

# **AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.317 vom 30. August 2024**

AG Verwaltungsgericht, 2024-08-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag\\_verwaltungsgericht\\_WBE.2023.317](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.317)

FR: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.317 du 30 août 2024

IT: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.317 del 30 agosto 2024

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Mit Schreiben vom 30. Mai 2022 gelangten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ an den Stadtrat Q.\_\_\_\_\_ und ersuchten darum, die vorsorgliche Unterschutzstellung wiedererwägungsweise aufzuheben. Für den Fall, dass dem Ersuchen nicht stattgegeben werde, stellten sie folgende Anträge: a. Es seien den Gesuchstellern für den Verlust an Wohnnutzungswert ihrer Liegenschaft Y-Strasse-Strasse infolge des widerrechtlichen Mammutbaums ab Mai 2022 bis zum Ablauf der vorläufigen Unterschutzstellung eine monatliche Entschädigung von CHF 500 auszurichten. b. Es sei der Garten der Gesuchsteller mindestens einmal pro Quartal gründlich von dürren Mammutnadeln zu säubern und es sei mindestens einmal pro Jahr der zunächst des Mammutbaums gelegene Dachwasserablauf zu reinigen. c. Es sei mindestens einmal wöchentlich das Trottoir vor den Liegenschaften X-Strasse-Strasse und Y-Strasse-Strasse zu reinigen. d. Es sei die Liegenschaft Y-Strasse-Strasse aus dem Inventar der BNO zu entfernen. e. Es seien die Kosten des Zivilverfahrens betreffend Mammutbaum zu übernehmen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### **E. 4**

Der Stadtrat Q.\_\_\_\_\_ entschied am 15. August 2022:

- 3 - 1. Auf das Wiedererwägungsgesuch betreffend den Stadtratsentscheid vom 14. März 2022 i.S. vorsorgliche Unterschutzstellung des Mammutbaums auf der Liegenschaft X-Strasse-Strasse (Parz. aaa), Q.\_\_\_\_\_, wird nicht eingetreten. 2. Das Gesuch betreffend die Entschädigungsforderungen aus der provisorischen Unterschutzstellung wird an das dafür zuständige Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, überwiesen. 3. Es werden keine Verfahrens- und Parteikosten ersetzt. B. Das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, entschied am 6. September 2023 nach durchgeführtem Augenschein und gescheitertem Vergleichsvorschlag: 1. Das Entschädigungsbegehren wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. 2.1 Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 2'500.00, der Kanzleigeühr von Fr. 230.00 und den Auslagen von Fr. 200.00, zusammen Fr. 2'930.00, sind von den Gesuchstellern zu bezahlen. 2.2. Es werden keine Parteikosten ersetzt. C. 1. Gegen den Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 6. September 2023 erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 19. September 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit folgenden Anträgen: 1. Das Urteil 4-EV.2022.4 des Spezialverwaltungsgerichts vom

### **E. 6**

September 2023 sei aufzuheben. 2. Es sei die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, den Beschwerdeführern für den Verlust an Wohnnutzungswert ihrer Liegenschaft

Y-Strasse-Strasse infolge des widerrechtlichen Mammutbaums auf der Nachbarparzelle für die Dauer von dessen vorsorglicher Unterschützstellung mit Wirkung ab 1. Mai 2022 eine monatlich vorschüssig zu bezahlende Entschädigung von CHF 500 zu bezahlen. 3. Es sei die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, für die Dauer der vorsorglichen Unterschützstellung des widerrechtlichen Mammutbaums mindestens einmal wöchentlich das Trottoir vor den Liegenschaften X-Strasse-Strasse und Y-Strasse-Strasse zu reinigen, einmal pro Quartal den Garten der Beschwerdeführer

- 4 - gründlich von dürren Mammutnadeln zu säubern und mindestens einmal im Jahr den zunächst des Mammutbaums gelegenen Dachwasserablauf zu reinigen. 4. Es sei die Einwohnergemeinde zu verpflichten, den Beschwerdeführern die Kosten der durch die vorsorgliche Unterschützstellung des widerrechtlichen Mammutbaums erzwungenen Sistierung im Zivilverfahren vor Bezirks- und Obergericht im Betrag von CHF 2'780 zu ersetzen und ihnen eine angemessene Entschädigung für die eigenen Bemühungen zu bezahlen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. 2. Das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, nahm am 30. Oktober 2023 Stellung zur Beschwerde. 3. In der Beschwerdeantwort vom 30. November 2023 stellte die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ folgende Anträge: 1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. 2. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. 4. Die Beschwerdeführenden hielten in der Replik vom 12. Januar 2024 an ihren Anträgen fest, die Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ in der Duplik vom

### **E. 6.1**

Die Entschädigungsvoraussetzung der mangelnden Voraussehbarkeit setzt voraus, dass die Einwirkungen beim Eigentumserwerb nicht vorausgesehen werden konnten; darum erhält keine Entschädigung, wer beim Kauf eines Grundstücks oder beim Bau eines Hauses mit den betreffenden Einwirkungen bereits rechnen musste (TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, a.a.O., Rz. 1802).

### **E. 6.2**

Die Vorinstanz hat eine Entschädigung mit der Begründung abgelehnt, die Beschwerdeführenden hätten die Einwirkungen auf ihr Grundstück beim Liegenschaftserwerb im Jahr 1994 voraussehen können. Dieser Argumentation kann in dieser Form nicht gefolgt werden: Gemäss den allgemein zugänglichen Informationen im Internet beträgt das Wachstum eines Sequoiadendron giganteum in Europa in den ersten 50 Jahren zwischen 30 und 80 cm bzw. 50 bis 70 cm (vgl. <https://www.native-plants.de/1669/mammutbaum>; <https://www.pflanzenverkauf.ch/artikel/4691/sequoiadendron-giganteum> [beide zuletzt besucht am 3. Juni 2024]). Unter diesen Umständen kann angenommen werden, dass der Baum im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs die für einen Grenzabstand von 6 m relevante Höhe von 12 m noch nicht erreichte. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der mittlerweile entfernten Spitze (act. 28). Darauf weisen

- 14 - schliesslich die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Fotos hin (Duplikbeilagen 2 und 3). Somit ist nicht entscheidend, ob sich der Baum damals bereits an der heutigen Stelle befand; gegebenenfalls war der (der damaligen Höhe entsprechende) Grenzabstand eingehalten. Hinzu kommt, dass die Pflanzabstände nach der Vorstellung des kantonalen Gesetzgebers insbesondere dadurch eingehalten werden können, dass der Baum unter der Schere gehalten wird (vgl. vorne Erw. 5.2.2). Daher überzeugt es nicht,

wenn die Vorinstanz den Beschwerdeführenden vorhält, sie hätten das Wachstum des Mammutbaums auf der Nachbarliegenschaft im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs antizipieren müssen. Entscheidend ist indessen Folgendes: Mit der (provisorischen) Unterschutzstellung des Mammutbaums veränderte sich die Ausgangslage der Gestalt, dass die Beschwerdeführenden nunmehr an der Durchsetzung nachbarrechtlicher Ansprüche gehindert werden. Mit dieser Anordnung wurden sie mithin in ihren Befugnissen eingeschränkt, zivilrechtlich gegen den Baum vorgehen zu können. Diese Einschränkung – und dies allein ist letztlich massgebend – war in keiner Art und Weise voraussehbar.

### **E. 6.3**

Die Entschädigungspflicht setzt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung voraus, dass die fraglichen Immissionen eine Intensität erreichen, die das Mass des Üblichen und Zumutbaren übersteigt (Erfordernis der Spezialität); zudem muss die Schädigung der Art, Stärke und Dauer nach übermässig sein (Erfordernis der Schwere des Schadens) (BGE 145 I 250, Erw. 5.2; 145 II 282, Erw. 4.3; TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, a.a.O., Rz. 1802). Die Beschwerdeführenden werden durch den Mammutbaum in keiner Art und Weise in der (Wohn-)Nutzung ihrer Liegenschaft eingeschränkt. Die vom Baum ausgehenden Unannehmlichkeiten sind in dieser Hinsicht namentlich nicht mit Lärmimmissionen vergleichbar, welche einen Aufenthalt im Freien oder im Gebäudeinnern (ganz oder teilweise) erheblich zu beeinträchtigen vermögen. Was den Schattenwurf auf die Liegenschaft der Beschwerdeführenden anbelangt, fallen die entsprechenden Einwirkungen aufgrund dessen, dass der Baum nord-östlich des Hauses der Beschwerdeführenden liegt, gering aus. Die Beeinträchtigung der Aussicht durch Pflanzen gilt im Nachbarrecht nur in Ausnahmefällen als übermässige negative Immission (REY/STREBEL, a.a.O., Art. 684 N. 31). Dies wird etwa angenommen, wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt wird oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart auf die Aussicht angewiesen ist, wie dies bei einem Hotelbetrieb der Fall sein kann (Urteile des Bundesgerichts 5D\_91/2020 vom 7. September 2020, Erw. 3.1; 5A\_415/2008 vom 12. März 2009, Erw. 3.1 mit Hinweis). Ein entsprechender Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Weitere vom Mammutbaum ausgehende Immissionen wären entspre-

- 15 - chend dem kantonalen Privatrecht zu tolerieren, würde dieser den Grenzabstand von 6 m einhalten (vgl. vorne Erw. 5.2.2); entsprechend sind übermässige Immissionen im Sinne des Enteignungsrechts grundsätzlich nicht gegeben, wenn der Pflanzabstand – wie vorliegend (vgl. vorne Erw. 5.2.3) – eher geringfügig unterschritten wird. Namentlich kann unter diesen Umständen nicht auf eine Unzumutbarkeit von Immissionen aufgrund abfallender Nadeln geschlossen werden. Ausreichend intensive, eine Entschädigungspflicht nach sich ziehende Auswirkungen auf das Grundstück der Beschwerdeführenden liegen demnach nicht vor. Kommt hinzu, dass die Entschädigungspflicht einen Schaden voraussetzt, der eine gewisse Höhe oder einen gewissen Prozentsatz des Gesamtwerts einer Liegenschaft erreichen muss (vgl. BGE 145 I 250, Erw. 5.2; 134 II 49, Erw. 11). Eine entsprechende Wertminderung, die aufgrund der provisorischen Unterschutzstellung des Baumes entstand, ist nicht ersichtlich, zumal diese längstens während fünf Jahren Bestand haben wird (vgl. vorne Erw. 1.4).

### **E. 6.4**

Somit liegen die Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht nicht vor. Entsprechend haben die Beschwerdeführenden Einwirkungen, die sie auf die provisorische Unterschutzstellung des Mammutbaums zurückführen, entschädigungslos hinzunehmen. 7.

## **E. 7**

März 2024 ebenfalls. 5. Die Beschwerdeführenden nahmen in der Eingabe vom 29. April 2024 abschliessend Stellung. 6. Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 30. August 2024 beraten und entschieden. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Das Spezialverwaltungsgericht vollzieht die Vorschriften über die Enteignung (§ 148 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]). Gemäss § 133 Abs. 1 BauG sind unter anderem dingliche Rechte an Grundstücken und daraus hervorgehende Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung.

- 5 - Das Spezialverwaltungsgericht hat das Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführenden als nachträgliche Forderung bzw. nachträgliches Begehren im Sinne von § 155 BauG entgegengenommen und behandelt (an- gefochtener Entscheid, Erw. 1.1, 1.3). Der Entscheid darüber unterliegt der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung vorliegender Beschwerde zuständig. 2. Das Spezialverwaltungsgericht hat das Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführenden abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist. Damit haben diese ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des angefochtenen Entscheids und sind gemäss § 42 lit. a VRPG zur Beschwerde legitimiert. 3. Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten. 4. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Überschreitung, Unterschreitung und Missbrauch des Ermessens gelten dabei als Rechtsverletzung (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden argumentieren, die Vorinstanz habe "Stück für Stück Wegmarken gesetzt ... in Richtung grundsätzlicher Gutheissung des Entschädigungsbegehrens", damit eine Vertrauensgrundlage geschaffen und anschliessend im Entscheid einen "Gesinnungswandel" vollzogen; dies verletze den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV; § 4 VRPG). Zur überraschenden und zuvor nicht thematisierten Unvorhersehbarkeit der Immissionen hätten sich die Beschwerdeführenden nicht äussern können, wodurch auch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; § 21 Abs. 1 VRPG) missachtet worden sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 11).

### **E. 7.2**

Das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, entgegnet, der abgelehnte Einigungsvorschlag mit einer Entschädigung sei unpräjudiziell erfolgt. Daraus könnten die Beschwerdeführenden nichts für sich ableiten. Nach der Ablehnung eines Vergleichsvorschlags würde in allen Streitfragen wieder "bei null" begonnen. Der Beschwerdeführer 2 habe als Rechtsvertreter die Voraussetzungen für die Zuspreechung einer Entschädigung zu kennen. Er könne dem Gericht nicht vorwerfen, ihn nicht darauf hingewiesen zu haben (Beschwerdeantwort, S. 1).

### **E. 7.3**

Das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, unterbreitete den Parteien anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 15. März 2023 einen Einigungsvorschlag, wonach den Beschwerdeführenden für den Wertverlust sowie für Unterhalt und Reinigung ihrer Liegenschaft eine Entschädigung von pauschal Fr. 125.00 pro Monat entrichtet wird (act. 43, 46). Der Gerichtspräsident hielt ausdrücklich fest, dass seine diesbezüglichen Ausführungen "unpräjudiziell" erfolgten (act. 43). Im ausgefertigten schriftlichen Vergleichsvorschlag wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass sich das Gericht "im Entscheidfall Abweichungen von der vorgeschlagenen Lösung in jeglicher Richtung vorbehält" (act. 46). Der Einigungsvorschlag wurde schliesslich von der Beschwerdegegnerin abgelehnt (act. 48). Es ist üblich, gerichtliche Vergleichsvorschläge den Parteien unpräjudiziell zu unterbreiten; diese können das Gericht im Falle des Scheiterns daher nicht binden. Eine einvernehmliche Konfliktbeilegung ermöglicht mithin, von starren Anspruchsvoraussetzungen abzuweichen und darüber hinaus weitere Aspekte einzubeziehen und zu berücksichtigen. Entsprechend bildet der anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 15. März 2023 unterbreitete Vergleichsvorschlag keine Vertrauensgrundlage, worauf sich die Beschwerdeführenden im Hinblick auf die Anspruchsbeurteilung berufen konnten. Dieses Vorbringen verfängt nicht. Nichts ableiten können die Beschwerdeführenden daraus, dass die Vorinstanz mit Schreiben vom 12. Juli 2023 weitere Angaben zum Standort des Mammutbaums im Jahre 1994 einforderte (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 11; Replik, S. 2; act. 63). Entsprechende Beweiserhebungen sind gesetzlich vorgesehen (vgl. § 17 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden erachten die Anwendung der Entschädigungsvoraussetzung der fehlenden Voraussesbarkeit durch die Vorinstanz als überraschend. Soweit sie beanstanden, dass ihnen vor dem Erlass des Entscheids erneut hätte Gelegenheit gegeben werden müssen, Stellung zu nehmen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Rechtsanwendung, wozu die Anwendung der Entschädigungsvoraussetzungen zählt, erfolgt von Amtes wegen. Dies beinhaltet in Bezug auf den vorliegenden Fall auch eine allfällige analoge Anwendung der Entschädigungsvoraussetzungen für übermässige Immissionen. Damit mussten die Beschwerdeführenden, die Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalt sind, rechnen. Eine Gehörsverletzung oder ein anderer Verfahrensfehler liegt deswegen nicht vor.

### **E. 8**

Zusammenfassend haben die Beschwerdeführenden aufgrund der vorsorglichen Unterschutzstellung des Mammutbaums keinen Entschädigungsanspruch gegenüber der Beschwerdegegnerin. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

- 17 - Die Durchführung eines Augenscheins ist nicht erforderlich (Eingabe vom 29. April 2024, S. 4); in antizipierter Beweiswürdigung kann darauf verzichtet werden. III. 1. Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführenden die verwaltungsgerichtlichen Kosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf Fr. 2'500.00 festgelegt (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150]). Für die Kanzleigebühr und die Auslagen wird auf §§ 25 ff. VKD verwiesen. 2. Die Beschwerdeführenden

haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 29 i.V.m. § 32 Abs. 2 VRPG). Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Der Streitwert entspricht der beanspruchten Entschädigung und beträgt Fr. 32'780.00 (Fr. 500.00 monatlich für Unterhalt und Minderwert der Liegenschaft während fünf Jahren sowie Prozesskosten von Fr. 2'780.00). Für Streitwerte über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT). Bedeutung und Aufwand des Falles werden als mittel beurteilt, die Schwierigkeit als überdurchschnittlich (vgl. § 8a Abs. 2 AnwT). Für ein vollständig durchgeführtes Verfahren rechtfertigt sich eine Entschädigung von pauschal Fr. 4'500.00. Das Verwaltungsgericht erkennt:

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