

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2022.10 vom 16. Januar 2025

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2025-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-EV.2022.10

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2022.10 du 16 janvier 2025

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-EV.2022.10 del 16 gennaio 2025

Erwägungen

E. 2

Es sei ein Anordnungs- und Enteignungsverfahren nach § 151 BauG im vereinfachten Verfahren gemäss § 151 Abs. 4 BauG durch das Spezialverwaltungsgericht zu führen.

E. 2.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör, welches in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 verankert ist (vgl. auch §§ 21 f. VRPG), meint das Recht des Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit seinen Begehren angehört zu werden, Einsicht in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Die Behörde hat die Vorbringen der Rechtssuchenden zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, woraus sich die Pflicht zur Begründung eines Entscheids ergibt. Das rechtliche Gehör dient der Sachaufklärung und ist gleichzeitig ein Mitwirkungsrecht der Parteien. Die Begründung soll die Betroffenen in die Lage versetzen, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterziehen zu können. Der Anspruch auf Begründung ist nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteipunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Sie darf sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 136 I 229, Erw. 5.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] WBE.2014.143 vom 19. März 2015, Erw. 2.4.; SKEE 4-BE.2015.12 vom 14. August 2015, Erw. 2.2. ff.; ULRICH HÄFELIN / GEORG MÜLLER / FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,

E. 2.2

Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101; EMRK) vom 4. November 1950 (genehmigt von der Bundesversammlung am 3. Oktober 1974) räumt jeder Person einen Anspruch darauf ein, dass insbesondere ihre zivilrechtliche Angelegenheit (wozu die vorliegende Enteignungssache zu rechnen ist) von einem Gericht öffentlich gehört wird. Dieser Öffentlichkeitsgrundsatz stellt ein fundamentales Prinzip dar. Es soll den Betroffenen wie auch der Allgemeinheit ermöglichen, Prozesse unmittelbar zu verfolgen und Kenntnis davon zu erhalten, wie das Recht angewendet und die Rechtspflege ausgeführt wird. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sowie der Strassburger Organe kann auf die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung verzichtet werden, sofern der Verzicht ausdrücklich oder stillschweigend, eindeutig und unmissverständlich erfolgt (BGE 127 I 44, Erw. 2.e.). Mit

anderen Worten garantiert Art. 6 Ziff. 1 EMRK einen Anspruch auf eine mündliche - 13 - Verhandlung vor einer gerichtlichen Behörde, wenn diese beantragt wird (HÄFELIN / MÜLLER / UHLMANN, N 1189). Die Bestimmung bezieht sich auf Verfahren vor gerichtlichen Behörden. Als Gericht im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK gilt eine Behörde, die in einem justizförmigen, fairen Verfahren begründete und bindende Entscheidungen trifft, Sachverhalts- und Rechtsfragen frei überprüfen darf und organisatorisch und personell sowohl gegenüber anderen Behörden als auch gegenüber den Parteien unabhängig und unparteiisch ist (BGE 139 III 98, Erw. 4.2.).

E. 2.3

Im vorliegenden gerichtlichen Verfahren teilte der Gesuchgegner mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 seinen Verzicht einer Teilnahme an Verhandlungen mit (F.1.). Das Gericht setzte ihm daraufhin eine Frist zur Mitteilung an, ob er sich bei der Einigungsverhandlung doch durch seinen Vertreter vertreten lassen möchte (F.2.). Der Gesuchgegner liess in der Folge mit Schreiben vom 9. Januar 2023 mitteilen, ausdrücklich auf eine Einigungsverhandlung zu verzichten; insbesondere sei auch der Vertreter instruiert, nicht an Verhandlungen teilzunehmen (F.3.). Nach der Wiederaufnahme des Verfahrens wurde der Gesuchgegner erneut angefragt, ob er weiterhin auf Verhandlungen verzichte (K.1.), worauf dieser mit Schreiben vom 24. September 2024 mitteilen liess, dass er nach wie vor nicht an einer Verhandlung teilnehmen werde (K.3.). Das Gericht hat dem Gesuchgegner damit mehrfach ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen einer öffentlichen Verhandlung zu äussern. Dieser hat auf sämtliche Gelegenheiten explizit verzichtet. Das Gericht führte in der Folge die Verhandlung einzig mit der Gesuchstellerin durch, welche die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung explizit verlangte (K.2.; Protokoll, S. 1 f.). Das Gericht hat damit die aus der EMRK fliessenden Rechte beider Parteien umfassend gewahrt. 3.

E. 3

Eventualiter sei die Angelegenheit zur Behandlung von Einwendungen gegen die Enteignung und für die Erteilung des Enteignungstitels an den Regierungsrat zu überweisen.

E. 3.1

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 der von der Enteignung betroffenen Person der entstehende Schaden voll auszugleichen ist. Sie soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (RALPH VAN DEN BERGH in: ANDREASBAUMANN / RALPH VAN DEN BERGH / MARTINGOSSWEILER / CHRISTIAN HÄUPTLI / ERIKA HÄUPTLI-SCHWALLER / VERENA

- 14 - SOMMERHALDERFORESTIER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomentar], Vorbemerkung zu den §§ 142-147 BauG, N 1; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsent-scheidung [AGVE] 2004 S. 205; BGE 127 I 190; HEINZHESS/HEINRICHWEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986 [fortan HESS / WEIBEL], Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874, N 28; HÄFELIN / MÜLLER / UHLMANN, N 2407). Grundvoraussetzung eines Entschädigungsanspruchs ist auch im Enteignungs-

nungsrecht die adäquate Kausalität zwischen dem geltend gemachten Schaden und dem Rechtsverlust (HESS / WEIBEL, Art. 19 EntG, N 17). 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; RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar, §§ 143-145 BauG, N 14). Diese Unterteilung soll der präzisen Ermittlung der Gesamtentschädigung dienen. Gleichwohl bildet die Entschädigung materiell und formell eine Einheit (HESS / WEIBEL, Art. 19 EntG, N 13; ERICHZIMMERLIN, 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).

E. 3.2

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 so weit 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 (VGE WBE.2010.188 vom 13. April 2011; Urteile des Bundesgerichts [1C_412/2018 und 1C_432/2018] vom 31. Juli 2019, Erw. 8.2.; Urteil des Bundesgerichts [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

- 15 - hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; BGE 134 II 179).

E. 3.3

Die Höhe der Entschädigung ist grundsätzlich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG; Stichtag). Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung durch das SKE erfolgt originär, d.h. sie hat unabhängig vom Angebot, welches der Enteigner dem Enteigneten ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht muss dabei auch nicht zwingend von den vom Enteigner verwendeten Bemessungsgrundlagen ausgehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.).

E. 3.4

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 Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286, Erw. 7; HESS / WEIBEL, Art. 19 EntG, N 80).

Massgebend sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts grundsätzlich die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise (VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, Erw. 1.4.; AGVE 2004 S. 207 ff.). Dieser Rahmen kann je nach den konkreten Verhältnissen aus- gedehnt werden. Eine fixe Obergrenze existiert nicht (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, Erw. 2.2.2.2.).

E. 3.5

Liegen nur sehr wenige Vergleichspreise vor, stellt sich die Frage, ob zusätzlich Vergleichspreise aus den Nachbargemeinden beizuziehen sind. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden nicht ausgeschlossen; sie kommt aber nur in Frage, wenn sich die fraglichen Grundstücke mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren tatsächlich vergleichen lassen. Diese Voraussetzung dürfte in relativ homogenen, mehrheitlich ländlich geprägten Verhältnissen eher gegeben sein als in Gebieten mit einer starken Bautätigkeit (Urteil des Bundesgerichts [1C_473/2017] vom 3. Oktober 2018, Erw. 3.4.). Sind die Standortbedingungen zu unterschiedlich, kann wie erwähnt stattdessen der massgebliche Zeitraum ausgedehnt werden (VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, Erw. 4.3.; VGE WBE.2019.148, Erw. 2.2.2.2.).

- 16 -

E. 3.6

Die statistische Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich zwar auch aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese aber besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die – wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung – auf blossen Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168; Urteil des Bundesgerichts [1P.520/2003] vom 9. März 2004, Erw. 7.3.; Urteil des Bundesgerichts [1C_266/2011] vom 20. Oktober 2011, Erw. 4.2.). Nicht zustande gekommene Landverkäufe, d.h. blossen Offerten und Verhandlungspreise, sind für die Festlegung der enteignungsrechtlichen Entschädigung unbeachtlich (Urteil des Bundesgerichts [1C_473/2017] vom 3. Oktober 2018, Erw. 3.3.). 4.

E. 4

Es sei eine Einigungsverhandlung gemäss § 153 BauG durchzuführen.

E. 4.1

Jeder Baugrund besitzt einen Maximalwert, der als absoluter Landwert bezeichnet wird. Dieser Maximalwert entspricht der vollen wirtschaftlichen Ausnützung. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die gewinnverheissendste Nutzung dann

möglich, wenn bei unüberbauten Grundstücken die Nutzung nicht in irgendeiner Art und Weise eingeschränkt ist. In diesem Fall entspricht der Verkehrswert dem absoluten Landwert (VGE WBE.2009.214 vom 26. März 2010, Erw. 3.5.1.).

E. 4.2

Anders verhält es sich, wenn ein Grundstück überbaut ist. Die bestehende Überbauung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stets in gewisser Weise ein. Bei einem überbauten Grundstück verhindert die vorhandene Überbauung die Ausschöpfung ungenutzter Ausnutzungsreserven so lange, als mit ihrem Weiterbestand zu rechnen ist. Der Landwert ist folglich ein relativer, der von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Ausnutzungsgrad, Alter, Zustand und Ausbaustandard abhängt. Der der bestehenden Situation

- 17 - angepasste, verminderte Bodenwert wird als relativer Landwert bezeichnet (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 2.).

E. 4.3

In einem ersten Schritt ist der Landpreis an der Lage der Streitgrundstücke festzulegen, danach ist zu entscheiden, ob der absolute oder der relative Landwert geschuldet ist. Zur Wertbestimmung einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück wird folglich vorab der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst (relativer Landwert; Urteil des Bundesgerichts [1C_339/2013] vom 27. August 2013, Erw. 2.4.; Urteil des Bundesgerichts [1C_361/2009] vom 14. Dezember 2009, Erw. 3., Urteil des Bundesgerichts [1P.743/1999] vom 29. Juni 2000, Erw. 4.). Erhebliche, klar wahrnehmbare und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher oder rechtlicher Art zwischen Abtretungsfläche und Restgrundstück sind in sachlich nachvollziehbaren Abstufungen vom berechneten absoluten Landwert in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen sind etwa der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnutzung und Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks, eine allfällige Gestaltungs- oder Erholungsfunktion der Abtretungsfläche oder bestehende kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufsstand, Werbefläche, Parkplatz; Urteil des Bundesgerichts [1C_361/2009] vom 14. Dezember 2009, Erw. 3. ff.; SKEE 4-EV.2015.43 vom 22. Juni 2016 in AGVE 2016 S. 381 ff.). Auch die Realisierbarkeit allfälliger Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken darf nicht ausser Acht gelassen werden (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in AGVE 2015 S. 201 f.). Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft hat einen tieferen Preis als jener des übrigen Grundstücks (Urteil des Bundesgerichts [1C_339/2013] vom 27. August 2013, Erw. 2.4.). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht macht für solche Teilflächen von bereits überbauten Parzellen (wegen fehlender direkter baulicher Nutzbarkeit) Abschläge in der Grössenordnung von 50 % (Urteil des Bundesgerichts [2C_729/2013] vom 3. April 2014, Erw. 6.3.). Selbst eine Reduktion von 75 % wirkt nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnutzung des Grundstücks oder auf dessen Überbaubarkeit und auch keine gestalterische Bedeutung bzw. Erholungsfunktion hat (Urteil des Bundesgerichts [1C_361/2009] vom 14. Dezember 2009, Erw. 2.2. und 4.4.). Das SKE hat in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils um 45 % bis 75 % reduziert (AGVE 2016, S. 381 ff., grundsätzlich bestätigt in VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, Erw. 2.2.3.; SKEE

4-EV.2019.25 vom 3. September 2020, Erw. 4.6. ff.).

- 18 - 5. 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). Mithin müssen wesentliche Interessen des Enteigneten auf dem Spiel stehen, die nur durch Realersatz zu befriedigen sind (HESS / WEIBEL, Art. 18 EntG, 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 (BGE 128 II 368, Erw. 4.1.; HESS / WEIBEL, Art. 18 EntG, N 10; RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar zu § 142, N 6 f.). 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 auf Grundstücke im Finanzvermögen zutrifft (RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar zu § 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 (SKEE 4-EV.2013.3 vom 11. Juni 2014 Erw. 4.1.; AGVE 2007 S. 293 ff.). 6.

E. 5

Von Grundstück LIG Q._____ bbb sei eine Teilfläche von total 77 m² formell zu enteignen.

E. 6

Die auf LIG Q._____ bbb lastenden Grundpfandrechte seien zu bereinigen und nach § 145 BauG zu erledigen.

E. 6.1

Zwischen den Parteien ist die Entschädigung für die Enteignung strittig (Erw. 1.3.3.).

E. 6.1.1

Die Gesuchstellerin beantragt, die dem Gesuchgegner zustehende Enteignungsentschädigung sei durch das Spezialverwaltungsgericht festzulegen (Antrag 7). Aus der Begründung geht hervor, dass die Gesuchstellerin eine Entschädigung von Fr. 225.00/m² für angemessen hält (vgl. auch Protokoll, S. 10 ff.). Sie führt aus, der Beitragsplan sei rechtskräftig und für die abgetretene Fläche sei dieser Quadratmeterpreis rechtskräftig akzeptiert worden. Zudem stimme die offerierte Entschädigung mit den Entschädigungen in den Kaufverträgen mit den übrigen Grundeigentümern überein (Gesuch, Rz. 14).

- 19 -

E. 6.1.2

Der Gesuchgegner hält demgegenüber eine Entschädigung von Fr. 1'100.00/m² für angemessen (Entschädigungsbegehren, Antrag 2; D.2.). Er begründet dies mit einem (unbelegten) Angebot eines Kapital- bzw. Investorenvermittlers (Entschädigungsbegehren, S. 13, Ziff. 2.f.).

E. 6.2

Die Parzelle Nr. bbb liegt in der Wohnzone W3 (Bauzonenplan vom tt.mm.jjjj, genehmigt durch den Grossen Rat am tt.mm.jjjj [fortan Bauzonenplan]). Für die Parzelle besteht eine Gestaltungsplanpflicht (Bauzonenplan; Gestaltungsplan «XY»). Die kommunale Wohnzone W3 liegt im Baugebiet und dient dem Wohnen. Sie ist für Wohnungen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern bestimmt. Neue freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet (§ 10 Abs. 4 der Bau- und Nutzungsordnung der Einwohnergemeinde Q._____ [fortan BNO] vom tt.mm.jjjj, genehmigt durch den Regierungsrat am tt.mm.jjjj). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es gelten weiter folgende Bestimmungen (§ 8 Abs. 1 BNO): Grenzabstände Vollgeschosse Gesamthöhe max. klein gross 3 5 m 10 m 14 m Gemäss § 26 BNO wurde für die Wohnzone W3 keine Ausnutzungsziffer festgelegt. Nicht störendes Gewerbe ist in der Wohnzone W3 in untergeordnetem Masse zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen (§ 10 Abs. 1 BNO). Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (§ 27 Abs. 1 BNO).

E. 6.3

Für die Festsetzung der Entschädigung sind grundsätzlich die Vergleichszahlen der letzten zwei Jahre heranzuziehen (Stichtag ist gemäss § 154 Abs. 2 Satz 2 BauG der Zeitpunkt des Entscheides des SKE, Erw. 3.3.-3.4.). Das Gericht hat bei der Sektion Grundstückschätzung des Kantonalen Steueramtes die Vergleichszahlen für diesen Zeitraum in der Einwohnergemeinde von Q._____ abgefragt (L.). Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen dehnte das Gericht die Zeitspanne aus (Erw. 3.4.) und forderte darüber hinaus die Vergleichspreise der kommunalen Zone E2 ein.

- 20 -

E. 6.4

Die kommunale Wohnzone E2 dient wie die Wohnzone W3 dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist in untergeordnetem Masse zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen (Erw. 6.2.; § 10 Abs. 1 BNO). Abweichend zur Wohnzone W3 ist die Wohnzone E2 für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Eine zusätzliche Einliegerwohnung ist grundsätzlich gestattet. Eine direkte Vergleichbarkeit der realisierten Preise in der Wohnzone E2 ist daher nur bedingt vorhanden (Protokoll, S. 12).

E. 6.5

In der Einwohnergemeinde Q._____ wurden für die Wohnzonen W3 und E2 in der massgebenden Zeitspanne Preise zwischen Fr. 153.00/m² und Fr. 1'184.00/m² realisiert:

Zeitraum	Kommunale Zone	Mikrolage	Realisierter Preis/m ²
Sept. 2022	E2	3	Fr. 153.00
Mai 2022	W3	2	Fr. 797.00
Juni 2021	E2	4	Fr. 1'069.00
Sept. 2020	E2	4	Fr. 788.00
Aug. 2020	E2	4	Fr. 788.00
Juni 2020	E2	3	Fr. 798.00
Feb. 2020	E2	4	Fr. 1'184.00
Juni 2019	W3	3	Fr. 590.00

Mittelwert Fr. 771.00 Gestützt darauf ergäbe sich ein absoluter Landwert von Fr. 771.00/m².

E. 6.6

Ins Auge springt der Vergleichswert von Fr. 153.00/m², welcher deutlich unter den anderen Vergleichswerten liegt. Dieser Ausreisser stammt aus einem Verkauf einer Aktiengesellschaft, deren einziger Verwaltungsratspräsident und Geschäftsführer mit Einzelunterschrift auch als Käufer (Gesamteigentum mit Ehepartnerin) auftritt (Einsicht via AGOBIS vom 29. Oktober 2024). Bei diesem Vergleichswert ist folglich von unüblichen Verhältnissen auszugehen (Erw. 3.6.). Der Vergleichswert ist für die Bestimmung des absoluten Landwerts ausser Acht zu lassen (Protokoll, S. 12). Ohne Berücksichtigung des realisierten Preises von Fr. 153.00/m² ergäbe sich ein absoluter Landwert von Fr. 859.00/m².

- 21 - 7.

E. 7

Die dem Gesuchgegner zustehende Enteignungsentschädigung sei durch das Spezialverwaltungsgericht festzulegen und A._____ zuzusprechen.» D. D.1. Mit Schreiben vom 22. September 2022 beauftragte das Gericht den Gemeinderat Q._____, die Enteignungsakten vom 28. September 2022 bis 27. Oktober 2022 öffentlich aufzulegen (Bestätigung vom 7. November 2022). Gleichzeitig wurde A._____ über das Verfahren informiert und aufgefordert, innert der Auflagefrist Eingaben nach § 152 BauG abzugeben. D.2. Mit Datum vom 27. Oktober 2022 liess A._____ (fortan Gesuchgegner), vertreten durch Rechtsanwalt Willy Bolliger, folgende Anträge stellen (fortan Entschädigungsbegehren): «1. Es sei das Enteignungsbegehren der Einwohnergemeinde Q._____ vom 15. September 2022 vollumfänglich abzuweisen. 2. Eventualiter (Entschädigungsforderungen) Im Falle einer Gutheissung der formellen Enteignung sei dem Einwohner/Gesuchsgegner eine Entschädigung von Fr. 84'700 zuzusprechen (60 m² + 17 m² = 77 m² x Fr. 1'100) (falls die m²-Angaben stimmen sollten). 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

- 4 - E. Die Eingabe wurde der Gesuchstellerin mit Schreiben vom 28. November 2022 zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurden die Parteien zu einer Einigungsverhandlung vorgeladen. F. F.1. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 liess der Gesuchgegner seinen Verzicht einer Teilnahme an Verhandlungen mitteilen. F.2. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2022 teilte das SKE den Parteien mit, dass die Einigungsverhandlung im Enteignungsverfahren eine grosse Bedeutung habe und grundsätzlich die gesetzliche Pflicht bestehe, in jedem Fall einen Einigungsversuch zu unternehmen, selbst wenn die Erfolgschancen gering erschienen. Von einem Einigungsversuch absehen könne das Gericht lediglich in Fällen, in denen der Versuch von vornherein aussichtslos erscheine und einen reinen Verfahrensleerlauf darstellen würde. Nach der Praxis der Europäischen Menschenrechtskonvention haben die Parteien bei sog. zivilrechtlichen Streitigkeiten, wozu die fragliche Enteignungssache zu rechnen sei, Anspruch darauf, im Rahmen einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung ihre Standpunkte persönlich vor dem Gericht darzulegen. Aus dem Schreiben des Gesuchgegners schliesse das SKE, dass er auf eine solche Verhandlung verzichte und sich auch nicht durch seinen Vertreter an der Verhandlung vertreten lassen möchte. Das SKE forderte den Gesuchgegner auf, bis zum 25. Januar 2023 mitzuteilen, falls er sich doch durch seinen Vertreter vertreten lassen möchte. Andernfalls ginge das SKE von einem Verzicht aus. Die Gesuchstellerin wurde aufgefordert, innert derselben Frist mitzuteilen, ob sie ebenfalls auf eine Teilnahme verzichte. F.3. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2022 liess die Gesuchstellerin mitteilen, sie verzichte auf eine Einigungsverhandlung und das Verfahren sei an den Regierungsrat zu

überweisen. Der Gesuchgegner liess mit Schreiben vom 9. Januar 2023 mitteilen, ebenfalls ausdrücklich auf die Einigungsverhandlung zu verzichten. Gleichzeitig teilte der Vertreter mit, auch er sei ausdrücklich instruiert worden, nicht an Verhandlungen teilzunehmen. G. Der Einigungsversuch war damit aufgrund des Verzichts auf Teilnahme an einer Einigungsverhandlung gescheitert. Da keine Einigung erzielt werden konnte, war die strittig gebliebene Einwendung gegen die Enteignung an

- 5 - sich, wie gesetzlich vorgesehen (§ 154 Abs. 1 BauG), zur Entscheidung an den Regierungsrat zu überweisen. Die anberaumte Einigungsverhandlung wurde abgesagt und das Verfahren mit Entscheid vom 13. Januar 2023 zur Entscheidung über die Einwendung gegen die Enteignung an sich an den Regierungsrat überwiesen. Im gleichen Zug wurde das Verfahren vor dem SKE sistiert. H. Mit Schreiben vom 21. März 2024 gelangte der Vertreter der Gesuchstellerin an den Regierungsrat und teilte mit, dass die Mutationsurkunden Nr. ccc und Nr. ddd neben dem Gesuchgegner auch weitere Eigentümer betreffen würden, welche dem Landerwerb zugestimmt haben. Die entsprechenden Mutationen seien zwischenzeitlich vollzogen worden. Um nachgelagerte Geschäfte, welche diese Grundstücke betreffen, nicht zu blockieren, seien die unveränderten und hängigen Mutationen betreffend die Parzelle des Gesuchgegners neu in einer separaten Mutationsurkunde Nr. eee vom tt.mm.jjjj (fortan Mutationsurkunde Nr. eee) zusammengefasst. Entsprechend ersuchte der Vertreter der Gesuchstellerin um Anpassung des Antrages gemäss Ziffer 1 des Gesuchs vom 15. September 2022. Der Antrag 1 laute neu (vgl. B): «1. Das Enteignungsverfahren betreffend Enteignung einer Teilfläche von 60 m² und einer Teilfläche von 17 m² gemäss Mutationsurkunde Nr. eee vom tt.mm.jjjj (ehemals Mutationsurkunden Nrn. ccc und ddd vom tt.mm.jjjj) ab Grundstück LIG bbb sei gemäss § 151 BauG einzu- leiten.» I. Mit Regierungsratsbeschluss vom 29. Mai 2024 (RRB Nr. 2024-000673) erteilte der Regierungsrat das Enteignungsrecht. Gegen den Beschluss wurde keine Beschwerde geführt; dieser ist rechtskräftig. J. Mit Schreiben vom 16. August 2024 (Eingang SKE am 19. August 2024) retournierte die Rechtsabteilung des BVU (RABVU) die Akten an das SKE und teilte mit, dass Verfahren sei durch RRB Nr. 2024-000673 erledigt. Mit Telefonat vom 19. August 2024 wurde die RABVU gebeten, dem SKE den betreffenden Entscheid zuzustellen, was bis dahin unterblieben war. Der RRB Nr. 2024-000673 ging erst am 19. August 2024 beim SKE ein.

- 6 - K. K.1. Mit Schreiben vom 4. September 2024 wurde den Parteien mitgeteilt, dass das sistierte Verfahren wiederaufgenommen werde. Im gleichen Zug wurde der Gesuchgegner erneut angefragt, ob er noch immer auf eine Verhandlung verzichte (F.). Die Gesuchstellerin wurde aufgefordert, ebenfalls mitzuteilen, ob sie auf eine Verhandlung verzichten möchte. Verzichte nur eine Partei, werde die andere dennoch angehört. K.2. Mit Schreiben vom 23. September 2024 liess die Gesuchstellerin mitteilen, dass sie sich einer einvernehmlichen Lösung nicht verschliesse und um zeitnahe Ansetzung einer Verhandlung bzw. einer einseitigen Anhörung bitte. K.3. Mit Schreiben vom 24. September 2024 liess der Gesuchgegner mitteilen, dass er nach wie vor nicht an einer Verhandlung teilnehmen werde. L. Mit Datum vom 27. September 2024 ersuchte das Gericht das kantonale Steueramt (KStA) um eine Übersicht der in der Einwohnergemeinde Q._____ erzielten Vergleichspreise. Die Vergleichspreise wurden dem Gericht am 28. Oktober 2024 übermittelt. M. Das Gericht führte am 11. Dezember 2024 ohne Teilnahme des Gesuchgegners eine Augenscheinverhandlung (infolge Nichtteilnahme des Gesuchgegners ohne die Parzelle Nr. bbb zu betreten; Protokoll, S. 3) durch (Präsenz siehe Protokoll, S. 1). N. N.1.

Im Rahmen der Verhandlung wurden der Gesuchstellerin die eingeholten Vergleichspreise präsentiert (L.). Im Rahmen der gerichtlichen Beratung reichte die Fachrichterin einen Auszug aus dem Immobilienbewertungs- und Analysesystem «IMBAS» der Fahrländer Partner AG zu den Akten. N.2. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 wurde den Parteien die eingeholten Vergleichspreise sowie der Auszug aus IMBAS zur Kenntnis zugestellt.

- 7 - N.3. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2024 nahm die Gesuchstellerin Stellung zu den eingeholten Vergleichspreisen, wobei keine Neuerungen zu den anlässlich der Verhandlung vorgebrachten Standpunkte enthalten sind. Der Gesuchgegner verzichtete konkludent auf eine Stellungnahme. O. Das Gericht hat den Fall im Anschluss an die Verhandlung beraten sowie nach Eingang des Schreibens vom 23. Dezember 2024 auf dem Zirkularweg nochmals beraten und das folgende Urteil gefällt.

- 8 - 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 (A.1.) liegt vor. Die öffentliche Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.). 1.3. Die Gesuchstellerin verfügte im Zeitpunkt der Gesuchstellung über keinen Enteignungstitel (A.3.). 1.3.1. Das SKE versucht zunächst, eine Einigung zwischen Enteigner und Enteigneten über die Einwendungen gegen die Enteignung, über Planänderungsbegehren, Entschädigungsforderungen und die weiteren Begehren herbeizuführen (§ 153 Abs. 1 Satz 1 BauG). Es besteht damit die gesetzliche Pflicht, in jedem Fall (insbesondere auch in jenen Fällen, in denen kein Enteignungstitel vorliegt) einen Einigungsversuch zu unternehmen (F.2.). Gelingt die Einigung, hat das unterzeichnete Einigungsprotokoll die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauG). Gelingt die Einigung nicht, entscheidet der Regierungsrat über die unerledigten Einwendungen gegen die Enteignung und Planänderungsbegehren (§ 154 Abs. 1 BauG). Das SKE entscheidet im Anschluss über die unerledigten Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistung (§ 154 Abs. 2 BauG). 1.3.2. Das SKE hat das Verfahren nach dem gescheiterten Einigungsversuch (F.) an den Regierungsrat überwiesen. Dieser hat mit RRB Nr. 2024-000673 das Enteignungsrecht erteilt (I.). 1.3.3. Ein Enteignungstitel liegt nunmehr vor, wodurch der Eventualantrag 3 der Gesuchstellerin als gegenstandslos abzuschreiben ist.

- 9 - Der Antrag 1 des Gesuchgegners, wonach das Gesuch der Einwohnergemeinde Q._____ vom 15. September 2022 vollumfänglich abzuweisen sei, ist damit durch RRB Nr. 2024-000673 entschieden. Das SKE hat somit lediglich noch über das Eventualbegehren (Entschädigungsforderung) zu entscheiden (vgl. Protokoll, S. 5 ff.). 1.4. Die Einwohnergemeinde Q._____ ist als Enteignerin befugt, das Verfahren der formellen Enteignung einleiten zu lassen. 1.5. Die Vertreter der Parteien wurden gehörig bevollmächtigt (Beilage 3 zum Gesuch; Beilage 1 zum Entschädigungsbegehren). 1.6. 1.6.1. Die Gesuchstellerin beantragt (Antrag 6), die auf der Parzelle Nr. bbb lastenden Grundpfandrechte seien zu bereinigen und nach § 145 BauG zu erledigen. Der Gesuchgegner bringt diesbezüglich vor, auf der Parzelle Nr. bbb seien vier Grundpfandgläubiger eingetragen. Diese Gläubiger seien ins Verfahren aufzunehmen, da durch die beabsichtigte Enteignung deren Sicherheiten «reduziert» würden

(Entschädigungsbegehren, S. 12, Ziff. 2.b.). 1.6.2. Gemäss § 145 Abs. 1 BauG haftet den Grundpfandberechtigten an Stelle der enteigneten Sache die dafür geleistete Entschädigung nach Massgabe des Zivilrechtes. Die Auszahlung der Entschädigungen an die Berechtigten setzt eine Auszahlungsermächtigung des Grundbuchamtes voraus (§ 20 der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung [LEV; SAR 713.112] vom 23. Februar 1994). Dementsprechend sind für die Auszahlung sowie die Vornahme der notwendigen Änderungen und Löschungen die Forderungsurkunden beim Grundbuchamt einzureichen (§§ 23 und 24 LEV; vgl. auch Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2015.32 vom 25. Januar 2017, Erw. 7.2.). Die Leistung der Entschädigung an den Grundeigentümer setzt folglich auch die Zustimmung der betroffenen Grundpfandgläubiger voraus (§ 21 Abs. 1 LEV). Können sich die Beteiligten über die Auszahlung der Entschädigung nicht einigen, entwirft das Grundbuchamt einen sog. Verteilungsplan.

- 10 - Das in § 145 Abs. 1 BauG erwähnte Recht zur selbstständigen Antragstellung bezieht sich auf das zivilrechtliche Verfahren und nicht auf das vorliegende Enteignungsverfahren. 1.6.3. Das Grundbuchamt ist demnach dafür besorgt, dass die Zahlungen an die tatsächlich Berechtigten gelangen und die Titel angepasst werden. Das SKE ist dafür nicht zuständig. Die Grundpfandberechtigten sind daher auch nicht zum Verfahren beizuladen (vgl. Protokoll, S. 7). Auf den Antrag 6 kann mangels Zuständigkeit des SKE nicht eingetreten werden. 1.7. 1.7.1. Die Gesuchstellerin beantragt in der Begründung (ohne förmlichen Antrag), die von den übrigen betroffenen Grundeigentümern unterzeichneten Kaufverträge mit Parzellierung und Vereinigung (Beilagen 15 und 16 zum Gesuch) seien zu genehmigen (Gesuch, Rz. 12-13). 1.7.2. Gemäss § 153 Abs. 2 BauG kommt dem schriftlichen Enteignungsvertrag, der aussergerichtlich abgeschlossen und vom Abteilungspräsidenten des SKE genehmigt wird, die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides zu. Es handelt sich dabei um Verträge, die nach Rechtskraft eines Enteignungstitels abgeschlossen werden (vgl. § 18 Abs. 1 LEV). Die Genehmigung des Abteilungspräsidenten des SKE ersetzt die notarielle Beurkundung, wie sie für Kaufverträge über Grundstücke vorgeschrieben ist (Art. 216 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, fünfter Teil: Obligationenrecht [OR; SR 220] vom 30. März 1911; vgl. Botschaft an den Grossen Rat zur Änderung des BauG vom 2. Dezember 2015 [15.269], S. 36 f.). 1.7.3. Im vorliegenden Fall haben mit Ausnahme des Gesuchgegners alle anderen betroffenen Grundeigentümer dem Landerwerb zugestimmt und entsprechende Kaufverträge unterzeichnet. Bei den Kaufverträgen mit Parzellierung und Vereinigung handelt es sich um unterzeichnete, öffentlich beurkundete privatrechtliche Verträge, die keiner Genehmigung durch das SKE bedürfen. Es handelt sich nicht um Enteignungsverträge im Sinne von § 18 Abs. 1 LEV, die durch das SKE zu genehmigen wären (vgl. Protokoll, S. 8). Auf diesen formlosen Antrag ist infolge Unzuständigkeit nicht einzutreten.

- 11 - 1.8. 1.8.1. Die Gesuchstellerin ersuchte während der Sistierung des Verfahrens aufgrund des Vollzugs der Mutationen der übrigen vom Projekt betroffenen Grundeigentümer um Anpassung des Antrages gemäss Ziff. 1 des Gesuchs und fasste den Antrag neu (H.). Die inhaltlich unveränderten, hängigen Mutationen betreffend die vom Gesuchgegner zu enteigneten Flächen wurden neu in einer einzelnen Mutationsurkunde (Mutationsurkunde Nr. eee) zusammengefasst. 1.8.2. Nach Ablauf der Beschwerdefrist sind Änderungen oder Erweiterungen der Beschwerde grundsätzlich nicht mehr zulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein Umstand eintritt, der vor Fristablauf noch nicht geltend gemacht werden

konnte. Dies ist etwa dann der Fall, wenn die Änderung bzw. Erweiterung der Beschwerde erst durch das laufende Beschwerdeverfahren veranlasst wird (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage- und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [alt]VRPG, zu § 39 N 33). Nach Ablauf der Beschwerdefrist können daher grundsätzlich keine neuen materiellen Rechtsbegehren gestellt werden, sofern sie über die innert Frist gestellten Rechtsbegehren hinausgehen und eine Änderung des Streitgegenstands bewirken. 1.8.3. Vorliegend wurde die Anpassung erstes nicht im Beschwerdeverfahren vorgenommen, sondern betrifft das Gesuch um Enteignung. Zweitens ist der angepasste Antrag inhaltlich identisch mit den ursprünglichen Anträgen. Der neue Antrag geht nicht über die ursprünglich gestellten Rechtsbegehren hinaus und hat keine Änderung des Streitgegenstandes zur Folge. Es wird einzig auf die neue Mutationsurkunde Nr. eee verwiesen. Diese entspricht betreffend der vorliegend interessierenden Parzelle inhaltlich den ursprünglichen Mutationsurkunden Nr. ccc und ddd. Der einzige Unterschied besteht darin, dass von der neuen Urkunde nur noch die Parzelle des Gesuchgegners erfasst und die ursprünglich in zwei separaten Urkunden erfassten Teilabtretungen nun in ein und derselben Urkunde erfasst sind. Für den Gesuchgegner verändert die neue Formulierung des Antrags nichts, weshalb auf den neu gefassten Antrag ohne weiteres einzutreten ist. 1.9. Bei den Anträgen 2 und 4 handelt es sich um Verfahrensanträge, denen aufgrund der gesetzlichen Pflichten des Gerichts (§§ 151 und 153 BauG) keine separate Bedeutung zukommt.

- 12 - 1.10. Auf die übrigen Anträge ist einzutreten. 2.

E. 7.1

Zu prüfen ist nachfolgend, ob der absolute oder der relative Landwert geschuldet ist. Wie erwähnt handelt es sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts beim absoluten Landwert um den Maximalwert eines Grundstücks, welcher der vollen wirtschaftlichen Ausnutzung entspricht (Erw. 4.1.).

E. 7.2

Ein unüberbautes Grundstück kann in der Regel ohne weitere Massnahmen optimal genutzt werden. Steht auf einer Parzelle ein Abbruchobjekt, so ist davon auszugehen, dass auch dieses Grundstück wirtschaftlich optimal genutzt werden kann, jedoch erst nachdem die Abbruchobjekte entfernt wurden. In diesem Fall vermindert sich der absolute Landwert um die Abbruch- und Räumungskosten, die erforderlich wären, um es in einen mit einem unüberbauten Grundstück vergleichbaren, gleichwertigen Zustand zu versetzen (vgl. VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 5.3.; VGE WBE 2009.214, Erw. 3.3.). Der relative Landwert ist bei Grundstücken anwendbar, welche bereits überbaut sind und bei welchen die Nutzungsmöglichkeiten der Restparzelle durch die Abtretung nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist jeweils nach Bedeutung der enteigneten Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück zu bestimmen, um welchen Wert der absolute Landwert zu reduzieren ist (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 5.4. und Erw. 4.2.).

E. 7.3

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat für abzutretendes, nicht überbaubares Vorgartenland ohne Erholungswert, das die bauliche Nutzung der Restparzelle nicht einschränkte, einen Abzug von ■ auf dem absoluten Landwert vorgenommen. Mit der

Abtretung war eine Verbesserung des Hochwasserschutzes verbunden. Denselben Abzug hat es für die Abtretung eines 1.5 m breiten Landstreifens ab einem überbauten Grundstück (mit Weiterbestand der Bauten), dessen Ausnützung und Überbaubarkeit dadurch nicht beeinträchtigt wurden, bestätigt. Die Abtretungsfläche lag im Baulinienbereich, die aufzuhebenden Parkplätze waren mit einem Beseitigungsrevers belegt und die Erholungsfunktion der Gärten wurde durch die Abtretung nicht beeinträchtigt. Eine Reduktion von $\frac{3}{4}$ hat es für eine Abtretungsfläche bestätigt, die keinen Einfluss auf die Ausnützung und Überbaubarkeit des Grundstücks hatte. Die Parzelle war kurz zuvor überbaut worden (Lebensdauer der Bauten noch mehrere Jahrzehnte; vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich [VR.2010.00003] vom 25. November 2010, Erw. 2.5.; Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich [VR.2013.00005] vom 16. Januar 2014, Erw. 3.4.).

- 22 -

E. 7.4

Auf der Parzelle Nr. bbb befindet sich einzig ein Gebäude (Gebäude Nr. fff). Gemäss dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnregister handelt es sich dabei um ein Gebäude ohne Wohnnutzung mit Baujahr 1935 (Gebäudeklasse «Behälter, Silos und Lagergebäude»). Die Parteien haben sich im Rahmen des Schriftenwechsels nicht zum fraglichen Gebäude geäussert. Anlässlich des Augenscheins hat sich gezeigt, dass der Schopf gegenwärtig in der Hauptsache zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen genutzt wird (Protokoll, S. 3). Beim fraglichen Gebäude handelt es sich offenkundig um ein Abbruchobjekt, was von Seiten Gesuchstellerin nicht bestritten wird (Protokoll, S. 3). Handelt es sich bei einem auf dem enteigneten Grundstück stehenden Bauwerk um ein Abbruchobjekt, wird dieses gemäss Rechtsprechung als Wertbestandteil ausser Acht gelassen und der Wert des Grundstücks ist mit demjenigen einer unüberbauten Parzelle, vermindert durch die Abbruchs- und Räumungskosten, identisch (Erw. 7.2.). Es ist folglich im vorliegenden Fall von einer unüberbauten Parzelle, vermindert durch die Abbruchs- und Räumungskosten, auszugehen. Im Rahmen des Augenscheins hat sich gezeigt, dass der Schopf relativ einfach zu entfernen ist. Die Fachrichter sind der Ansicht, dass bei der Grösse des Schopfes (gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnregister 179 m² Gebäudefläche) im Verhältnis zur Gesamtfläche der Parzelle von hhh m² mit Abbruchkosten von Fr. 3.00 bis maximal Fr. 4.00 beispielsweise durch die zusätzlichen Entsorgungskosten des Eternitdaches (Protokoll, S. 3) gerechnet werden muss. Dies wird von Seiten Gesuchstellerin nicht bestritten (Protokoll, S. 13).

E. 7.5

Die Gesuchstellerin begründet die Zugrundelegung des relativen Landwertes bei ihrem Angebot im Rahmen der Verhandlung damit, dass für die Parzelle bbb ein Gestaltungsplan bestehe, der Baufelder vorsehe. Die Abtretungsfläche befinde sich ausserhalb des Gestaltungsplanes, weshalb der Eigentümer durch die Enteignung nicht in der Nutzung beschränkt werde (Protokoll, S. 13 und 15). In Ihrer Stellungnahme vom 23. Dezember 2024 hält sie an ihrer Argumentation fest, wonach sich die zu enteignenden Flächen im Freihalteraum befänden. Hochbauten inkl. zugehöriger Untergeschosse sowie Klein- und Anbauten seien ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder zulässig. Die Freiräume seien zwingend freizuhalten. Ausserdem sei keine

Ausnutzungsziffer festgelegt. Daraus folge, die Abtretung von 77 m² im Bereich der ausgeschiedenen und verbindlich festgelegten Freiräume beeinträchtige die Nutzung des Restgrundstückes in keiner Weise, weshalb der relative Landwert geschuldet sei (S. 2, Rz. 3 ff.).

- 23 -

E. 7.6

Die Parzelle Nr. bbb verfügt unstrittig über grosse Nutzungsreserven. Bei der einzigen Baute handelt es sich um ein Abbruchobjekt (Erw. 7.4.). Es ist daher von einer Abtretung ab einer unüberbauten Parzelle auszugehen, wofür der absolute Landwert geschuldet ist (Erw. 4.1.). Dass für die Parzelle Nr. bbb eine Gestaltungsplanpflicht besteht, vermag daran nichts zu ändern (so auch SKEE 4-EV.2013.35, Erw. 4.3. und 5.8.2.). Ebenso wenig vermag das Argument zu greifen, wonach sich die zu enteignenden Flächen im Freihalteraum befinden. Andernfalls müsste bei jeder Enteignung im Strassenabstand, der ebenfalls von Bauten freizuhalten ist, der absolute Landwert relativiert werden, obwohl das Grundstück unbebaut ist. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ist wie ausgeführt die gewinnverheissendste Nutzung dann möglich, wenn bei unüberbauten Grundstücken die Nutzung nicht in irgendeiner Art und Weise eingeschränkt ist. In diesem Fall entspricht der Verkehrswert dem absoluten Landwert (Erw. 4.1.). Dies ist vorliegend der Fall.

E. 7.7

Unerheblich für die Festlegung der Entschädigungshöhe ist das Vorbringen der Gesuchstellerin, wonach der Beitragsplan rechtskräftig sei und damit auch der darin für die abgetretene Fläche vorgesehene Quadratmeterpreis. Ebenso unerheblich ist, dass die offerierte Entschädigung mit den Entschädigungen der übrigen Grundeigentümer übereinstimmt (Erw. 6.1.1.). Im Gegensatz zum Beitragsplanverfahren, bei welchem das SKE an die Anträge gebunden ist, erfolgt die Festsetzung der angemessenen Entschädigung im Enteignungsverfahren durch das SKE originär. Sie hat unabhängig vom Angebot, welches die Enteignerin den Enteigneten ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht muss dabei auch nicht von den von der Gesuchstellerin verwendeten Bemessungsgrundlagen ausgehen (Erw. 3.3.).

E. 7.8

Ebenso unerheblich ist das Vorbringen des Gesuchgegners, wonach ein Angebot eines Kapital- bzw. Investorvermittlers vorliege. Abgesehen davon, dass dieses Angebot in keiner Weise belegt wurde, sind nicht zustande gekommene Landverkäufe, d.h. blosse Offerten und Verhandlungspreise für die Festlegung der enteignungsrechtlichen Entschädigung unbeachtlich (Erw. 3.6.).

- 24 -

E. 7.9

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der Parzelle Nr. bbb von einer unüberbauten Parzelle auszugehen ist. Für die Abtretungen ist daher der absolute Landwert zu entschädigen.

E. 8

Auflage, Zürich 2020, [fortan HÄFELIN / MÜLLER / UHLMANN], N 1001 ff.).

E. 8.1

Aus den Vergleichszahlen ergäbe sich wie ausgeführt grundsätzlich ein Mittelwert von Fr. 859.00/m² (ohne Berücksichtigung des Ausreissers von Fr. 153.00/m², Erw. 6.6.)

E. 8.2

Sechs der Vergleichswerte beziehen sich auf die Wohnzone E2 (Erw. 6.5.), welche mit der Wohnzone W3 nur begrenzt vergleichbar ist. Die Fachrichter sind der Ansicht, dass die Vergleichswerte in der E2 tendenziell eher zu hoch angesetzt sind, da Einfamilienhäuser einen höheren Wert besitzen. Dies muss bei der Festlegung des absoluten Landwertes für die vorliegende der Zone W3 zugewiesene Parzelle berücksichtigt werden.

E. 8.3

Betrachtet man nur die Vergleichswerte für die Zone W3, ergibt sich daraus ein Wert von Fr. 693.50/m². Dabei ist zu beachten, dass der Vergleichswert vom Juni 2019 von Fr. 590.00/m² schon recht alt ist. Der Vergleichswert vom Mai 2022 aus der W3 von Fr. 797.00/m² stammte von einem lärmbelasteten Grundstück. Der Vergleichswert vom Juni 2019 aus der W3 stammt von einem Grundstück mit Gestaltungsplanpflicht. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die fragliche Parzelle teilweise als hochwassergefährdet eingestuft ist (Gefahrenkarte Hochwasser, Aargauische Geografische Informationssystem [AGIS]). Aus Sicht der Fachrichterin ist diese Hochwassergefährdung bezüglich des Einflusses auf den Wert ähnlich zu werten wie eine Lärmbelastung. Das Gericht ist der Überzeugung, dass der Vergleichspreis aus dem Mai 2022 am ehesten mit der vorliegenden Situation vergleichbar ist.

E. 8.4

Unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte (Unterschiedliche Nutzungszonen W3 und E2, Gestaltungsplanpflicht, Hochwassergefährdung, Abbruchobjekt) ist ein absoluter Landwert von Fr. 800.00/m² angemessen.

E. 8.5

Im Sinne einer Plausibilisierung hat die Fachrichterin einen Auszug aus dem Immobilienbewertungs- und Analysesystem «IMBAS» der Fahrländer Partner AG zu den Akten gegeben (N.1.). Für Bauland für Mehrfamilienhäuser geht das IMBAS bei einer durchschnittlichen Lage von einem Preis

- 25 - von Fr. 625.00/m² bis Fr. 660.00/m² aus; bei guter Lage von Fr. 755.00/m² bis Fr. 835.00/m² und bei bester Lage von Fr. 1'1005.00/m² bis Fr. 1'170.00/m² (vgl. Anhang 2 zum Protokoll). Aus Sicht der Fachrichter befindet sich die vorliegende Parzelle an guter Lage. Der festgelegte absolute Landwert von Fr. 800.00/m² erscheint daher auch unter diesem Blickwinkel plausibel.

E. 8.6

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass für die Abtretung von insgesamt 77 m² ab der Parzelle Nr. bbb ein absoluter Landwert von Fr. 800.00/m² zu entschädigen ist.

E. 8.7

Weiter ist zu prüfen, ob infolge der Teilabtretung ein Minderwert der Restliegenschaft entsteht (Erw. 3.2.). Ein solcher ist weder behauptet noch ersichtlich. Eine Minderwertabgeltung ist nicht geschuldet.

E. 8.8

Als Nächstes ist zu prüfen, ob allfällige Inkonvenienzen, d.h. Schäden am übrigen Vermögen der Gesuchgegner als Folge der Enteignung zu entschädigen sind (Erw. 3.2.). 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, Art. 19 EntG, N 200). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (HESS / WEIBEL, 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 49, Erw. 13.3; BGE 134 II 176, Erw. 11.4.). Unter diesem Titel sind praxisgemäss Anträge auf Entschädigung der vorübergehenden Landbeanspruchung sowie Sachleistungsforderungen zu prüfen. Inkonvenienzen infolge der Teilabtretung sind weder behauptet noch ersichtlich. Eine Inkonvenienzenschädigung ist nicht geschuldet.

E. 8.9

Zusammenfassend hat die Gesuchstellerin dem Gesuchgegner für die abzutretende Fläche eine Gesamtentschädigung von Fr. 800.00/m² zu

- 26 - bezahlen, was für die gesamte Abtretungsfläche von 77 m² einen Betrag von Fr. 61'600.00 ergibt.

E. 9

Gemäss § 146 Abs. 1 BauG wird die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig. Sie ist von diesem Zeitpunkt an zu verzinsen. Für die Verzinsung gilt gemäss einem Beschluss der dafür zuständigen 1. Kammer der Abteilung I des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009 seit dem 1. Januar 2010 jeweils der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (vgl. § 19 LEV). Der hypothekarische Referenzzinssatz liegt im Entscheidzeitpunkt bei 1.75 % (abrufbar unter: www.bwo.admin.ch > Bundesamt für Wohnungswesen BWO > Mietrecht > Referenzzinssatz).

E. 10.1

Abschliessend sind die Kosten des Verfahrens zu verlegen. Diese sind in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird (sog. Kostenprivileg gemäss § 149 Abs. 2 BauG). Wird in einem solchen Verfahren keine Entschädigung zuerkannt, kommt die normale Kostenregelung von § 149 Abs. 1 BauG in Verbindung mit § 31 Abs. 2 VRPG zum Zug, wonach die Kosten nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens verteilt werden. Vom Kostenprivileg kann abgewichen werden, wenn die Forderungen des Enteigneten offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008 S. 373; AGVE 2000 S. 37). Es kommt in diesen Fällen die ordentliche Kostenregelung zum Tragen. 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 Gerichtsstanz grundsätzlich ohne Kostenrisiko wehren können, weil gegen seinen Willen in seine Rechte eingegriffen wird (AGVE 2008 S. 373). Vorliegend wird eine Entschädigung zugesprochen, weshalb das entschädigungspflichtige Gemeinwesen die Kosten zu tragen hat. Für eine Abweichung vom Kostenprivileg gibt es keinen Grund. Insbesondere scheint die Entschädigungsforderung des Gesuchstellers von Fr. 1'100.00/m² nicht offensichtlich missbräuchlich, wie die Gesuchstellerin vorbringt (Schreiben vom 23. Dezember 2024, S. 4).

- 27 -

E. 10.2

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache fest. In ausserordentlich zeitraubenden Fällen kann die Staatsgebühr bis auf das Doppelte des vorgesehenen Höchstbetrags erhöht werden (§ 3 Abs. 1 und 2 VKD). Seit dem 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) abgelöst. Gemäss § 24 Abs. 1 GebührG werden Gebühren und Auslagen für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen haben, nach altem Recht erhoben und bezogen. Die Staatsgebühr ist folglich nach altem Recht festzusetzen.

E. 10.3

Das vorliegende Verfahren hat dem Gericht einen gewöhnlichen Aufwand verursacht. Der Streitwert liegt bei Fr. 67'375.00 (Differenz zwischen verlangter Entschädigung: Fr. 84'700.00 [Fr. 1'100.00/m² x 77 m²] und offerierter Entschädigung: Fr. 17'325.00 [Fr. 225.00 x 77 m²]). Die Staatsgebühr wird auf Fr. 4'800.00 festgesetzt.

E. 10.4

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§§ 32 Abs. 2 und 29 VRPG). Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif; AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonders hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWST, festgelegt (§ 8c AnwT). Für das vorliegende Verfahren ist von einem Streitwert von Fr. 67'375.00 auszugehen. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 3 AnwT geht der Entschädigungsrahmen für Streitwerte von Fr. 50'000.00 bis Fr. 100'000.00 von Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT).

- 28 - Die Schwierigkeit wird im vorliegenden Fall als gewöhnlich beurteilt. Der Aufwand für das vollständig durchgeführte Verfahren wäre aus Sicht des Gerichts eigentlich ebenfalls als gewöhnlich zu beurteilen. Da der Gesuchgegner aber auf die Teilnahme

sowohl an einer Einigungsverhandlung wie auch der Augenscheinsverhandlung verzichtete, ist für seinen Vertreter erheblich weniger Aufwand entstanden. Der Aufwand wird daher als niedrig beurteilt. Die Parteientschädigung wird auf Fr. 4'700.00 (inkl. Auslagen und MWST) festgelegt.

- 29 - Das Gericht erkennt:

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