jedenfalls keine Folge der Enteignung. Nach eigener Angabe des Gesuchgegners (Protokoll II S. 8 f.) wird der Abfall sodann von den Bewirtschaftern der anstossenden Grundstücke aufgelöst. Ihm selber entstehen daraus also weder Aufwand noch Kosten, die eine Entschädigung rechtfertigen würden. Dem Problem wäre sinnvollerweise besser mit baulichen Massnahmen zu begegnen. Das war an der Verhandlung aber nicht weiter zu vertiefen. Das neu aufgeworfene Problem mit der kontaminierten Erde ist ebenfalls nicht adäquat-kausal zur Enteignung. Eine Entschädigung fällt daher von vornherein ausser Betracht. Eine zusätzliche Entschädigung für Emissionen aus dem Strassenverkehr ist vorliegend nicht geschuldet. 4.10. 4.10.1. Auf der Parzelle J werden zwei Sichtzonen auf 230 m² und 73 m² (zusammen 303 m²) verfügt und im Grundbuch angemerkt. Der Gesuchgegner verlangt dafür eine Entschädigung von Fr. 9'090.00 (303 m² x Fr. 30.00/m² [= ½ von Fr. 60.00/m²]). 4.10.2. Nach Ansicht des Gesuchstellers ist die Praxis, wonach Sichtzonen mit dem halben Landwert entschädigt werden, in Bezug auf den vorliegenden Fall zu überdenken. Dem Gesuchgegner entstehe kein Schaden. Er sei nicht Selbstbewirtschafter. Er habe bisher auch keine Absicht bekundet, den Pachtvertrag den neuen Verhältnissen anzupassen. Selbst wenn die Pacht entsprechend der Minderfläche reduziert würde, erhielte der Gesuchgegner noch einen ortsüblichen Zins. Zudem werde in den Pachtverträgen nicht zwischen Sichtzonenland und unbelastetem Land unterschieden. Die Situation bei den Einmündungen der Gemeindestrassen (Parzellen O und N) in die D-Strasse sei problematisch. Es müsse schon heute freie Sicht gewährleistet werden. Daran habe sich der Bewirtschafter aber nicht immer gehalten, weshalb die Gemeinde intervenieren müssen. Mit

- 17 - der Grundbuchanmerkung der Sichtzonen ergebe sich keine Schlechterstellung. Auf eine Entschädigung sei daher zu verzichten (Eingabe vom 18. Februar 2021 S. 7). Falls an der Praxis festgehalten werde, sei eine pauschale Entschädigung von Fr. 1'400.00 festzusetzen. 4.10.3. Das Baugesetz verpflichtet die Anstösser von Strassen u.a., ihr Grundstück im Bereich von Einmündungen von sichtbehindernden Vorrichtungen (Pflanzen oder Bauten) freizuhalten (sog. Sichtzonen; § 110 Abs. 3 BauG). Bestehende Bauten, Anlagen, Einfriedungen oder Pflanzen müssen beseitigt oder angepasst werden (§ 112 Abs. 1 BauG). Den betroffenen Grundeigentümern ist ein daraus allenfalls entstandener Schaden zu ersetzen (§ 110 Abs. 4 Bau), sofern die betroffenen Objekte nicht bereits unter Verletzung der Vorschriften erstellt oder gepflanzt worden sind (Baugesetzkommentar, § 112 N 4; vgl. zum Ganzen SKEE 4-EV.2015.32 vom 25. Januar 2017, Erw. 6.2.3.2. f.). In der Sichtzone muss in der Höhe von 80 cm bis 3 m freie Sicht gewährleistet sein (§ 42 Abs. 2 der Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom 25. Mai 2011). Die sich daraus ergebende Nutzungsbeschränkung ist im Baugebiet in der Regel so gering, dass der Eingriff nicht entschädigt wird. In der Landwirtschaftszone beschränkt die Freihaltepfllicht jedoch die Bepflanzungsmöglichkeiten, insbesondere bei Ackerland, weshalb hier in der Regel eine Entschädigung in der Höhe des halben Landwerts zugesprochen wird (SKEE 4-EV.2005.50010 vom 24. April 2007 Erw. 3.3, bestätigt in SKEE 4-EV.2019.18 vom 1. September 2021, Erw. 8.6., S. 27 ff. [vom Enteigneten weitergezogen]). 4.11. Vorliegend ist Ackerland betroffen. Gewisse Kulturen, wie z.B. Mais, können auf den Sichtzonen nicht (mehr) angebaut werden. Eine Entschädigung ist daher ohne weiteres zu bejahen. Fraglich ist nur, wem sie zusteht. Da die Nutzung im Sichtzonenbereich permanent eingeschränkt wird, ist die Entschädigung dem Grundeigentümer auszurichten. Die Auswirkungen der Änderungen am verpachteten Grundstück (Landabtretung / Nutzungsbeschränkung infolge Sichtzone) auf die Pacht sind zwischen Pächter und Verpächter zu

regeln. Dem Pächter werden nur Schäden aus der vorübergehenden Beanspruchungen direkt ersetzt (so auch hier, vgl. Vertragsentwurf S. 3). Ob und wie der Gesuchgegner die Änderungen mit dem Pächter regelt, ist weder Sache des Gesuchstellers noch des Gerichts. Eine Entschädigung kann jedenfalls nicht mit der Begründung, die Vertragsanpassungen würden ohnehin nicht vorgenommen, verweigert werden. Zudem hat der Gesuchgegner das betroffene Land einem neuen Pächter übergeben (Protokoll II S. 9 f.) und wird ohnehin einen neuen, den aktuellen Verhältnissen entsprechenden Pachtvertrag abschliessen.

- 18 - Die Sichtzone wird mit dem halben Verkehrswert, d.h. mit Fr. 5.00/m², entschädigt. Auch dieser Betrag entspricht dem ursprünglichen Angebot des Kantons. 4.12. Andere Einbussen sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Dem Gesuchgegner sind zusammenfassend somit für die Abtretung Fr. 10.00/m² und für die Sichtzonen Fr. 5.00/m² zu bezahlen. Alle darüber hinausgehenden Begehren sind abzuweisen. Der Gesuchsteller hat vor Inbesitznahme der Abtretungsfläche eine Anzahlung von Fr. 13'000.00 geleistet. Er schuldet dem Gesuchgegner noch die Differenz zur definitiv zu zahlenden Entschädigung, welche erst nach Vermessung durch den Grundbuchgeometer genau berechnet werden kann. 4.13. Im Übrigen gelten die im Enteignungsvertragsentwurf (ursprüngliche Fassung) enthaltenen Regelungen mit Ausnahme des Zinssatzes (siehe dazu nachfolgend Erw. 5) und unter Berücksichtigung des Pächterwechsels (Erw. 4.11.). Der Vertragsentwurf wird zum integrierten Bestandteil dieses Entscheids erklärt. 5. 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. Wurde die vorzeitige Besitzeinweisung angeordnet, beginnt der Zinslauf in analoger Anwendung von § 146 Abs. 1 BauG am Tag der Besitzergreifung, vorliegend also am 1. März 2021 (Erw. 3.5.). Der massgebende hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse (gemäss Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009) lag im Zeitpunkt der Besitzergreifung bei 1.25 %. Zu diesem Satz ist die noch zu bezahlende Differenz zu verzinsen (so schon Beschluss vom 20. Januar 2021 [4-EV.2020.34]). 6. 6.1. Abschliessend sind die Kosten zu verlegen. Der Gesuchsteller beantragt, die Kosten in Abweichung von § 149 Abs. 2 BauG nach Ausgang des Verfahrens zu verlegen. Die Entschädigungsforderungen seien offensichtlich übersetzt. Bei einer allfälligen Auferlegung der Parteikosten auf den Enteigner sei die Höhe kritisch zu prüfen (Eingabe vom 18. Februar 2021 S. 8).

- 19 - Dagegen wehrt sich der Gesuchgegner. Seine Forderungen seien nicht übersetzt, sondern das Angebot des Gesuchstellers "untersetzt" (Eingabe vom 1. März 2021 S. 4). 6.2. Die Kosten des Verfahrens sind in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (sog. Kostenprivileg nach § 149 Abs. 2 BauG). Davon kann abgewichen werden, wenn die Forderungen des Enteigneten offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn die Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008 S. 373, Erw. 6.2.3.; AGVE 2000 S. 37). In diesem Fall kommt die ordentliche Kostenregelung nach § 31 Abs. 2 VRPG zum Tragen, wonach die Kosten nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens verteilt werden. 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 Gerichtsinstanz grundsätzlich ohne Kostenrisiko wehren können, weil gegen seinen

Willen in seine Rechte eingegriffen wird (AGVE 2008 S. 373, Erw. 6.2.5). 6.3. Vorliegend war der Wert des abzutretenden Landwirtschaftslands festzulegen. Die Forderung des Gesuchgegners ging weit über die gehandelten Preise hinaus, das war ihm bewusst. Auf eidgenössischer Ebene war jedoch eine neue Entschädigungsregelung in Kraft getreten, nach welcher für Kulturland ein Mehrfaches des Verkehrswerts zu bezahlen ist. Ob dies auf die kantonale Entschädigungspraxis Einfluss haben werde, wurde vom SKE erst in einem kürzlich ergangenen Entscheid negativ beantwortet (SKEE 4-EV.2019.20 vom 26. Mai 2021 Erw. 5.3.). Zudem hat der Gesuchgegner in den geforderten Landpreis Minderwert und Inkonvenienzen eingerechnet (Erw. 4.1. Abs. 2). Es ist daher vorliegend nicht von einem missbräuchlichen Begehren auszugehen. Die Verfahrenskosten (inklusive die Kosten des Verfahrens 4-EV.2020.34) sind demzufolge gemäss § 149 Abs. 2 BauG dem Gesuchsteller aufzuerlegen. 6.4. Parteikosten sind mangels anwaltlicher Vertretung des Gesuchgegners nicht geschuldet (§ 29 VRPG). Das Gericht erkennt:

- 20 -

E. 8

Auflage, Zürich 2020, N 2407). Grundvoraussetzung eines Entschädigungsanspruchs ist auch im Enteignungsrecht die adäquate Kausalität zwischen dem geltend gemachten Schaden und dem Rechtsverlust (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, N 17 zu Art. 19 des Bundesgesetzes über die Enteignung [EntG; SR 711] vom 20. Juni 1930). Gemäss § 143 Abs. 1 BauG sind dem Enteigneten alle Nachteile zu ersetzen, die aus dem Entzug seiner Rechte erwachsen. Das sind der Verkehrswert, bei Teilenteignungen ein allfälliger Minderwert des Restes sowie zusätzliche Nachteile im übrigen Vermögen als Folge der Enteignung (sog. Inkonvenienzen; Baugesetzkommentar, §§ 143-145 BauG, N 14). Diese Unterteilung soll der präzisen Ermittlung der Gesamtentschädigung dienen.

- 7 - Gleichwohl bildet die Entschädigung materiell und formell eine Einheit (Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 13; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 193 aBauG N 1a; BGE 129 II 420 Erw. 3.2.1 in: Die Praxis [Pra] 2005 S. 280 mit weiteren Hinweisen).

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