

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.390 vom 5. Oktober 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-10-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2021.390

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.390 du 5 octobre 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2021.390 del 5 ottobre 2022

Erwägungen

E. 3

Die Abtretung der Fläche von 216 m² für Hausplatz (hofnahes Gebiet) ist mit Fr. 375.-- pro m² für die hofnahe Fläche von 116 m² und mit Fr. 10.-- für 100 m² zu entschädigen (Entschädigungsbetrag: Fr. 44'500.--).

E. 3.1

Zu den diversen Entschädigungen, die der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Verfügung der Sichtzonen auf den Parzellen Nrn. bbb und eee sowie den daraus entstehenden Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungserschwernissen geltend macht, hielt die Vorinstanz fest (Erw. 8.5 f.), dass Sichtzonen im Sinne von § 110 Abs. 3 BauG in der Regel trotz der dadurch bewirkten Nutzungsbeschränkung entschädigungslos hinzunehmen seien. Eine Entschädigungspflicht gemäss § 110 Abs. 4

- 16 - BauG könne jedoch bestehen, wenn die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben seien, d.h. die Grundstücksnutzung in einem Mass eingeschränkt werde, dass die Einschränkung von der Qualität her einer formellen Enteignung gleichkomme. Eine allfällige Entschädigung sei in diesen Fällen nach der Differenzmethode durch Vergleich zwischen dem Grundstückswert mit und ohne Belastung durch die Sichtzone zu ermitteln (AGVE 1997, S. 437; BGE 131 II 463; 122 II 249 f.; Urteil des Bundesgerichts 1P.318/2001 vom 17. August 2001, Erw. 2a). Die Erschwerung der Bewirtschaftung eines Grundstücks, von der ein Teil durch Enteignung abgetrennt werde, könne ebenfalls einen entschädigungspflichtigen zusätzlichen Nachteil im Sinne von § 143 Abs. 1 lit. c BauG (sog. Inkonvenienzen) darstellen. Werde dieselbe Fläche mehrfach eingeschränkt, sei eine Entschädigung für die Gesamtbeeinträchtigung zu bestimmen. Die Kumulation mehrerer Entschädigungen sei unzulässig. Der Mehraufwand der Bewirtschaftung werde üblicherweise gutachterlich abgeklärt. Vorliegend werde aufgrund der ungünstigen Relation zwischen dem Streitwert und den potenziellen Gutachterkosten auf eine Begutachtung verzichtet. Der Verkehrswert der mit der Sichtzone belasteten Fläche (von 1'211 m²) liege bei höchstens Fr. 12'000.00 (entsprechend Fr. 10.00 pro m²). Würde dem Beschwerdeführer für die Beschränkungen durch die Sichtzone eine Entschädigung aus materieller Enteignung von mehr als zwei Drittel des genannten Verkehrswerts, mithin über Fr. 8'000.00 zugesprochen, wäre gestützt auf § 140 Abs. 2 BauG die materielle in eine formelle Enteignung umzuwandeln, mit Übertragung der Sichtzonenfläche auf den Gesuchsteller (Kanton), was dieser verlangt habe. Der Ertragswert der Sichtzonenfläche berechne sich auf Basis jener Fläche, auf der Ackerbau betrieben werden könne. Das seien die 905 m² (899 m² auf der Parzelle Nr. bbb plus 6 m² auf der Parzelle Nr. eee) ausserhalb des Böschungsreichs mit einer Fläche von 306 m².

Ein Anspruch auf eine bestimmte Form der Bewirtschaftung bestehe nicht. Es bleibe dem Beschwerdeführer unbenommen, die Sichtzone extensiv zu bewirtschaften. Alsdann hätte er Anspruch auf Direktzahlungen für ökologische Ausgleichsflächen, die zusätzlich zur Sichtzonenentschädigung erhältlich zu machen wären. Betreibe er hingegen einen wirtschaftlich nicht zu rechtfertigenden Aufwand, so sei er für diesen nicht zu entschädigen. Nach Meinung des Fachrichters sei die vom Gesuchsteller angeführte Praxis, wonach für Sichtzonen im Landwirtschaftsgebiet die Hälfte des Verkehrswerts zu entschädigen sei, angesichts der notorischen Verhältnisse zwischen Ertrags- und Verkehrswert bei Landwirtschaftsland als sehr grosszügig zu beurteilen. Da es sich bei Sichtzonen im Baugebiet um grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmende Nutzungsbeschränkungen handle, werde auch bei einem ausgewiesenen, zu entschädigenden Schaden in der Regel nicht die Hälfte des Verkehrswerts der davon betroffenen Fläche ersetzt. Daher sei hier für die Sichtzonenfläche mit einem

- 17 - Verkehrswert von Fr. 4.00 pro m² im Böschungsbereich und Fr. 10.00 pro m² im Ackerbaubereich eine Entschädigung von Fr. 2.00 pro m² (für 306 m²) bzw. Fr. 5.00 pro m² (für 905 m²) zu leisten. Das Gericht sei davon überzeugt, dass damit auch der durch den Mehraufwand für die Bewirtschaftung verursachten Minderwert der Restliegenschaft sicher ausgeglichen werde. Die Notwendigkeit einer angeblich zusätzlich freizuhaltenden Zufahrtsschneise von ca. 100 m² sei für das Gericht nicht ersichtlich.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass der von der Vorinstanz rechtsfehlerhaft nicht gutachterlich festgestellte Minderwert der Sichtzonenfläche auf den Parzellen Nrn. bbb und eee weder den tatsächlichen Minderwert noch den Mehraufwand für die Bewirtschaftungserschwernisse auf der Parzelle Nr. bbb abdecke. Der Verkehrswert der Sichtzonenfläche reduziere sich um mehr als die von der Vorinstanz angenommenen 50%. Der Beschwerdeführer beschränke sich aber auf die Geltendmachung einer Entschädigung von zwei Dritteln des Verkehrswerts von Fr. 10'274.00 (306 x Fr. 4.00 plus 905 x Fr. 10.00), also von Fr. 6'850.00, um zu verhindern, dass der Beschwerdegegner die formelle Enteignung der Sichtzonenfläche verlangen könne. Auf eine gutachterliche Überprüfung des Mehraufwands sei von der Vorinstanz aus Kostengründen verzichtet worden. Der Mehraufwand für die Bewirtschaftung der Kleinfläche von 264 m², auf welcher die herkömmliche Fruchtfolge (Getreide und Mais) wegen der Höhenbeschränkung der Bepflanzung nicht mehr angebaut werden könne, wie auch der Mehraufwand für die Bewirtschaftung der Restfläche der Parzelle Nr. bbb werde im Bericht der Agriexpert vom 14. Oktober 2021 (Beschwerdebeilage 5) noch einmal festgehalten. Als Alternative zu den bisherigen Kulturen stehe bei der Bewirtschaftung der Kleinfläche aufgrund der Grundstücksform und des Bewirtschaftungsaufwands Wiesland im Vordergrund, das einen geringeren Ertrag abwerfe. Da die Wieslandfläche zur Bewirtschaftung des angrenzenden Ackerlandes überfahren werden müsse, könne sie entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht als beitragsberechtigter Biodiversitätsfläche angemeldet werden (vgl. Art. 55 Abs. 6 der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 23. Oktober 2013 [Direktzahlungsverordnung, DZV; SR 910.13]). Die Auswirkungen der gesonderten Bewirtschaftung der Kleinfläche seien im Detail schwierig abzuschätzen. Die Agriexpert verweise dazu auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts, wonach für Kleinflächen bis 0,5 ha ein Abzug von 60% des Basiswerts vorgenommen werde.

- 18 - Damit die Kleinfläche zur Bewirtschaftung zugänglich bleibe, müsse von der X-Strasse her eine zusätzliche Fläche von rund 100 m² von Acker- baukulturen freigehalten werden. Eine Zufahrt von der Z-Strasse her sei aufgrund der bestehenden Böschung nicht möglich und eine Zufahrt über das Trottoir sei (unbestrittenermassen) nicht zulässig, weil dieses ausschliesslich den Fussgängern vorbehalten sei (Art. 43 Abs. 2 des Strassenverkehrsgesetzes vom 19. Dezember 1958 [SVG; SR 741.01]). Dazu habe die Vorinstanz pauschal und ohne nähere Begründung erwogen, dass die Notwendigkeit einer Zufahrtsschneise nicht ersichtlich sei, was eine Gehörsverletzung beinhalte. Die Wertverminderung der Fläche für die Zufahrtsschneise sei mit Fr. 5.00 pro m², d.h. mit insgesamt Fr. 500.00 zu entschädigen. Der Mehraufwand für die Bewirtschaftung der Restparzelle Nr. bbb werde im Bericht der Agriexpert detailliert beschrieben und beziffert. Die Sicht- zone führe dort zu erschwerten Zugängen, mehr Wendungen und mehr Randarbeiten. Den erhöhten Bewirtschaftungsaufwand schätze die Agriexpert auf 126 Minuten pro Jahr. Bei einem Kostenansatz von Fr. 28.00 pro Arbeitsstunde und Fr. 40.00 pro Maschinenstunde, ergäben sich Mehr- kosten von Fr. 143.00 pro Jahr. Kapitalisiert mit einem Zinssatz von 2% resultiere ein Kapitalbetrag von Fr. 7'150.00.

E. 3.3.1

Bei planerischen Eigentumsbeschränkungen, die nicht die Intensität eines vollständigen Bau- bzw. Nutzungsverbots erreichen, wird die (entschädi- gungspflichtige) Enteignungsähnlichkeit (sog. materielle Enteignung) hauptsächlich danach beurteilt, welche Möglichkeiten wirtschaftlicher Nut- zung dem Eigentümer noch verbleiben. Die Frage nach der Möglichkeit einer wirtschaftlich noch sinnvollen Nutzung stellt sich auch für Grundstü- cke in der Landwirtschaftszone, die einschränkenden Bewirtschaftungsvor- schriften unterworfen werden. Verbote, zonenkonforme Bauten zu errich- ten, Intensivkulturen in Plastiktunnels anzulegen, eine Baumschule zu be- treiben oder Jauche auszubringen, hat das Bundesgericht als nicht enteig- nungsgleich und folglich als nicht entschädigungspflichtige Nutzungsbe- schränkungen gewertet (ENRICO RIVA, in: Praxiskommentar RPG: Nut- zungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 5 N 209 und 216 mit Hinwei- sen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Die Vorinstanz hat den durch die Sichtzone bewirkten Eingriff in die Nutzung der Parzellen Nr. bbb und eee als enteignungsähnlich qualifiziert, was mit Blick auf den daraus resultierenden Ertragsverlust auf einer wohl nur noch als Wiesland nutzba- ren Teilfläche von 246 m² der Sichtzonenfläche von insgesamt 1'211 m² vertretbar, aber keineswegs zwingend erscheint.

- 19 -

E. 3.3.2

Art. 5 Abs. 2 RPG und Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweize- rischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) schreiben – wie § 143 BauG – die Pflicht zur Leistung einer vollen Entschädigung für Enteignungen vor. Der Grundeigentümer soll durch die Enteignung keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen, sondern ist wirtschaft- lich gleich zu stellen, wie wenn die Enteignung nicht eingetreten wäre. Die Entschädigung für eine materielle Enteignung bemisst sich in der Regel nach der Differenzmethode, indem der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks vor der Eigentumsbeschränkung mit jenem nach dem Eingriff verglichen wird. Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der bei Veräusse- rung im freien Handel am Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden kön- nen. Zusätzlich zu entschädigen sind

gegebenenfalls weitere Nachteile (In- konvenienzen), wie nutzlos gewordener Aufwand für Planung oder ver- gleichbare Arbeiten. Bei der formellen Enteignung lässt es die Rechtspre- chung zu, dass anstelle einer Entschädigung, die nach dem Verkehrswert bzw. dem entsprechenden Minderwert bemessen wird, der sog. subjektive Schaden vergütet wird. Dies setzt voraus, dass das finanzielle Interesse des Eigentümers an der Weiternutzung seines Grundstücks grösser als je- nes am Verkauf im freien Handel ist. Bei der Berechnung des subjektiven Schadens wird konkret ermittelt, welche Einbussen dem Eigentümer durch die Enteignung entstehen. Bei der Bemessung von Verkehrswert bzw. Min- derwert und von subjektivem Schaden sind die entsprechenden Annahmen – entweder das Grundstück würde verkauft oder der Eigentümer würde es behalten – sorgfältig auseinanderzuhalten. Dabei ist daran zu erinnern, dass der Ersatz des subjektiven Schadens auch die weiteren Nachteile bzw. Inkonvenienzen umfasst. Es ist nicht ausgeschlossen, auch bei einer materiellen Enteignung die Entschädigung anhand des subjektiven Scha- dens zu ermitteln. Dies setzt aber voraus, dass dieser Schaden einen en- gen Bezug zu einem rechtlich gesicherten Grundstückswert aufweist (vgl. zum Ganzen das Urteil des Bundesgerichts 1C_412/2018, 1C_432/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 8.1–8.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.3.3

Eine nachvollziehbare und schlüssige Begründung dazu, weshalb der Ver- kehrswert der gesamten Sichtzonenflächen auf den Parzellen Nrn. bbb und eee mit einer Fläche 1'211 m² durch die Bewirtschaftungsbeschränkung auf einer Teilfläche von 264 m² auf der Parzelle Nr. bbb mehr als die Hälfte, konkret mindestens zwei Drittel (= Fr. 6'850.00) eingebüsst haben soll, fehlt im Vortrag des Beschwerdeführers vollständig. Namentlich liefert der vom Beschwerdeführer angeführte Bericht der Agriexpert vom 14. Oktober 2021 (Beschwerdebeilage 5) keinen Anhaltspunkt für einen derartigen Minder- wert der gesamten Sichtzonenfläche. Würde unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Agriexpert in Ziff. 3 des Berichts angenommen, dass der Ertragswert der "Kleinfläche" von 264 m² mit gesonderter Bewirtschaftung (Wiesland anstelle von Ackerbau) um 60% sinkt, was allerdings eher auf

- 20 - eine nicht mit der Bestimmung des objektiven Verkehrswerts zu vermi- schende Berechnung des subjektiven Schadens des Beschwerdeführers hinauslaufen würde, und würde weiter angenommen, dass zufolge des er- wählten Minderertrags auch der objektive, im Handel erzielbare Verkehrs- wert (von Fr. 10.00 pro m²) gleichermassen um 60% abnehmen würde, so käme man auf eine Minderwertentschädigung von maximal Fr. 1'584.00 (264 m² x Fr. 6.00). Die restlichen 905 m² Sichtzonenflächen sind von kei- ner für den Betrieb des Beschwerdeführers relevanten Nutzungs- bzw. Be- pflanzungsbeschränkung betroffen und erleiden demzufolge auch keinen Minderwert (vgl. dazu die Anmerkungspläne Sichtzonen 1:500 für die Par- zellen Nrn. eee vom 20. September 2018 und bbb vom 5. November 2019 [Vorakten, act. 186]). Ein Mehraufwand für die Bewirtschaftung der "Klein- fläche" oder auch der übrigen Sichtzonenfläche wird vom Kläger weder be- ziffert, noch auch nur (in Form einer Aufwandentschädigung zum Ausgleich eines zusätzlichen Nachteils im Vermögen des Beschwerdeführers zum Minderwert bzw. als Inkonvenienz) geltend gemacht. Selbst unter Einbezug einer weiteren, nach der Darstellung des Beschwer- deführers nicht mehr ackerbaulich nutzbaren Fläche von 100 m² für die Zu- fahrt zur "Kleinfläche" von 264 m² mit Zugfahrzeug und Maschinen würde sich die Minderwertentschädigung unter Zugrundelegung der eigenen Be- rechnung des Beschwerdeführers um lediglich Fr. 500.00 (100 m² x Fr. 5.00

Minderwert pro m²) auf Fr. 2'084.00 erhöhen. Bemerkenswert ist übrigens in diesem Zusammenhang, dass der Beschwerdeführer unter diesem Titel nur eine Minderwertentschädigung von Fr. 5.00 pro m² und nicht von mindestens zwei Dritteln des Verkehrswerts von Fr. 10.00 pro m² fordert, obwohl die Bewirtschaftungsbeschränkung auf diesen 100 m² vergleichbar mit derjenigen auf der "Kleinfläche" von 264 m² sein soll. Die Argumentation des Beschwerdeführers ist somit alles andere als konsequent respektive in sich widersprüchlich. Effektiv ist der Einschätzung der Vorinstanz zu folgen, dass für die Zufahrt auf die "Kleinfläche" von 264 m² mit Zugfahrzeug und Maschinen keine Schneise angelegt werden muss. Weder die Darstellung des Beschwerdeführers noch die Ausführungen der Agriexpert in Ziff. 2 ihres Berichts vermögen in dieser Hinsicht zu überzeugen. Die Zufahrt von der X-Strasse ist auch ohne solche Schneise gewährleistet. Obwohl Trottoirs gemäss Art. 43 Abs. 2 SVG grundsätzlich den Fussgängern vorbehalten sind, dürfen sie von Fahrzeugen benützt, insbesondere überfahren werden, wenn der Fahrzeugführer gegenüber den Fussgängern und Benützern von fahrzeugähnlichen Geräten besondere Vorsicht walten und ihnen den Vortritt lässt (Art. 43 Abs. Satz 2 SVG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 der Verkehrsregelverordnung vom 13. November 1962 [VRV; SR 741.11]). Dass die Vorinstanz in ihren Erwägungen nicht explizit auf diese Möglichkeit hinwies und nicht näher erläuterte, weshalb eine Zufahrtsschneise

- 21 - nicht als notwendig erachtet wird, stellt im Übrigen keine Gehörsverletzung dar. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fließende Begründungspflicht verpflichtet die Behörde nicht, sich ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen. Sie kann sich auf die für ihren Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Der Hinweis der Vorinstanz, es brauche für die Zufahrt auf die Kleinfläche keine Schneise, ermöglichte es dem Beschwerdeführer, den Entscheid der Vorinstanz in diesem Punkt durch die Behauptung des Gegenteils sachgerecht beim Verwaltungsgericht anzufechten. Er wusste durch diesen Hinweis, von welchem Sachverhalt die Vorinstanz ausging. Entsprechend wurde sein Gehörsanspruch nicht verletzt (vgl. dazu statt vieler BGE 143 III 65, Erw. 5.2 mit Hinweisen sowie das Urteil des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022, Erw. 2.1). Wird der obgenannte Minderwert der "Kleinfläche" in Höhe von maximal Fr. 1'584.00 (ein höherer Verkehrswertverlust wird nicht dargelegt und ist auch nicht ansatzweise plausibel) von der von der Vorinstanz dem Beschwerdeführer zugesprochenen Minderwertentschädigung von Fr. 5'137.00 (berechnet auf der Basis der gesamten Sichtzonenfläche) abgezogen, verbleibt als Entschädigung für die Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsschwernisse auf den Sichtzonenflächen der Parzellen Nrn. bbb und eee ein Betrag von Fr. 3'553.00. Damit kann auch der Mehraufwand für die Bewirtschaftung der Restfläche der Parzelle Nr. bbb (ausserhalb der Sichtzone) hinreichend abgegolten werden. Der Beschwerdeführer beziffert diesen Mehraufwand unter Referenzierung auf den Bericht der Agriexpert zwar auf Fr. 7'150.00 (vgl. Ziff. 4 des besagten Berichts), übersieht dabei allerdings, dass es sich nicht rechtfertigt, den jährlichen Mehraufwand von Fr. 143.00 zu kapitalisieren. Gewinnschmälernde Betriebserschwerungen werden nicht in der Form eines kapitalisierten Jahresausfalles, sondern in der Regel nur auf fünf bis zehn Jahre hinaus entschädigt. Damit wird der von der Enteignung unabhängigen Erneuerungsbedürftigkeit des Betriebs und der Pflicht des Enteigneten, den Schaden gering zu halten, Rechnung getragen (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 N 200). Auf zehn Jahre hochgerechnet beläuft sich der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Mehraufwand auf einen Betrag von Fr.

1'430.00. Nach Abzug dieses Mehraufwands vom oben angeführten Zwischensaldo von Fr. 3'553.00 resultiert ein Restbetrag von Fr. 2'123.00, der auch noch zur Deckung des Minderwerts einer allfälligen Zufahrtsschneisenfläche auf die "Kleinfläche" von 264 m² in Höhe des vom Beschwerdeführer dafür genannten Betrages von Fr. 500.00 wie übrigens auch zur Deckung eines allfälligen Minderwerts der auf der Parzelle Nr. bbb errichteten Kiesbankettfläche von Fr. 5.00 pro m² für insgesamt 12 m², mithin von Fr. 60.00 bei weitem ausreichen würde.

- 22 - 4. Weitere Ausführungen zu der vom Beschwerdeführer für die Kiesbankettfläche separat geforderten Minderwertentschädigung erübrigen sich daher grundsätzlich. Der Vollständigkeit halber ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer die Minderwertentschädigung für die Kiesbankettfläche – soweit aus den Akten ersichtlich – erstmals im Anschluss an die Augenscheinverhandlung vom 28. April 2021 mit Eingabe vom 17. Mai 2021 und damit klar ausserhalb der Auflagefrist vom 27. Juni 2019 bis zum 26. Juli 2019 geltend machte. Gemäss § 155 Abs. 1 BauG kann der Enteignete nachträgliche Forderungen und Begehren beim Spezialverwaltungsgericht geltend machen, wenn (a) ihm der Bestand eines beanspruchten Rechts erst nach der Auflagefrist zur Kenntnis gelangt oder ihm die Geltendmachung seiner Ansprüche wegen unverschuldeter Hindernisse unmöglich gewesen ist; (b) der Enteigner ein Recht in Anspruch nimmt, das in den Unterlagen nicht als Gegenstand der Enteignung aufgeführt war; (c) ein Schaden erst während oder nach Erstellung des Werkes oder als Folge seines Gebrauchs erkennbar wird. Dass auf beiden Seiten der Z-Strasse ein Bankett als Ruderalfläche errichtet wird, die nicht zu den vom Beschwerdeführer abzutretenden Landflächen gehören soll, was aufgrund der Strassenbauprojektpläne schon einmal zweifelhaft ist, war bereits aus den Strassenbauprojektplänen (Situationsplan 1:500, 2. Teil AO Z-Strasse; Landerwerbsplan 1:500, 2. Teil AO Z-Strasse) ersichtlich, die Teil der Auflageakten bildeten (vgl. Vorakten, act. 9). Folglich kann mit Bezug auf die durch die Bankettfläche verursachte Nutzungsbeschränkung nicht von einem Enteignungstatbestand (der materiellen Enteignung) ausgegangen werden, der nicht schon bei Einleitung des Enteignungsverfahrens bekannt oder erkennbar gewesen wäre und Grundlage für ein entsprechendes Entschädigungsbegehren hätte bilden können. Vor diesem Hintergrund hat der Beschwerdeführer einen allfälligen Entschädigungsanspruch für die Kiesbankettfläche mangels rechtzeitiger Geltendmachung verwirkt. Hinzu kommt, dass die Bankettfläche zwischen der Fahrbahn- bzw. Trottoirfläche und der Böschung liegt, die ohnehin höchstens beschränkt und kaum gewinnbringend landwirtschaftlich nutzbar ist. Eine enteignungsgleiche Nutzungsbeschränkung und ein daraus resultierender Minderwert der Bankettfläche sind somit nicht erkennbar, schon gar nicht ein solcher von Fr. 5.00 pro m², der auf der Annahme eines Verkehrswerts von Fr. 10.00 pro m² für ackerbaulich nutzbares Land beruht. 5. Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins, seine förmliche Befragung als Partei, die Anhörung von B. von der Abteilung Landwirtschaft Aargau als Zeuge, die Einholung einer schriftlichen Auskunft bei der Abteilung Landwirtschaft zum höchstzulässigen Preis der "hofnahen" Fläche von 73 m² auf der Parzelle Nr. ddd sowie die

- 23 - Einholung eines Gutachtens zur Ermittlung des Minderwerts der Sichtzonenflächen von 1'211 m² auf den Parzellen Nrn. bbb und eee und der Zufahrtsfläche von 100 m² auf der Parzelle Nr. bbb sowie zur Ermittlung des Mehraufwands durch die Sichtzone auf der Parzelle Nr. bbb bei der Bewirtschaftung der Kleinfläche von 264 m² und der Restfläche

(ausserhalb der Sichtzone). Auf diese Beweismassnahmen darf in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. dazu statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_473/2020 vom 9. September 2021, Erw. 3.1). Der rechtserhebliche Sachverhalt ist in den Akten hinreichend dokumentiert und ausgewiesen. Von den vom Beschwerdeführer beantragten Beweismassnahmen erwartet sich das Verwaltungsgericht keine neuen Erkenntnisse, die den Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens beeinflussen könnten. Dazu kann vorab auf die Ausführungen in den vorstehenden Erwägungen verwiesen und noch einmal betont werden, dass sich auch bei Anwendung der Lageklassen- anstelle der statistischen Methode und unter Zugrunde- legung eines absoluten Landwerts (bei einer Veräusserung des gesamten landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers) gemäss der Schätzung von B. für die abzutretende "hofnahe" Fläche kein zu entschädigender relativer Landwert ergibt, der mit dem von der Vorinstanz dafür zugestandenen Quadratmeterpreis von Fr. 75.00 nicht angemessen abgebildet würde. Von einer gutachterlichen Ermittlung des Minderwerts der Sichtzonen- fläche und einer ohnehin nicht benötigten Zufahrtsfläche kann schon deshalb abgesehen werden, weil der Minderwert der effektiv von einer Bewirtschaftungsbeschränkung betroffenen Flächen von maximal 364 m² (264 m² Sichtzonenfläche plus 100 m² Zufahrtsfläche; die restliche Sichtzo- nenflächen können uneingeschränkt ackerbaulich bewirtschaftet werden) nicht einmal in der Annahme, der Verkehrswert dieser Fläche verringere sich um zwei Drittel, zu der von der Vorinstanz zugesprochenen Minder- wertentschädigung von Fr. 5'137.00 führen würde (bei einem Minderwert von Fr. 6.65 oder auch Fr. 8.00 [= 80 %]) pro m² und ohne Berücksichti- gung des Böschungsanteils mit einem tieferen Verkehrswert ergäbe sich eine Minderwertentschädigung von Fr. 2'420.60 [364 x Fr. 6.65] bzw. Fr. 2'912.00 [364 x Fr. 8.00]). Für die Zufahrtsfläche verlangt aber der Be- schwerdeführer nur eine Minderwertentschädigung von Fr. 5.00 pro m². Für den Mehraufwand für die Bewirtschaftung der Restparzelle Nr. bbb (ausserhalb der Sichtzone) wird auf die Angaben des Beschwerdeführers abgestellt. Der jährliche Mehraufwand darf jedoch unter rechtlichen Ge- sichtspunkten, die sich nicht mittels Gutachten widerlegen lassen, nicht ka- pitalisiert, sondern maximal für zehn Jahre veranschlagt werden. Für den Mehraufwand für die Bewirtschaftung der von der Nutzungsbeschränkung betroffenen Sichtzonenfläche von 264 m² macht der Beschwerdeführer gar

- 24 - keine Aufwandentschädigung zum Ausgleich eines zusätzlichen Nachteils in seinem übrigen Vermögen im Sinne von § 143 Abs. 1 lit. c BauG geltend. 6.

E. 4

- 3 - Die Abtretungsfläche beim Wohnhaus Nr. ggg ist entsprechend Plan zu reduzieren.

E. 4.1

Von Parzelle fff werden ca. 173 m² vorübergehend beansprucht.

E. 4.2

Von Parzelle eee werden ca. 54 m² vorübergehend beansprucht.

E. 4.3

Von Parzelle ddd werden ca. 264 m² vorübergehend beansprucht.

E. 4.4

Von Parzelle bbb werden ca. 957 m² vorübergehend beansprucht.

E. 4.5

- 7 - Die Beanspruchungen erfolgen jeweils entschädigungslos. 5. Die Anpassungsarbeiten werden gemäss Bauprojekt ausgeführt und gehen zu Lasten des Projekts. 6.

E. 5

Die Fläche auf dem Grundstück Nr. bbb in der Sichtzone ist auf die Flächenmasse gemäss Plan 13.02.2019 anzupassen und mit Fr. 40'070.-- zu entschädigen.

E. 6

Falls die Abtretungsfläche beim Wohnhaus Nr. ggg nicht gemäss Antrag reduziert wird und die Fläche in der Sichtzone auf Grundstück Nr. bbb nicht gemäss Antrag angepasst wird, bestreite ich, dass die Voraussetzungen für die Enteignung erfüllt sind. Die Entschädigung für die Sichtzone ist dann entsprechend der zu enteignenden Fläche anzupassen.

E. 6.1

Zur vom Beschwerdeführer für seine Aufwendungen im Enteignungsverfahren geforderten Parteientschädigung erwog die Vorinstanz (Erw. 8.8), § 149 Abs. 2 BauG, wonach die Kosten des Verfahrens in Enteignungsverfahren in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen seien, komme nur im Verfahren vor dem SKE, nicht aber im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren (zur Genehmigung des Strassenbauprojekts) zur Anwendung. Diesbezüglich würden gemäss der allgemeinen Regelung in den §§ 31 Abs. 1 und 32 Abs. 1 VRPG keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteikosten ersetzt. Und auch im Verfahren vor dem SKE würden als Parteikosten nur die Kosten der Vertretung durch einen Anwalt, nicht aber persönlicher Aufwand im Zusammenhang mit dem Verfahren ersetzt (§ 29 VRPG; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2009.15 vom 12. Mai 2010, Erw. II/4.2).

E. 6.2

Der Beschwerdeführer sieht durch diese Rechtsprechung § 143 BauG sowie Art. 26 Abs. 2 BV verletzt, wonach alle Nachteile, die dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen, voll zu entschädigen seien. Er habe durch das Enteignungsverfahren zahlreiche Ausfallstunden in seinem landwirtschaftlichen Gewerbe gehabt, die durch seinen Angestellten C. hätten kompensiert werden müssen. Dadurch wiederum habe er diesem einen höheren Stundenlohn bezahlen müssen. Des Weiteren habe er Auslagen aufgrund der Beratung durch Agriexpert gehabt. Bereits diese Beratungskosten überstiegen die unter diesem Titel geltend gemachte Entschädigung von Fr. 5'000.00. Auch in Zivilprozessen könne nach Art. 95 Abs. 3 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272) in begründeten Fällen eine Umtriebsentschädigung für eine nicht anwaltlich vertretene Partei gewährt werden. Es rechtfertige sich eine analoge Anwendung dieser Bestimmung. Es dürfe dem Beschwerdegegner kein Vorteil und umgekehrt dem Beschwerdeführer kein Nachteil daraus erwachsen, dass sich der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht durch einen Anwalt habe vertreten lassen.

E. 6.3

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, die sich aktuell auf § 29 VRPG stützt, ist es ausgeschlossen, dass eine Partei für ihren eigenen Rechtsverfolgungsaufwand eine Parteientschädigung beanspruchen kann. Die in eigener Sache handelnde, nicht durch einen (vor Verwaltungsjustizbehörden zur Vertretung zugelassenen) Dritten vertretene

oder beratene Partei ist deshalb praxisgemäss nicht entschädigungsberechtigt

- 25 - (AGVE 2007, S. 223; 1991, S. 153 ff.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2017.37 vom 7. Juni 2017, Erw. III/2; WBE.2015.533 vom 20. Mai 2016, Erw. III/3.2, WBE.2011.391 vom 26. September 2012, und WBE.2009.215 vom 12. Mai 2010, Erw. II/4.2 mit weiteren Hinweisen). Eine Abkehr von dieser mit bundesgerichtlichem Urteil 1C_592/2012 vom 7. März 2013 geschützten Praxis rechtfertigt sich umso weniger, als der Beschwerdeführer nicht belegt, ob und in welchem Umfang er wegen des Enteignungsverfahrens und seiner (eigenen) Umtriebe in diesem Verfahren Auslagen für Dritte hatte, und inwiefern diese zur Wahrung seiner Rechte notwendig waren. Die Rechnungen der Agriexpert für deren Aufwendungen im Enteignungsverfahren vor dem SKE werden nicht offengelegt und der angeblich höhere Stundenlohn seines Angestellten wird nicht nachgewiesen. Theoretisch könnte der Beschwerdeführer die eigenen Aufwendungen für das Enteignungsverfahren auch in seiner arbeitsfreien Zeit getätigt haben, sodass keine Mehrkosten für seinen Angestellten anfielen. Die von ihm als Beweis angebotene Parteibefragung von sich selber reicht als Nachweis für solche Kosten und deren Notwendigkeit nicht aus. Eine analoge Anwendung von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO in Verwaltungsverfahren und speziell im Enteignungsverfahren vor dem SKE drängt sich nicht auf. Auch bei Enteignungsverfahren für Enteignungen durch den Bund werden nicht schlechthin alle Parteikosten ersetzt, namentlich nicht oder nur ausnahmsweise (bei hoher Komplexität) Kosten für private Gutachten und Einschätzungen zur Klärung von Schätzungsfragen, die ohnehin vom SKE durch die sachverständigen Richter oder erforderlichenfalls durch den Beizug eines externen gerichtlich bestellten Sachverständigen beurteilt werden müssen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017, Erw. 7.1; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 115 N 3). Gleichzeitig regeln die §§ 149 Abs. 2 BauG und 29 VRPG den Ersatz von Parteikosten im Enteignungsverfahren vor dem SKE abschliessend. Es bleibt daher kein Raum, die eigenen Rechtsverfolgungskosten des Enteigneten in Umgehung dieser Bestimmungen gestützt auf § 143 Abs. 1 lit. c BauG erhältlich zu machen. Ein solcher Anspruch lässt sich auch nicht aus Art. 26 Abs. 2 BV ableiten. 7. Zusammenfassend wird der Beschwerdeführer mit den ihm von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zugesprochenen Verkehrs- und Minderwertentschädigungen für die formellen Enteignungen (Landabtretungen) sowie für die Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungerschwernisse durch die Sichtzonen auf den Parzellen Nrn. bbb und eee, soweit diese überhaupt eine materielle Enteignung darstellen, angemessen entschädigt. Für weitergehende Entschädigungsansprüche sowie den Ersatz von eigenen Rechtsverfolgungskosten und Beratungskosten im Enteignungsverfahren vor dem SKE besteht keine Grundlage. Dementsprechend ist die vorliegende Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

- 26 - III. Als vollständig unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer in Anwendung der §§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen. Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht sind ihm nach Massgabe des Unterliegerprinzips keine zu ersetzen. § 149 Abs. 2 BauG ist gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts nur auf das Enteignungsverfahren vor dem SKE, nicht hingegen auf das Rechtsmittelverfahren beim Verwaltungsgericht anwendbar. Das ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut als auch aus der systematischen Stellung der fraglichen Norm. Dem obsiegenden Beschwerdegegner sind mangels anwaltlicher Vertretung keine Parteikosten für das Verfahren vor Verwaltungsgericht zu ersetzen (§ 29

VRPG). Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 7

Die Verkehrswertminderung durch den Strassenausbau ist mit Fr. 12'000.-- zu entschädigen.

E. 8

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist erst zu bewilligen, wenn über die Planänderung gemäss Antrag 4 und 5 entschieden ist.

E. 9

Am 28. April 2021 führte das SKE eine weitere Augenscheinverhandlung vor Ort durch.

E. 9.1

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00, einer Kanzleigebür von Fr. 496.00 und den Auslagen von Fr. 310.00, insgesamt Fr. 4'806.00 (inkl. Kosten des Verfahrens 4- EV.2019.19) werden dem Gesuchsteller auferlegt.

E. 9.2

Es werden keine Parteikosten ersetzt. C. 1. Diesen Entscheid liess A. mit Beschwerde vom 20. Oktober 2021 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen: 1. In Gutheissung der Beschwerde sei die Dispositiv-Ziff. 1.2 des vorinstanzlichen Urteils vom 1. September 2021 (4-EV.2019.18) aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, den Beschwerdeführer für die Abtretungsfläche von netto ca. 73 m² (hofnahe Fläche) ab der Parzelle Nr. ddd mit Fr. 402.50 pro m² zu entschädigen. 2. In Gutheissung der Beschwerde sei die Dispositiv-Ziff. 2 des vorinstanzlichen Urteils vom 1. September 2021 (4-EV.2019.18) aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zusätzlich zu den mit dem vorinstanzlichen Urteil zugesprochenen Entschädigungen zu verpflichten, den Beschwerdeführer für die zur Bewirtschaftung der Kleinfläche von 264 m² auf der Parzelle Nr. bbb erforderliche Zufahrtsfläche von ca. 100 m² mit Fr. 5.00 pro m² und

- 8 - für die durch die Sichtzone erschwerte Bewirtschaftung der Restfläche der Parzelle Nr. bbb mit Fr. 7'150.00 zu entschädigen. 3. In Gutheissung der Beschwerde sei die Dispositiv-Ziff. 1.5 des vorinstanzlichen Urteils vom 1. September 2021 (4-EV.2019.18) aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, den Beschwerdeführer für die Sichtzonen mit Fr. 6'850.00 (zwei Drittel des Verkehrswerts) zu entschädigen. 4. In Gutheissung der Beschwerde sei die Dispositiv-Ziff. 2 des vorinstanzlichen Urteils vom 1. September 2021 (4-EV.2019.18) aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zusätzlich zu den mit dem vorinstanzlichen Urteil zugesprochenen Entschädigungen zu verpflichten, den Beschwerdeführer für die materielle Enteignung einer Fläche von 12 m² auf der Parzelle Nr. bbb (Kiesstreifen) mit Fr. 5.00 pro m² zu entschädigen. 5. In Gutheissung der Beschwerde sei die Dispositiv-Ziff. 9.2 des vorinstanzlichen Urteils vom 1. September 2021 (4-EV.2019.18) aufzuheben und der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für seinen Eigenaufwand im Enteignungsverfahren eine Entschädigung von Fr. 5'000.00 zu leisten. 6. Eventualiter seien in Gutheissung der Beschwerde die Dispositiv-Ziff. 1.2, 1.5, 2 und 9.2 des vorinstanzlichen Urteils vom 1. September 2021 (4-EV.2019.18) aufzuheben und das Verfahren sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Vorinstanz zurückzuweisen. 7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung zu Lasten des

Beschwerdegegners. 2. Mit Eingabe vom 29. November 2021 überwies das SKE dem Verwaltungsgericht die Akten und nahm kurz zu einigen Vorbringen in der Beschwerde Stellung. 3. Mit Beschwerdeantwort vom 29. November 2021 stellte das BVU, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, Antrag auf Beschwerdeabweisung, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten und Entschädigungsfolgen. 4. Im weiteren Schriftenwechsel (Replik vom 7. Februar 2022; Duplik vom 9. März 2022; Triplik vom 28. März 2022; Quadruplik vom 5. April 2022; abschliessende Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 19. April 2022) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

- 9 - D. Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]). Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Das Spezialverwaltungsgericht entscheidet im Verfahren der formellen Ent-eignung u.a. über unerledigte Entschädigungsforderungen (§ 154 Abs. 2 BauG). Gemäss § 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechts-pflege vom 4. Dezember 2007 (VRPG; SAR 271.200) können die Ent-scheide des Spezialverwaltungsgerichts beim Verwaltungsgericht ange-fochten werden. Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vor-liegenden Beschwerde zuständig. 2. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzu-treten. 3. Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts und Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüber- und -unter-schreitung, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessens-kontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). II. 1. Als Enteignungstitel für die Übertragung von ca. 138 m² Land ab der Par-zelle Nr. fff (Wald), ca. 191 m² ab der Parzelle Nr. ddd (Landwirtschafts-land; davon 73 m² sog. "hofnahes" Land), ca. 194 m² ab der Parzelle Nr. bbb (Landwirtschaftsland) und ca. 4 m² ab der Parzelle Nr. eee (Land-wirtschaftsland) vom Beschwerdeführer auf den Kanton Aargau dient ge-mäss § 132 Abs. 1 lit. b BauG das kantonale Strassenbauprojekt "X. IO/AO, K aaa, Sanierung und Ausbau Z-Strasse/W-Strasse" mit den darin für den Ausbau der Z-Strasse ausgeschiedenen Flächen auf den erwähnten Grundstücken des Beschwerdeführers. Mit diesem Strassenbauprojekt wurden zudem Sichtzonen mit einer Fläche von 6 m² auf der Parzelle Nr. eee und insgesamt 1'205 m² auf der Parzelle Nr. bbb verfügt, welche die bisherige landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf einer Fläche von 264 m² der Parzelle Nr. bbb einschränken (auf 45 m² ist eine

- 10 - Bepflanzung nur bis maximal 80 cm Höhe und auf weiteren 219 m² nur bis maximal 1,5 m Höhe möglich; vgl. dazu die Anmerkungspläne für die Parzelle Nr. eee vom 20. September 2018 und für die Parzelle Nr. bbb vom 5. November 2019 [Vorakten, act. 186]). Streitgegenstand des Verfahrens vor Verwaltungsgericht bilden die Höhe der Verkehrswertentschädigung für die ca. 73 m² "hofnahes" Land ab der Parzelle Nr. ddd, die Höhe der Entschädigung für die Nutzungsbeschrän- kung auf 264 m² Land innerhalb der Sichtzone auf der Parzelle Nr. bbb, weitere Entschädigungen für eine Zufahrtsschneise zu diesen 264 m² Land, für die eine Fläche von ca. 100 m² Land der Parzelle Nr. bbb in An-spruch genommen werden müsse, das folglich nicht mehr ackerbaulich ge-nutzt werden könne, für ein vom Beschwerdeführer als Strassenanstösser zu duldenes Kiesbankett auf der Parzelle Nr. bbb mit einer Fläche von 12 m², das sich nicht landwirtschaftlich bewirtschaften lasse, sowie für den Mehraufwand der Bewirtschaftung des ausserhalb der Sichtzone situierten Landes der Parzelle Nr. bbb und schliesslich eine Parteientschädigung

für die Aufwendungen des Beschwerdeführers zur Wahrung seiner Rechte im Enteignungsverfahren. 2. 2.1. Zur Verkehrswertentschädigung für die Abtretung von ca. 73 m² "hofna- hem" Landwirtschaftsland ab der Parzelle Nr. ddd führte die Vorinstanz – zusammengefasst – aus (Erw. 6.4 ff.), der Verkehrswert sei trotz nur wenigen vergleichbaren Handänderungen anhand der statistischen Methode zu bestimmen. Die Landpreise für Landwirtschaftsland, dessen Hauptnutzen in der Bearbeitung des Bodens bestehe, lägen in der Regel ein Vielfaches unter denjenigen für Bauzonenland. Immerhin sei das Wohngebäude Nr. ggg auf der Parzelle Nr. ddd samt Umschwung gemäss Art. 24c Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) besitzstandsgeschützt. Aufgrund dessen sei beim als "hofnah" zu qualifizierenden abzutretenden Streifen Land von netto 73 m² vom absoluten Landwert für Bauland auszugehen, wobei die im Rahmen der Besitz- standsgarantie vergleichsweise eingeschränkten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten mittels Preisabschlägen zu berücksichtigen seien. Zudem sei die Fläche aufgrund eines im Grundbuch angemerkten Real- teilungsverbots nicht isoliert handelbar. Schliesslich stelle die in diesem Bereich vorbestehende Sichtzone eine zusätzliche Einschränkung der Nutzbarkeit dar. Zur Wertbestimmung einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück werde vorab der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst (relativer

- 11 - Landwert; vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3, und 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4). Erhebliche, klar wahrnehm- und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher oder rechtlicher Art zwischen Abtretungsfläche und Restgrundstück seien in sachlich nachvollziehbaren Abstufungen vom berechneten absoluten Landwert in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen seien etwa der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnutzung und Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks, eine allfällige Gestaltungs- und Erholungsfunktion der Abtretungsfläche oder bestehende kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufstand, Werbefläche, Parkplatz; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3–5; zum Ganzen Entscheid des SKE 4-EV.2015.43 vom 22. Juni 2016, S. 7 f.). Auch die Realisierbarkeit allfälliger Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken dürfe nicht ausser Acht gelassen werden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2015, S. 201 f.). Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft habe einen tieferen Wert als jener des übrigen Grundstücks (Urteil des Bundesgerichts 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht mache 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 mit Hinweisen). Aber selbst eine Reduktion von 75% wirke nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnutzung des Grundstücks oder auf dessen Überbaubarkeit und auch keine gestalterische Bedeutung bzw. Erholungsfunktion habe (Urteil des Bundesgerichts 1C_361/2009 vom

E. 10

Im Anschluss daran stellte A. mit Eingabe vom 17. Mai 2021 weitere Entschädigungsbegehren (Fr. 15.00 pro m² für 12 m² Land, auf der sich ein Kiesbankett befindet; Fr. 1'000.00 bis Fr. 2'000.00 für die Duldung eines Schachts und Fr. 1'180.00 für

die Duldung von Leitungen; Entschädigung für seinen eigenen Aufwand im Enteignungsverfahren) und passte die bisherigen teilweise an (Fr. 402.50 pro m², d.h. insgesamt Fr. 29'785.00 für die 74 m² hofnahen Gebiets; Fr. 21'900.00 für die Nutzungseinschränkungen durch die Sichtzone; Erhöhung des Ansatzes für die Abtretung von Landwirtschaftsland von Fr. 10.00 auf Fr. 15.00 pro m² im Sinne eines Unfreiwilligkeitszuschlags und wegen eines Sonderopfers).

E. 11

In der Stellungnahme vom 10. Juni 2021 beantragte das BVU, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, die erweiterten Entschädigungsbegehren seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zudem wurden die angebotenen Entschädigungen für die Nutzungseinschränkungen durch die Sichtzone und für die Abtretung des hofnahen Gebiets reduziert. Für die eventualiter beantragte Ausdehnung der Enteignung auf die Sichtzonenfläche von 1'205 m² wurde eine Verkehrswertentschädigung von Fr. 10'214.00 vorgeschlagen.

E. 12

Dazu liess sich A. mit Eingabe vom 21. Juni 2021 noch einmal vernehmen, was zu Rückäusserungen des BVU am 6. Juli 2021 führte.

E. 13

Am 1. September 2021 fällte das SKE das folgende Urteil: 1.

- 6 - 1.1. Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für die Abtretungsfläche von ca. 138 m² ab der Parzelle fff eine Entschädigung von Fr. 2.00/m² zu bezahlen. 1.2. Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsfläche von netto ca. 73 m² (hofnahe Fläche) ab der Parzelle ddd mit Fr. 75.00/m² zu entschädigen. 1.3. Die restliche Abtretungsfläche von ca. 118 m² ab der Parzelle ddd ist mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen. 1.4. Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsflächen von ca. 194 m² ab der Parzelle bbb und von ca. 4 m² ab der Parzelle eee mit jeweils Fr. 10.00/m² zu entschädigen. 1.5. Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für die Sichtzonen eine Entschädigung von insgesamt Fr. 5'137.00 zu leisten. 1.6. Von Parzelle ccc werden ca. 46 m² abgetreten und ca. 146 m² vorübergehend beansprucht. Die Abtretung sowie die vorübergehende Beanspruchung erfolgen entschädigungslos. Der Enteignungsvertragsentwurf betreffend Parzelle ccc wird zum integrierenden Bestandteil des vorliegenden Entscheids erklärt. 1.7. Die vom Gesuchsteller am 3. März 2020 bereits geleistete Abschlagszahlung in Höhe von Fr. 12'500.00 wird angerechnet. 2. Alle weitergehenden Entschädigungsbegehren des Gesuchsgegners werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. 3. Der Gesuchsteller wird zum Abbruch des Schachts auf Parzelle bbb, einschliesslich Reurbarisierung des Landes verpflichtet. 4.

E. 14

Dezember 2009, Erw. 2.2 und 4.4). Dem habe sich das SKE in einem Grundsatzentscheid (AGVE 2016, S. 381 ff.) angeschlossen. Dieser Ermessensrahmen sei mittlerweile auch vom Verwaltungsgericht mit Entscheid WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 21–23, bestätigt worden. Für X./Z. erscheine dem Gericht, und namentlich dessen Fachrichtern, der vom Gesuchsgegner angeführte absolute Landwert von Fr. 600.00/m² als angemessen. Vereinzelt über dieses Niveau hinausgehende Preise beruhten offenbar auf einem besonders attraktiven Wohnwert und lägen daher über dem Durchschnitt. Der absolute Landwert von Fr. 600.00/m² sei vorliegend um 75% zu relativieren, weil die bauliche Nutzung der

Parzelle durch die Abtretung nicht beeinträchtigt werde. Der auf diese Weise ermittelte relative Landwert von Fr. 150.00/m² sei nochmals um die Hälfte zu relativieren, da die hofnahe Fläche aufgrund des angemerkt Realteilungsverbots nur erschwert handelbar sei und einen geringeren Wert als vergleichbares eingezontes Bauland aufweise. Die hofnahe Fläche von netto ca. 73 m² sei daher mit Fr. 75.00/m² zu entschädigen. Mit diesem Vorgehen werde der zu ersetzende Landwert angemessen abgebildet, was bei der für Land im Baugebiet entwickelten Lagenklassen-

- 12 - methode offenkundig nicht der Fall sei. Diese Methode sei für das Nicht- baugebiet ungeeignet. Entsprechend sei auch das Begehren des Gesuch- stellers auf die Einholung eines externen, sich darauf abstützenden Gut- achtens abzuweisen. 2.2. Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, der von der Vorinstanz als Fachperson zur Augenscheinverhandlung vom 28. April 2021 beigezogene B., Leiter Boden und Pachtrecht der Abteilung Landwirtschaft Aargau, habe für die hofnahe Fläche von 73 m² basierend auf der Lageklasse einen Wert von Fr. 300.00 bis Fr. 400.00 pro m² ermittelt. B. kenne die Preisverhältnisse für landwirtschaftliche Grundstücke im Kanton Aargau wie kein anderer, was gerichtsnotorisch sei. Seiner Einschätzung zufolge rechtfertige sich auf dem erwähnten Landwert ausserdem ein Zuschlag von 15%, der auch bei der Berechnung des höchstzulässigen Preises gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) (Art. 66 i.V.m. § 47 Abs. 1 des Landwirt- schaftsgesetzes des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011 [LwG AG; SAR 910.200]) jeweils zur Anwendung gelange. Daraus resultiere beim mittleren Landwert von Fr. 350.00 pro m² ein zu entschädigender Verkehrs- wert von Fr. 402.50 (Fr. 350.00 plus 15%) pro m². Weil im Freiamt die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Gewerbe gross sei, sei ein solcher Quadratmeterpreis problemlos erzielbar. Mit den Ausführungen von B. zum Landwert habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt und stattdessen auf die statistische Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts abgestellt. Das sei schon deshalb fehlerhaft, weil dafür keine Vergleichspreise vorhanden seien. Es entspreche der Praxis der Abteilung Landwirtschaft, bei der Ermittlung des höchstzu- lässigen Preises für ein landwirtschaftliches Gewerbe die Lageklasseme- thode anzuwenden und darauf den Zuschlag von 15% zu gewähren. Der Verkehrswert von Fr. 402.50 pro m² entspreche 67% des Baulandwertes von Fr. 600.00 pro m² und sei somit vertretbar. Abzüge vom absoluten Landwert bzw. eine Relativierung desselben nehme die Abteilung Landwirt- schaft bei der Ermittlung des zulässigen Höchstpreises jeweils nicht vor. Ausserdem dürfe kein Abzug für eine erschwerte Handelbarkeit wegen des Realteilungsverbots erfolgen, weil die Fläche zusammen mit dem Bauern- hof handelbar sei. 2.3. Der Beschwerdeführer übersieht bei seiner Argumentation, dass es sich beim Verkehrswert von Fr. 402.50 pro m² um denjenigen Preis handelt, der im Falle einer Veräusserung seines gesamten landwirtschaftlichen Gewer- bes für die "hofnahen" Flächen von ca. 73 m² (dem Wohngebäude Nr. ggg vorgelagerter Landstreifen von 57 m² sowie dem Gebäude Nr. hhh vorge-

- 13 - lagerter Landstreifen von 17 m² [minus 1 m² Neuzuteilung]) nach der Ein- schätzung der Fachperson der Abteilung Landwirtschaft maximal erzielt werden könnte (vgl. Vorakten, act. 99 f.). Wird hingegen eine "hofnahe" Fläche separat veräussert oder enteignet, so liegt der Verkehrswert dafür unter dem Ansatz für den Fall einer Gesamtveräusserung des landwirt- schaftlichen Gewerbes, wenn der betroffene Grundstücksteil nicht selber überbaut oder bauzonengleich genutzt werden kann. Es ist die

bessere Nutzbarkeit der "hofnahen Fläche", welche die Preissteigerung gegenüber "normalem" Landwirtschaftsland bewirkt. Die bessere Nutzbarkeit kann etwa darin bestehen, dass sich auf der "hofnahen" Fläche Erweiterungsreserven nach Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 der Raumplannungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) realisieren lassen oder eine wohnzonenähnliche Gartennutzung mit spezieller Aufenthalts- und Erholungsfunktion zulässig ist. Fällt eine solche "bessere" Nutzung auf dem enteigneten Grundstücksteil ausser Betracht, rechtfertigt sich eine Relativierung des absoluten Landwerts, wie sie im vorinstanzlichen Entscheid vorgenommen wurde, grundsätzlich nicht nur bei Vorgartenland in der Bauzone, sondern auch bei nicht oder nur beschränkt überbaubarem "hofnahem" Landwirtschaftsland, und zwar unabhängig davon, ob der absolute Landwert nach der statistischen Methode oder mangels Vergleichspreisen nach der Lageklassenmethode bestimmt wird. Mit der statistischen Methode hat die Vorinstanz unter Heranziehung von Vergleichspreisen für Bauland mit einem Ansatz von Fr. 600.00 pro m² sogar einen höheren (absoluten) Landwert ermittelt als die Fachperson der Abteilung Landwirtschaft mit einem Ansatz von maximal Fr. 400.00 plus 15% pro m² anhand der Lageklassenmethode. Die Annahme des Beschwerdeführers, nur der anhand der statistischen Methode ermittelte Landwert unterliege der Relativierung, nicht hingegen der nach der Lageklassenmethode ermittelte Landwert, überzeugt nicht. Im Baugebiet ist Vorgartenland je nach Qualität der Gestaltung und seiner Erholungsfunktion im Vergleich zum Restgrundstück minderwertig und darf deshalb nach pflichtgemäßem Ermessen mit Abzügen von 45–75% vom absoluten Landwert relativiert werden, wenn die bauliche Nutzung respektive die Ausnutzung und Überbaubarkeit der Restparzelle durch die Landabtretung nicht eingeschränkt wird, was häufig bei Land innerhalb eines Baulinien- oder Strassenabstandsbereichs der Fall ist (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021, Erw. 3, 2C_729/2013 vom 3. April 2014, Erw. 6.3, 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3–5, sowie 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4c/aa; AGVE 2016, S. 383 f. mit Hinweisen). Analoges muss gelten, wenn nicht überbaubares Land im Nahbereich eines besitzstandsgeschützten Wohngebäudes in der Landwirtschaftszone abgetreten werden muss. Aufgrund des gesetzlichen Abstands zu Kantons- (Z-Strasse) und Gemeindestrassen (X-Strasse) von 4 und 6 m dürften im Bereich der abgetretenen Landflächen ohnehin nur Stützmauern,

- 14 - Böschungen, Parkfelder und Einfriedungen errichtet werden (vgl. § 111 Abs. 1 BauG). Die Nutzbarkeit der Parzelle Nr. ddd für die Überbauung mit in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Bauten oder für eine allfällige Erweiterung des Wohngebäudes Nr. ggg, falls dieses überhaupt vor dem 1. Juli 1972 errichtet wurde und deshalb von der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG/Art. 42 RPV profitieren kann, wird somit durch die Landabtretung nicht eingeschränkt. Eingeschränkt wird lediglich die bisherige Fläche der befestigten Vorplätze zum Wohngebäude Nr. ggg (Garagenvorplatz) und zum Gebäude Nr. hhh, wobei nicht anzunehmen ist, dass der Beschwerdeführer dadurch Abstellmöglichkeiten (u. a. für Fahrzeuge) verliert, die den Wert der beiden Gebäude wesentlich beeinflussen und insofern dieses "Vorgartenland" aufwerten würden. Der Verlust an Rasen- bzw. Freizeitfläche nordwestlich des Wohngebäudes Nr. ggg dürfte den Wert dieser Wohnliegenschaft ebenfalls höchstens geringfügig tangieren. Der Rasenbereich ist auch nach der Abtretung des vorgesehenen Landstreifens entlang der Z-Strasse immer noch grosszügig bemessen. Der abgetretene Landstreifen war zudem, wie aus den (Luft-)Bildaufnahmen auf dem Geoportal des Aargauischen Geographischen

Informationssysteme (AGIS) und auf Google Maps (StreetView) ersichtlich ist, vor der Landabtretung nicht besonders gestaltet oder aufwändig bepflanzt. Sodann eignete er sich aufgrund der unmittelbaren Strassennähe nicht für das Aufstellen von Kinderspielgeräten, die entsprechend weiter südwestlich platziert sind. Die gesamten Umstände lassen das abgetretene "Vorgartenland" auch unter diesem Aspekt als nicht besonders wertvoll und damit als minderwertig gegenüber dem Land für das Wohngebäude Nr. ggg und dessen restlichen Umschwung erscheinen. Insofern ist der von der Vorinstanz vom absoluten Landwert vorgenommene Abzug in Höhe von 75% vertretbar. Als eher fraglich erscheint, ob sich die von der Vorinstanz vorgenommene weitere hälftige Teilung des relativen Landwerts von 25% auf 12,5% mit der von der Vorinstanz angegebenen Begründung (keine isolierte Handelbarkeit der abzutretenden Landfläche wegen des Realteilungsverbots nach Art. 58 Abs. 1 BGG) rechtfertigt, was zu einem Gesamtabzug von 87,5% vom absoluten Landwert führen würde; dies zumal an eine Strasse angrenzendes minderwertiges Vorgartenland, das sich auch nicht sinnvoll einem anderen Grundstück zuschlagen liesse, faktisch auch in der Bauzone nicht isoliert handelbar wäre, sondern nur zusammen mit dem Restgrundstück. Der Frage braucht indessen schon deshalb nicht nachgegangen zu werden, weil sich der von der Vorinstanz auf Fr. 75.00 pro m² bestimmte relative Landwert auch aus den nachfolgend darzulegenden Gründen nicht als ermessensfehlerhaft erweist. Stellt man mit der bei der Augenscheinverhandlung vom 28. April 2021 anwesenden Fachperson der Abteilung Landwirtschaft darauf ab, dass die Lagenklassenmethode einen absoluten Landwert für das "hofnahe" Gebiet

- 15 - auf der Parzelle Nr. ddd von Fr. 300.00 bis Fr. 400.00 pro m² ergibt, in der nachvollziehbaren Annahme, dieser liege bei 60 bis 80% des Landwerts in der Bauzone (Vorakten, act. 99), würde sich der mit einem Abzug von 75% relativierte Landwert auf Fr. 75.00 bis Fr. 100.00 pro m² belaufen. So gesehen ist der von der Vorinstanz ermittelte Verkehrswert von Fr. 75.00 pro m² zwar am unteren Ende der Skala, aber auch dann nicht zu beanstanden, wenn sich die Vorinstanz mangels einschlägiger Vergleichspreise der falschen Schätzungsmethode (statistische Methode) bedient hätte und ein Abzug von gesamthaft 87,5% auch mit Rücksicht auf die Minderwertigkeit des von der Abtretung betroffenen "Vorgartenlands" und die erschwerte bis verunmöglichte isolierte Handelbarkeit dieses Lands nicht angezeigt erschiene. Grundsätzlich ist es im Übrigen auch bei Landwirtschaftsland üblich, den Verkehrswert wenn immer möglich nach der statistischen Methode zu bestimmen (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1P.520/2003 vom 9. März 2004, Erw. 7.3 f.; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Art. 19 N 108 f.) Der Zuschlag von 15% auf dem Preis für vergleichbare landwirtschaftliche Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre gemäss Art. 66 BGG i.V.m. § 47 Abs. 1 LwG AG ist für die Verkehrswertbestimmung in der Enteignungspraxis unbeachtlich. Die erwähnte "Marge" widerspiegelt, dass bei einem Mehrpreis von bis zu 15% gegenüber dem Verkehrswert noch nicht von einem übersetzten Erwerbspreis ausgegangen wird, der nach Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG einen Verweigerungsgrund für die Erteilung einer Erwerbsbewilligung für ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück darstellt. Auch das Bundesgericht gelangte im Urteil 1C_414/2016 vom 27. März 2017, Erw. 4.4 zur Erkenntnis, dass sich der nach Art. 66 BGG höchstzulässige Preis vom Verkehrswert unterscheidet und letzterer auch geringer sein kann. 2.4. Insgesamt hat sich daher die Vorinstanz mit der Festsetzung des Verkehrswerts auf Fr. 75.00 pro m² für die "hofnahen" ca. 73 m² Land ab der Parzelle Nr. ddd im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens betätigt. Ein vom Verwaltungsgericht zu

korrigierender qualifizierter Ermessensfehler ist ihr je- denfalls nicht vorzuwerfen. 3.

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