

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2025.5 vom 25. August 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2025.5

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2025.5 du 25 août 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2025.5 del 25 agosto 2025

Erwägungen

E. 3

Zu Gunsten der Einwohnergemeinde Q._____ und zu Lasten der Parzelle aaa besteht für die Forderung gemäss Ziffer 1 hiervor ein gesetzliches Grundpfandrecht, welches im Grundbuch einzutragen ist. Das Grundbuch- amt Q._____ wird beauftragt, dieses Grundpfandrecht einzutragen und den Stadtrat Q._____ sowie den Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, nach erfolgtem Eintrag darüber zu informieren.

E. 3.1

Die Verfahrenskosten des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausal- abgaben und Enteignungen, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 15'000.00, der Kanzleigebür von Fr. 430.00 und den Auslagen von Fr. 15'100.00 (inkl. der Kosten für das Gutachten von Fr. 14'971.85), zusammen Fr. 30'530.00, werden je zur Hälfte mit Fr. 15'265.00 dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin auferlegt.

E. 3.2

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 19'000.00, sind je zur Hälfte mit Fr. 9'500.00 vom Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin zu bezahlen. 4. Es werden weder für das Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, noch vor Verwaltungsgericht Parteikosten ersetzt. Zustellung an: den Beschwerdeführer (Vertreter) die Beschwerdegegnerin (Vertreter) die Stadt Q._____ (Stadtrat) das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), in anonymisierter Form in Bezug auf die Thematik der Ordnungsbusse Mitteilung an: D._____ (Vertreter) E._____

- 34 - Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005). Aarau, 25. August 2025 Verwaltungsgericht des Kantons Aargau 3. Kammer Vorsitz:

Gerichtsschreiberin: Winkler Ruchti

E. 4

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben. Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet. Dabei ging der Stadtrat entsprechend der Schätzung des kantonalen Steueramts von einem Landwert des Bahnareals (vor der Zonierung) von Fr. 300.00/m² aus. Auf Einsprache der A._____ hin erliess der Stadtrat Q._____ am

E. 4.1

Wer im verwaltungsgerichtlichen Verfahren den prozessualen Anstand grob verletzt, kann nach § 25 VRPG mit einem Verweis oder mit einer Ordnungsbusse bis Fr. 1'000.00 bestraft werden. Ob sich die betreffende Handlung gegen das Gericht, eine Partei oder unbeteiligte Dritte richtet, ist belanglos (AGVE 1992, S. 419 f.; Entscheid des Verwaltungsgerichts BE.99.00132 vom 19. Oktober 1999, Erw. II/2, mit je weiteren Hinweisen). Bei der Frage, ob ein Verhalten den Anstand verletzt und damit "ungebühlich" ist, geht es letztlich um eine Wertung. Dabei sind der Anspruch der Parteien, ihren Standpunkt auch pointiert vertreten zu können, und die Freiheit der Kritik, welche für eine wirksame Kontrolle der Rechtspflege notwendig ist, gegen das ebenso berechnete Interesse der Justiz abzuwägen, ein geordnetes Verfahren durchzuführen und, gerade auch zum Schutz von Verfahrensbeteiligten, unzumutbare Vorwürfe zu verhindern. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Sanktionierung von Verstössen gegen den prozessualen Anstand folgt dabei unmittelbar aus § 25 VRPG (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2024.137 vom 6. Januar 2025, Erw. II/7.1, WBE.2017.41 vom 5. April 2017, Erw. II/4.1, WBE.2006.31 vom 30. Mai 2007, Erw. II/9.1, und BE.99.00132 vom 19. Oktober 1999, Erw. II/2, mit Hinweisen).

E. 4.2.1

Die Verfasser der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 äussern sich darin in verunglimpfender und inhaltlich nicht nachvollziehbarer Weise über die Richter und Richterin sowie den damaligen Gerichtsschreiber der

- 27 - 3. Kammer des Verwaltungsgerichts, die am Rückweisungsentscheid WBE.2022.349 vom 28. März 2023 mitgewirkt haben. Der Tenor der Kritik lautet unmissverständlich dahingehend, dass der betreffende Gerichtsschreiber (der von den Verfassern der Beschwerdeschrift als Referent des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2023 dargestellt wird) durch absichtliche Unterdrückung von Vorbringen des Beschwerdeführers sowie unvollständige Zitierung der einschlägigen Rechtsprechung und Lehre das (Zwischen-)Ergebnis des Verfahrens (im Rahmen des Rückweisungsentscheids) gezielt zugunsten der Beschwerdegegnerin und zu Lasten des Beschwerdeführers beeinflusst und dadurch seine arbeits- bzw. personalrechtlichen Pflichten verletzt habe, um die Anwältin (und Ersatzrichterin des Verwaltungsgerichts), welche die Beschwerdegegnerin im Einspracheverfahren beim Stadtrat Q._____ vertrat und welcher der Gerichtsschreiber persönlich nahestehen oder nahegestanden haben soll, vor allfälligen haftpflichtrechtlichen Konsequenzen (wegen verpasster Einsprachefrist) zu schützen. Die zuständigen Richter sollen sich vom manipulierten Referat des Gerichtsschreibers in die Irre führen lassen und in Unkenntnis der tatsächlichen Akten- und Rechtslage einen qualifiziert falschen Rückweisungsentscheid gefällt haben, der an diversen schwerwiegenden formellen und inhaltlichen Mängeln leide. Sinngemäss wird den betreffenden Richtern damit auch vorgeworfen, nicht auf der Höhe ihrer Aufgabe gewesen

zu sein. Ausdrücklich wurde in diesem Kontext auf die Verletzung von Amtspflichten hingewiesen (vgl. Ziff. 3.2 der Beschwerdeschrift). Vom Vorwurf der Amtspflichtverletzung waren dabei auch die Richter, nicht nur der Gerichtsschreiber betroffen, was die folgende Formulierung deutlich macht: "Insgesamt liegt nicht nur eine klar rechtswidrige Argumentation vor, sondern es wurden nach Meinung des Beschwerdeführers Amtspflichten (und/oder das Pendant dazu im Personalrecht bezüglich Gerichtsschreiber) verletzt". Selbst wenn mit diesen Anschuldigungen trotz der Verwendung des Begriffs "Unschuldsvermutung" (vgl. Beschwerde, Ziff. 5.2.3, S. 14) kein strafrechtlich relevanter Vorwurf (Amtsmissbrauch im Sinne von Art. 312 des Schweizerischen Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 [StGB; SR 311.0]) verbunden gewesen sein sollte, kommt die geäußerte Kritik diesem Tatbestand zumindest nahe und stellt auf jeden Fall auf moralischer/sittlicher Ebene ein verpöntes Verhalten dar, das geeignet ist, dem beruflichen und sozialen Ansehen der angesprochenen Gerichtspersonen beträchtlich zu schaden.

E. 4.2.2

Lediglich beispielhaft, also nicht abschliessend, wurden den Verfassern der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 mit Instruktionsverfügung vom 3. März 2025 die folgenden verunglimpfenden Passagen vorgehalten. Es handelt sich teilweise um krasse Fehler und nahezu alle Fehler wurden augenscheinlich mit Absicht [Fettdruck im Original] begangen, was angesichts der drohenden gravierenden Folgen für die Richterin bzw. Arbeitskollegin im Fall einer Gutheissung der Beschwerde menschlich zwar

- 28 - teilweise verständlich, aber juristisch völlig inakzeptabel ist. Die – zumindest grobfahrlässigen (vgl. § 4 HG) – Rechtsverstösse müssen als eigentliche Amtspflichtverletzung qualifiziert werden und lassen auf diese Weise auf Parteilichkeit schliessen" (vgl. Beschwerde, S. 13). Er [= der Kanton Aargau als Beschwerdeführer] rügt auch, dass darüber hinaus die Begründung gezielt manipuliert worden ist, so dass aus dem Urteil allein weder die Vorbringen des Beschwerdeführers erkennbar sind noch die Rechtslage korrekt dargestellt wird. Darin liegt mehr als eine bloße Verletzung der Begründungspflicht; vielmehr geht es um eine Verletzung der sog. Amtspflichten" (vgl. Beschwerde, S. 17). Insgesamt deutet vieles auf eine gezielte Manipulation des Verfahrensausgangs hin, die nach Ansicht des Beschwerdeführers eigentlich personalrechtliche bzw. dienstrechtliche Konsequenzen [Fettdruck im Original] haben müsste, zumal es nicht die einzige Manipulation ist" (vgl. Beschwerde, S. 18). Daraus, aber auch aus weiteren Ausführungen der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 sowie dem Gesamtkontext der angegebenen Stellen wird der oben (Erw. 4.2.1 vorne) dargelegte Tenor der gegen die betroffenen Gerichtspersonen erhobenen Vorwürfe klar ersichtlich. In den Ziff. 3.2 und 5.2 Abs. 6 wird die angebliche Nähe zwischen dem Gerichtsschreiber und der Anwältin/Ersatzrichterin mit markigen Worten und einem Ansatz von Verschwörungsideen geschildert. Gemäss den Ziff. 5.2.2.2, Ziff. 5.2.3, Ziff. 5.2.5 und Ziff. 5.2.6 Abs. 10 soll die unbeholfene Argumentation im Rückweisungsentscheid ein starkes Indiz dafür sein, dass es kein einziges Mitglied des Gerichts für notwendig gehalten habe, die Beschwerdeschrift zu lesen oder Fragen zur Zusammenfassung des Sachverhalts im Referat zu stellen. In Ziff. 5.2.7.2 letzter Absatz heisst es, die unsachliche und unbegründete Auswahl von Zitatstellen aus der Literatur wirke manipulativ. In Ziff. 5.2.8.3 letzter Absatz wird den Richtern und der Richterin vorgeworfen, nicht ansatzweise versucht zu haben, das Referat des Gerichtsschreibers durch Kopfrechnen und Allgemeinwissen zu plausibilisieren.

Gemäss Ziff. 6.1.2 Abs. 4 soll kein einziges Mitglied des Gerichts die Beschwerdeschrift gelesen und gemerkt haben, dass die für den Beschwerdeführer handelnde Behörde nicht so unbeholfen prozessiert haben könne, wie es im Referat dargestellt worden sei. In Ziff. 6.1.2 Abs. 6 wird weiter ausgeführt, die Richter hätten anscheinend weder eigenes Wissen beige-steuert noch eigenes Aktenstudium betrieben. Laut Ziff. 6.1.2 Abs. 7 mache es den Anschein, dass der Gerichtsschreiber das Urteil faktisch als Einzelrichter gefällt habe. In Ziff. 6.1.2 Abs. 12 der Beschwerde (S. 31 unten) wurde im Hinblick auf die angezweifelte Integrität des Gerichtsschreibers, der das Prozessergebnis (des Zwischenentscheids) zu Ungunsten des Beschwerdeführers manipuliert haben soll, sogar noch dessen (allgemeine) Eignung für sein jetziges Amt als Bezirksgerichtspräsident in Frage gestellt.

- 29 -

E. 4.2.3

In der Stellungnahme vom 5. Mai 2025 (nachfolgend: Stellungnahme) versucht der Erstunterzeichner der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 (nachfolgend: Erstunterzeichner), bei dem es sich aufgrund von Wortwahl und (unverkennbar juristischem) Stil auch um deren Urheber handeln dürfte (der Mitunterzeichner verfügt über keine juristische, sondern eine technische Ausbildung, und der Regierungsrat bezeichnet den Erstunterzeichner im Schreiben vom 19. Februar 2025 [Beilage 12 zur Stellungnahme] explizit als "Hauptverfasser"), die begangenen Verunglimpfungen mit kaum nachvollziehbaren sprachlichen und grammatikalischen Spitzfindigkeiten (vgl. Stellungnahme, Rz. 66 und 75) zu relativieren, was ihm allerdings nicht gelingt. Vielmehr belegen seine neuerlichen Ausführungen, dass er keineswegs bereit ist, sich von seiner früheren unsachlichen Kritik zu distanzieren, und auch keinerlei (echte) Reue und Einsicht in die Unangemessenheit seines Verhaltens zeigt. So bedauert er auf S. 3 und 25 seiner Stellungnahme nur seine seinerzeitige Wortwahl, die auf Seiten des Gerichts zu Missverständnissen geführt haben soll, womit er sich selbst aus der Verantwortung ziehen und diese den "unverständigen" Richtern zuschieben will. Am fehlenden Ausdruck der Reue und Einsicht ändern auch die vom Regierungsrat im Schreiben ans Verwaltungsgericht vom 19. Februar 2025 übermittelten Entschuldigungen seitens des Erstunterzeichners (vgl. Stellungnahme, Rz. 51) nichts. Zur Uneinsichtigkeit des Erstunterzeichners passt vorab seine Bemerkung, wonach ihm nicht bewusst sei, inwiefern der Inhalt der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 die angesprochenen Richter und Richterin der 3. Kammer befremde (vgl. Stellungnahme, Rz. 7), vielmehr sei für objektive Betrachter bzw. Aussenstehende das Verhalten des Gerichts befremdlich (Stellungnahme, Rz. 65). Sodann werden unbelegte Verdächtigungen betreffend die angebliche persönliche Nähe zwischen dem ehemaligen Gerichtsschreiber und der Anwältin/Ersatzrichterin des Verwaltungsgerichts und das gezielt zu Gunsten der Beschwerdegegnerin und zu Ungunsten des Beschwerdeführers manipulierte Prozessergebnis (durch Unterdrückung von Vorbringen des Beschwerdeführers, unvollständige oder unrichtige Zitate, Verschleierung der Sach- und Rechtslage gegenüber den urteilenden Richtern) flugs wiederholt und erneuert (vgl. Stellungnahme, Rz. 36, Rz. 54 ff., insb. 57, 61 und 62). Unerheblich ist, ob der Erstunterzeichner dem Gerichtsschreiber in Bezug auf das absichtliche Manipulieren des Prozessergebnisses obendrein ein schändliches Motiv unterstellt (vgl. Stellungnahme, Ziff. 74), weil der Vorwurf auch so zumindest ehrenrührig ist. Unbestrittenermassen besteht zwar ein erhebliches öffentliches Interesse daran, Missstände in der Rechtspflege aufzudecken; dies berechtigt aber nicht dazu, unbewiesene Verdächtigungen oder

unqualifizierte Vorwürfe gegen Verfahrensbeteiligte zu richten (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 15. Dezember 1998, in: Die Praxis [Pra] 88/1999, Nr. 51, Erw. 5d/cc; Ent- scheid des Verwaltungsgerichts BE.99.00132 vom 19. Oktober 1999,

- 30 - Erw. II/3). Die Verfasser der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 haben es gerade nicht bei zulässiger sachlicher Kritik bewenden belassen, son- dern mit der inhaltlichen Ausrichtung ihrer Beschwerde und zum Teil auch mit ihrer emotional gefärbten, von negativen Superlativen gekennzeichne- ten Ausdrucksweise die berufliche und soziale Ehre der betroffenen Ge- richtspersonen, allen voran des ehemaligen Gerichtsschreibers der 3. Kammer, massiv angegriffen, ohne irgendwelche Belege für ihre Be- hauptungen vorweisen zu können. Die Verdächtigungen im Zusammen- hang mit dem konspirativen Zusammenwirken zwischen dem Gerichts- schreiber und der Anwältin/Ersatzrichterin des Verwaltungsgerichts ent- behren vielmehr jeglicher sachlichen Grundlage und sind objektiv betrach- tet völlig aus der Luft gegriffen. Der Vollständigkeit halber sei darauf hinge- wiesen, dass die verwaltungsgerichtliche Beurteilung, wonach die Einspra- chefrist eingehalten worden sei, im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht (zuletzt explizit so bestätigt im Urteil 1C_713/2024 vom 5. März 2025, Erw. 4, das zur Publikation als Leitentscheid in der amt- lichen Entscheidsammlung des Bundesgerichts vorgesehen ist). Die Kritik der Verfasser der Beschwerdeschrift am Rückweisungsentscheid erweist sich damit auch in inhaltlicher Hinsicht als haltlos. Zu prozessuellem Anstand sind die Parteien nicht nur gegenüber den übri- gen Verfahrensparteien verpflichtet, sondern auch gegenüber dem Gericht. Mit der vom Erstunterzeichner in Rz. 47 ff. der Stellungnahme thematisier- ten Gelegenheit zur Nachbesserung der Beschwerde bzw. von Teilen da- von durch Nachfristansetzung hätten sich die in der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 enthaltenen Verunglimpfungen nicht beseitigen, sondern höchstens deren Verbreitung eingrenzen lassen. Der prozessuale Anstand wurde dennoch verletzt, weil sich die Mitglieder des Gerichts keine derar- tigen Vorwürfe gefallen lassen müssen, unabhängig vom Empfängerkreis und von der Erfüllung des Tatbestands der üblen Nachrede gemäss Art. 173 StGB. Abgesehen davon kennt das VRPG keine Bestimmung ana- log Art. 42 Abs. 6 BGG, wonach unter anderem ungebührliche Rechts- schriften zur Verbesserung zurückgewiesen werden können. Die Gründe für eine Nachfristansetzung zur Verbesserung finden sich in § 43 Abs. 3 VRPG; die Ungebührlichkeit einer Eingabe wird darin nicht als Verbesse- rungsgrund genannt. Ob die Verfasser der Beschwerdeschrift vom 6. Ja- nuar 2025 den teilweisen Rückzug von Beschwerdeanträgen mit Eingabe vom 27. Februar 2025 (mit-)veranlasst haben, ist fraglich. Die Initiative da- für dürfte eher vom durch das Verwaltungsgericht (am 20. Januar 2025) direkt angeschriebenen Regierungsrat ausgegangen sein, wurde doch dem Erstunterzeichner gemäss Antwortschreiben des Regierungsrats vom

E. 4.3

Bei der Ausfällung einer Sanktion nach § 25 VRPG ist dem Betroffenen in der Regel vorgängig das rechtliche Gehör zu gewähren, da nachteilig in seine Rechtsstellung eingegriffen werden soll (AGVE 1992, S. 418 f. mit Hinweisen). Der Betroffene erhält durch die Möglichkeit der vorgängigen Äusserung die Gelegenheit, mit einer Entschuldigung die Anstandsverlet- zung zwar nicht rückgängig zu machen, aber immerhin seine Bereitschaft zu dokumentieren, den durch § 25 VRPG geschützten Gerichtsfrieden wie- derherzustellen (AGVE 1992, S. 418 f.). Die Verfasser der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 wurden mit Ver- fügung des instruierenden Verwaltungsrichters vom 3. März

2025 auf § 25 VRPG und die darin geregelten Folgen der groben Verletzung des prozessualen Anstands hingewiesen. Gleichzeitig wurde ihnen mitgeteilt, dass die Beschwerdeschrift auch im Lichte dieser Bestimmung geprüft werde. Damit wurde ihnen die Möglichkeit eingeräumt, sich nachträglich von den darin erhobenen Vorwürfen zu distanzieren oder sich zur Anwendung von § 25 VRPG zu äussern. Von der Möglichkeit, sich von den Vorwürfen zu distanzieren, haben beide keinen Gebrauch gemacht; der Erstunterzeichner nicht, indem seine Stellungnahme vom 5. Mai 2025 keine echte Reue und Einsicht zeigt; derweil liess sich der Mitunterzeichner gar nicht erst vernehmen. Aus Sicht des Verwaltungsgerichts wiegt der Verstoss gegen den prozessualen Anstand vor allem beim Erstunterzeichner schwer, zumal er die Gerichtspersonen repetitiv in ihrer Ehre angegriffen hat und sein Narrativ

- 32 - betreffend eines absichtlich manipulierten Prozessergebnisses auch in der Stellungnahme unverändert aufrechterhält (vgl. dazu bereits Erw. 4.2.3 vorne). Aus diesem Grund fällt die mildeste Sanktion des Verweises bei ihm ausser Betracht. Unter Berücksichtigung dessen, dass er ausgebildeter Jurist mit Anwaltspatent ist und auch als Behördenmitglied in leitender Stellung auf die Einhaltung des prozessualen Anstands bedacht sein sollte, er aber auf der anderen Seite offenbar bislang noch nie wegen Verletzung des prozessualen Anstands gerügt oder sanktioniert wurde (Stellungnahme, Rz. 52), erscheint eine Busse von Fr. 250.00 als schuldangemessen. In Bezug auf den Mitunterzeichner lässt es das Verwaltungsgericht hingegen bei einem Verweis bewenden, weil dieser nicht primär für die gewählten Formulierungen verantwortlich zu zeichnen scheint und auch die Tragweite der erhobenen Vorwürfe weniger gut einschätzen können dürfte. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Der Beschwerdeführer ist mit seinem Antrag auf Erhöhung der Mehrwertabgabe im Umfang von rund 50% (durch Erhöhung des Betrags von Fr. 810'822.00 um Fr. 301'712.40 auf Fr. 1'112'534.40 anstatt um Fr. 625'178.00 [Streitwert] auf Fr. 1'436'000.00) durchgedrungen. Entsprechend ist er als zur Hälfte obsiegend bzw. unterliegend zu betrachten. Dasselbe gilt für die Beschwerdegegnerin. 2. Demgemäss sind die vorinstanzlichen und die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten je zur Hälfte dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die teilweise unterliegende Stadt Q._____ scheidet als Kostenträgerin aus, weil sich dem Stadtrat Q._____ weder Willkür in der Sache noch (schwerwiegende) Verfahrensfehler vorwerfen lassen (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 32 Abs. 2 VRPG). Das Verwaltungsgericht erkennt: 1. 1.1. In teilweiser Guttheissung der Beschwerde wird das Urteil des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom

E. 7

Am 5. Mai 2025 äusserte sich der eine Verfasser der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 zur in Aussicht gestellten Sanktionierung einer groben Verletzung des prozessualen Anstands und stellte die folgenden Anträge: 1. Es sei kein Verfahren betreffend Verweis bzw. Ausfällung einer Ordnungsbusse zu eröffnen. Eventualiter sei von einem Verweis oder der Ausfällung einer Ordnungsbusse abzusehen. 2. Unter o/e Kostenfolge. Verfahrensantrag: Im Falle der Eröffnung eines Verfahrens betreffend Verweis oder Ordnungsbusse sei dieses separat zum Beschwerdeverfahren WBE.2025.5 zu führen.

E. 8

Der andere Mitunterzeichner der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 liess sich nicht zur erwähnten Thematik der groben Verletzung des prozessualen Anstands vernehmen.

E. 9

Am 15. Mai 2025 erstattete der Stadtrat Q._____ eine Duplik, worin er an seinem Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, festhielt.

- 8 -

E. 10

In einer unaufgeforderten Stellungnahme vom 30. Mai 2025 schloss sich der Beschwerdeführer dem Verfahrensantrag des einen Verfassers der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 an, das gegen diesen gerichtete "Disziplinarverfahren" vom vorliegenden Beschwerdeverfahren (WBE.2025.5) abzutrennen.

E. 11

Die Beschwerdegegnerin ihrerseits widersetzte sich dem Antrag auf Verfahrenstrennung in ihrer Eingabe vom 5. Juni 2025 nicht, sofern nach Auffassung des Gerichts eine eigenständige Behandlung dieses Disziplinarverfahrens möglich sei. F. 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. Der Gemeinderat erlässt eine Verfügung über die Höhe der Mehrwertabgabe (vgl. § 28b Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]). Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden (§ 28b Abs. 3 BauG). Gegen das Urteil des Spezialverwaltungsgerichts ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 VRPG). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Innerhalb des Verwaltungsgerichts sind Rechtsmittel im Bereich des Bauwesens, der Raumentwicklung und des Umweltrechts, worunter auch der Ausgleich von Planungsvorteilen in Form der in Art. 5 Abs. 1 und 1bis ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und den §§ 28a ff. BauG geregelten sog. Mehrwertabgabe fällt, gemäss Anhang 1 der Geschäftsordnung des Obergerichts des Kantons Aargau vom 21. November 2012 (Stand: 1. Juni 2025) der 3. Kammer zur Beurteilung zugewiesen. 2. Entsprechend dem hier angefochtenen Urteil des SKE ist es auch im zweiten Rechtsgang bei einer Festsetzung der Mehrwertabgabe auf Fr. 810'822.00 geblieben, womit der Beschwerdeführer mit seinen bei der Vorinstanz gestellten Anträgen, wonach auf die Einsprache an den Stadtrat

- 9 - Q._____ (wegen Verspätung) nicht einzutreten und die Mehrwertabgabe in Bestätigung der ursprünglichen Verfügung des Stadtrats Q._____ vom

E. 16

April 2018 im Verfahren 101 2017 146; Entscheid des Luzerner Obergerichts vom 14. Mai 2001 im Verfahren 11 00 23, Erw. 2.1 [LGVE 2001 I Nr. 21]; Entscheid des Thurgauer Obergerichts [RBOG 2017 Nr. 15], Erw. 2d; Entscheid des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 12. März 2019 im Verfahren R 2018 29, Erw. 4.1 und 4.3.1; Entscheid des

- 16 - Solothurner Verwaltungsgerichts vom 15. Februar 2021 im Verfahren VWBES.2020.212, Erw. 2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts Schwyz vom 29. November 2023 im Verfahren III 2021 212, Erw. 7.3.3; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Sozialversicherungen, vom 29. Juli 2021 im Verfahren 750 20 469 / 196). Zu den im Rückweisungsentscheid abgeurteilten Punkten, auf die das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren nicht mehr zurückkommen darf, gehören die Rechtzeitigkeit der Einsprache beim Stadtrat Q._____ (vgl. Rückweisungsentscheid, Erw. II/1), die Unverbindlichkeit der Grundstücksbewertung (für den Stadtrat Q._____ und die Rechtsmittelinstanzen) durch das kantonale Steueramt, das für die Bestimmung der Mehrwertabgabe einen Wert der Parzelle Nr. aaa vor der Zuweisung zur "Spezialzone C._____" von Fr. 300.00/m² zugrunde legte (vgl. Rückweisungsentscheid, Erw. II/5.7), sowie der Wert der Parzelle Nr. aaa nach der Zuweisung zur "Spezialzone C._____" in Höhe von Fr. 3'285.00/m² (Fr. 3'435.00/m² vom kantonalen Steueramt geschätzter Bodenwert abzüglich Fr. 150.00/m² Abbruch- und Gestaltungsplankosten), der zwischen den Parteien schon im ersten Rechtsgang vor Spezialverwaltungsgericht (4-BE.2021.1) nicht (mehr) umstritten war (vgl. Entscheid des SKE 4-BE.2021.1 vom 27. Juli 2022, Erw. 7.5). Das zeigen insbesondere die Ausführungen des Vertreters des Beschwerdeführers an der Verhandlung vom 11. Mai 2022 vor dem SKE (vgl. das dazugehörige Protokoll [Vorakten 4-BE.2021.1, act. 55 ff.], S. 13), die sich der Beschwerdeführer entgegen seiner anderweitigen Überzeugung (vgl. Beschwerde, S. 47) anrechnen lassen muss. In der Beschwerde (beim Verwaltungsgericht) vom 6. Januar 2025 vermischt deren Verfasser diesbezüglich den Begriff "Streitgegenstand" (= Höhe der Mehrwertabgabe, die durch die Grundstückswerte vor und nach der Planungsmassnahme beeinflusst wird) und die Frage danach miteinander, ob ein (bestimmter) Sachverhalt unbestritten oder "unstrittig" ist, was auch unter der Herrschaft der Untersuchungsmaxime (§ 17 VRPG) dazu führen kann, dass darüber kein Beweis abgenommen werden muss (vgl. Beschwerde, S. 46 ff.). Die Vorinstanz stellte im ersten Urteil 4-BE.2021.1 vom 27. Juli 2022 aufgrund insoweit übereinstimmender Parteidarstellung auf einen Verkehrswert der Parzelle Nr. aaa nach der Zuweisung zur "Spezialzone C._____" von Fr. 3'285.00/m² ab. Eine von allen Verfahrensbeteiligten übereinstimmend anerkannte Sachdarstellung soll aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen nur dann weiter untersucht werden, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit des dargestellten Sachverhalts bestehen (vgl. KASPAR PLÜSS, in: ALAIN GRIFFEL [HRSG.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], a.a.O., N. 22 zu § 7; vgl. auch HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 990). Solche begründeten Zweifel hegen weder das SKE noch im Anschluss daran das Verwaltungsgericht, woran auch der Hinweis in der damaligen Beschwerde

- 17 - ans Verwaltungsgericht vom 12. September 2022 (Ziff. 8) auf die Unzulässigkeit des dort gerügten "Methodenwechsels" nichts zu ändern vermochte. Die Richtigkeit des fraglichen Werts wurde auch vom Verwaltungsgericht im Rückweisungsentscheid vom 28. März 2023 zumindest sinngemäss bestätigt, indem sich der Auftrag an die Vorinstanz zur Vervollständigung des Sachverhalts auf die Abklärung des Verkehrswerts der Parzelle Nr. aaa vor der Zuweisung zur "Spezialzone C._____", mithin als "Bahnland", beschränkte (vgl. Rückweisungsentscheid, Erw. II/6.3). Im Fall einer Rückweisung eines Verfahrens an eine Vorinstanz ist der von der oberen Instanz festgestellte Sachverhalt grundsätzlich verbindlich und muss von der Vorinstanz in der Regel nicht mehr neu abgeklärt werden. Neue Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge zu Streitfragen, die bereits im Rückwei-

sungsentscheid abschliessend behandelt wurden, sind im zweiten Rechts- gang grundsätzlich nicht zu beachten (PLÜSS, a.a.O., N. 16 zu § 7 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts [BGE 135 III 334, Erw. 2] und des Zürcher Verwaltungsgerichts [Entscheide vom 8. Februar 2012 im Verfahren VR.2010.00004, Erw. 2.2, 21. Dezember 2011 im Verfahren VB.2011.00030, Erw. 2.1, 27. Oktober 2010 im Verfahren SB.2010.00058, Erw. 1.3.2]; vgl. auch BGE 150 III 123, Erw. 3; 148 I 127, Erw. 3.1; 140 III 466, Erw. 4.2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_704/2024 vom 13. Mai 2025, Erw. 3.1, und 2C_890/2018 vom 18. September 2019, Erw. 3.2 f.). Insofern spielt es auch keine Rolle, dass der Beschwerdeführer den Verkehrswert der Parzelle Nr. aaa nach der Zuweisung zur "Spezial- zone C._____" im zweiten Rechtsgang, mit Eingaben vom 30. Mai 2024 (Vorakten 4-BE.2023.11, act. 48 ff.) und 13. Juni 2024 (Vorakten 4-BE.2023.11, act. 56 ff.) beim SKE, wieder (offen) zur Disposition gestellt und im Schreiben vom 25. Juli 2023 (nicht: 2024; Vorakten 4-BE.2023.11, act. 3) eine Neuschätzung desselben verlangt hat (vgl. Beschwerde, S. 48), mit der Überlegung, dass auch dieser Wert (analog dem Verkehrswert vor der Neuzonierung) von unabhängigen Sachverständigen höher geschätzt werden könnte als vom kantonalen Steueramt, was schon im ersten Rechtsgang absehbar war und deshalb kein zulässiges Novum darstellt. Materiell behandelt zu werden brauchen daher im vorliegenden Beschwer- deverfahren einzig noch die Rügen betreffend die Bewertung der Parzelle Nr. aaa vor deren Zuweisung zur "Spezialzone C._____" und die sich daraus ergebenden Implikationen auf die Höhe der streitgegenständlichen Mehrwertabgabe. Anzufügen bleibt, dass der in der Landwertschätzung der B.____ AG ermittelte Verkehrswert nach der Neuzonierung mit Fr. 3'678.00/m² mit rund 7% ohnehin nicht wesentlich vom steueramtlich geschätzten Wert (von Fr. 3'435.00/m² ohne Berücksichtigung der Ab- bruch- und Gestaltungsplankosten) differiert (vgl. zur Unwesentlichkeit von Abweichungen im Bereich von +/-10% auch Beschwerde, S. 26 unten).

- 18 - 2. 2.1. Die Vorinstanz erachtete den vom Stadtrat Q.____ im Einspracheentscheid vom 7. Dezember 2020 angenommenen Wert der Parzelle Nr. aaa vor deren Zuweisung zur "Spezialzone C._____" in Höhe von Fr. 1'685.00/m² als durch die von ihr eingeholte Landwertschätzung der B.____ AG vom 19. März 2024 (Vorakten 4-BE.2023.11, act. 107) als plausibilisiert. Indessen stellte die Vorinstanz dabei nicht auf die von der Gutachterin ermittelten Verkehrswerte ab, sondern nahm eine bedeutsame Korrekturberechnung vor und gelangte auf diese Weise zu stark von der Landwertschätzung abweichenden Quadratmeterpreisen, nämlich zu einem Ansatz von Fr. 1'540.76/m² anstelle von Fr. 973.00/m² nach der sog. Residualwertmethode (Landwertschätzung, S. 11 f.) und zu einem solchen von Fr. 1'838.00/m² anstelle von Fr. 1'193.00/m² nach der Vergleichswertmethode (Landwertschätzung, S. 13 f.). Die Differenzen er- klären sich daraus, dass die Vorinstanz mit Rücksicht auf die für sie nicht nachvollziehbare einseitige Berücksichtigung der Fläche des Gleisfeldes (von 847 m²; vgl. dazu die Abbildung auf S. 10 der Landwertschätzung) nur bei der abgabepflichtigen Fläche (von insgesamt 2'406 m²), nicht aber bei der baulichen Nutzung – eine solche wurde von der Gutachterin in Bezug auf das Gleisfeld ausgeschlossen – den Markt- und Residualwert der Gleis- feldfläche kurzerhand demjenigen des Baufelds von 1'115 m² (grüne Fläche in der Abbildung auf S. 10 der Landwertschätzung) gleichsetzte und auf Fr. 1'614.00/m² (anstatt 0) bezifferte (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 8.3.4.3 und 9.1). 2.2. In der Beschwerde vom 6. Januar 2025 wollte der Beschwerdeführer die Landwertschätzung der B.____ AG noch nicht gegen sich gelten lassen, mit der Begründung, das Gutachten kranke daran, dass mit dem

Bahnareal kein Gewinn erzielt werden könne und die Nebenbetriebe gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auf total 150 m² Ladenfläche mit beschränktem Angebot limitiert seien (Beschwerde, Ziff. 8, S. 49). Ausserdem sei die Residualwertmethode als Schätzverfahren für den Verkehrswert von Bauland ungeeignet, was das Bundesgericht mehrfach bestätigt habe (Beschwerde, Ziff. 9.2, S. 54). Demgegenüber wird in der Replik neu zumindest im Eventualpunkt die Ansicht vertreten, dass auf die Gutachten abzustellen sei, demzufolge der Landwert vor der Zuweisung der Parzelle Nr. aaa zur "Spezialzone C._____" Fr. 973.00/m² betragen habe, womit sich die Mehrwertabgabe auf Fr. 1'112'534.40 (Fr. 2'312.00/m² [Fr. 3'285.00/m² abzüglich Fr. 973.00/m²] x 2'406 m² x 0,2) anstatt Fr. 810'822.00 belaufen würde (Replik, Rz. 53). Die anerkannte und erfahrene Immobilienschätzerin habe die Landwertschätzung lege artis vorgenommen. Es handle sich um ein fachmännisches gerichtliches Gutachten, von dem nur aus triftigen Gründen abgewichen werden dürfe. Daran habe sich die Vorinstanz nicht gehalten und ohne weitere Abklärungen

- 19 - zur von ihr angenommenen Überbaubarkeit der Gleisfeldfläche und der Bewilligungsfähigkeit eines solchen Vorhabens sowie Analyse der spezifischen Kosten-/Nutzen- bzw. Ertragssituation Korrekturberechnungen ange stellt. Gleisüberdeckungen unter Aufrechterhaltung des laufenden Bahn- betriebs und unter Einhaltung aller bahnbetrieblichen Sicherheitsvorschriften (Erdbebenertüchtigung, Störfallvorsorge) stellten regelmässig hohe Anforderungen und seien sehr teuer, was sich auch auf den Wert des Bodens auswirke (Replik, Rz. 54 ff.). Abgesehen davon sei eine solche Überdeckung weder vor noch nach der Neuzonierung jemals in Betracht gezogen worden. Es wäre schätzungsrechtlich falsch, eine solche abstrakte, ja hypothetische Möglichkeit, von der nie die Rede gewesen und die nie konkret angestrebt worden sei, womit es an der Realisierungswahrscheinlichkeit fehle, bei der Berechnung des Verkehrswerts miteinzubeziehen (Replik, Rz. 60).

2.3. 2.3.1. In einem gewissen Widerspruch zur (aktuell) betonten Verlässlichkeit des Gutachtens der B.____ AG steht die Haltung des Beschwerdeführers (im Hauptpunkt), wonach für die Bestimmung des Verkehrswerts der Parzelle Nr. aaa vor der Zuweisung zur "Spezialzone C._____" primär auf den vom kantonalen Steueramt ermittelten Schätzwert von Fr. 300.00/m² abzustellen sei. Dahinter steht nach wie vor die Überlegung, dass der Stadtrat Q.____ nicht ohne triftige Gründe von der Schätzung des kantonalen Steueramtes hätte abweichen dürfen, jedenfalls nicht ohne vorgängige Rücksprache mit dem betreffenden Amt und substantiierte Darstellung der fehlenden Schlüssigkeit der steueramtlichen Schätzung (Replik, Rz. 37 ff.).

2.3.2. Wird nun aber in Übereinstimmung mit der zu seinem Eventualantrag gegebenen Begründung des Beschwerdeführers davon ausgegangen, dass die Landwertschätzung der B.____ AG verlässlich ist und richtige Verkehrswertschätzungen enthält (siehe Erw. 2.2 vorne), ergibt sich ohne weiteres, dass der steueramtlich ermittelte Verkehrswert von Fr. 300.00/m² kaum zutreffend sein kann, denn nach allen von der B.____ AG ange wandten und grundsätzlich anerkannten Immobilienbewertungsmethoden (Residualwertmethode ohne und mit spekulativem Entwicklungspotenzial, Vergleichswertmethode) resultieren mit Fr. 973.00/m², Fr. 1'193.00/m² und Fr. 656.00/m² deutlich höhere Werte. Folglich kann der Stadtrat mit seiner Einschätzung, dass ein Verkehrswert von Fr. 300.00/m² wesentlich zu tief sei, nicht so falsch gelegen haben. Ob und wie er sein Abweichen begründete, ist dabei zweitrangig. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers beinhaltet § 28b BauG keine Verpflichtung des Gemeinderats, bei der Festsetzung der Mehrwertabgabe eine

Begründung zuhanden des Steueramts dafür abzugeben, weshalb er im Einzelfall von einer

- 20 - steueramtlichen Schätzung abweicht. Entsprechendes ergibt sich auch nicht aus der Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 2. Dezember 2015 zu den Anpassungen an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes (Mehrwertausgleich, Forderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen), 15.269, S. 19. Dort wird zwar festgehalten, dass der Gemeinderat nur aus triftigen Gründen von der Schätzung des Steueramtes abweichen dürfe, der die Qualität einer fachlichen Expertise zukomme, und dass er mit dem Steueramt mit Vorzug (also nicht zwingend) Rücksprache nehmen soll, wenn er Unstimmigkeiten entdecke und die Schätzung für ihn nicht schlüssig sei. Eine solche Rücksprache ist im vorliegenden Fall mit Schreiben des Stadtrats an das kantonale Steueramt vom 4. Mai 2020 (Vorakten Stadt Q._____, act. 721 f.) erfolgt. Dazu nahm das Steueramt mit Antwortschreiben vom 18. Mai 2020 (Vorakten, act. 733 ff.) ausführlich Stellung, ohne dass zwischen diesen beiden Behörden eine Bereinigung erzielt werden konnte. Vor dem Hintergrund der Durchführung des empfohlenen vorgängigen Konsultationsverfahrens ist erst recht unter keinem Titel ersichtlich, weshalb die steueramtliche Verkehrswertschätzung einer Überprüfung und Neubewertung durch den Stadtrat Q._____ selbst und die Rechtsmittelinstanzen entzogen gewesen sein soll. 2.3.3. Im Übrigen kam das Verwaltungsgericht bereits im Rückweisungsentcheid vom 28. März 2023 (Erw. II/5.7) zum Schluss, dass der Stadtrat Q._____ bezüglich der Situation vor der Zuweisung der Parzelle Nr. aaa zur "Spezialzone C._____" nicht an die Verkehrswertschätzung des kantonalen Steueramts gebunden sei, unter Hinweis auf die wenig stringente Herleitung des in Frage stehenden Schätzwertes durch das Steueramt. Andernfalls hätte sich eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur gutachterlichen Abklärung des Verkehrswerts der Parzelle Nr. aaa vor der Zuweisung zur "Spezialzone C._____" von vornherein erübrigt. Aus den bereits in Erw. 1 vorne dargelegten Gründen darf auf diese Einschätzung im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht mehr zurückgekommen werden. Angesichts dessen, dass ein Verkehrswert von lediglich Fr. 300.00/m² im zweiten Rechtsgang gutachterlich nicht bestätigt werden konnte, besteht für das Verwaltungsgericht überdies keinerlei Anlass, für die Bestimmung der Mehrwertabgabe auf diesen Wert zurückzugreifen. 2.4. 2.4.1. Der Beschwerdeführer hält auch weiterhin dafür, dass im vorliegenden Fall der statistischen Methode oder Vergleichswertmethode der Vorrang gegenüber der Residualwertmethode oder der Methode der Rückwärtsrechnung einzuräumen sei. Es sei unbestritten – so der Beschwerdeführer –, dass für die Bewertung von Bahnarealen keine eigentliche Praxis bestehe

- 21 - und in den vergangenen Jahren nicht oft vergleichbare Bahnflächen gehandelt worden seien, weshalb in der Praxis auch nicht auf eine Vielzahl von Referenzfällen zurückgegriffen werden könne. Aus diesem Grund scheine es geboten, sich zur Bewertung eines Grundstücks der Residualwertmethode zu bedienen. Dennoch sei bei dieser Methode Zurückhaltung geboten, weil viele Annahmen getroffen werden müssten, was die Methode sehr sensitiv bzw. ungenau mache. Entgegen der Auffassung des Stadtrats Q._____, des Spezialverwaltungsgerichts und der Beschwerdegegnerin habe es vorliegend einen Vergleichspreis aus dem Verkauf eines ähnlichen, vergleichbaren Grundstücks in R._____ gegeben. Selbst wenn dieser Vergleichswert mit dem Faktor 3 multipliziert werden müsse, verspreche dieses Vorgehen mehr Sicherheiten und eine grössere Realitätsnähe, als wenn

eine Schätzung gestützt auf noch mehr Annahmen getroffen werden müsse, wie dies bei der Residualwertmethode der Fall sei. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfe die Schätzungsbehörde erst dann andere Methoden anwenden, wenn überhaupt keine Vergleichswerte vorhanden seien. Selbst aus vereinzelt vorhandenen Vergleichspreisen lasse sich auf ein allgemeines Preisniveau schliessen. Demnach sei es nicht angebracht, bei Vorliegen eines Vergleichswerts auf die Residualwertmethode zurückzugreifen, ohne nachvollziehbar zu begründen, weshalb der multiplizierte Wert des Vergleichsobjekts nicht schlüssig sei. Ebenfalls überzeuge es nicht und es sei rechtlich nicht haltbar, der Schätzung einer Fachbehörde (kantonales Steueramt) mangels einer Begründung die gutachterliche Qualität abzusprechen. Und selbst wenn man sich der Residualwertmethode bediene, gelte es zu beachten, dass die Gewinnchancen aufgrund der Ausgangslage im vorliegenden Fall als gering einzustufen seien. Die Eisenbahngesetzgebung lasse zwar Nebenbetriebe mit kommerziellen Zwecken zu, doch müssten diese auf die Bedürfnisse der Bahnkundschaft ausgerichtet sein. Zulässige Nebenbetriebe variierten nach Bahnhofgrösse und touristischer Ausrichtung. Sie dürften kein Vollsortiment führen; das Warenangebot dürfe nur den Grundbedarf der Reisenden befriedigen, was insbesondere auf bestimmte Buchhandlungen, Papeterien, Geschenk- und Spielwarenboutiquen, Bäckereien, Konditoreien, Konfiserien, Metzgereien, Lebensmittel- und Haushaltgeschäfte, Tabakwarengeschäfte, Blumenläden, Coiffeurläden, Restaurants, Take-Away-Betriebe sowie Apotheken und Drogerien mit beschränkter Verkaufsfläche zutraf. Die Ladenflächen dürften dabei maximal ca. 100–120 m² aufweisen. Von den übrigen, vom Bundesamt für Verkehr (BAV) bestätigten Nutzungsmöglichkeiten (Parkplätze für Mitarbeitende im 2. UG; Technik- und Kellerräume im 1. UG; Bahnverkauf, Fundstücke und Reinigungsanlagen sowie Aufenthaltsräume für Lok- und Verkaufspersonal im 1. OG) seien keine schätzungsrechtlich relevanten Erträge zu erwarten gewesen. Eine gewinnbringende Geschäfts- und Wohnnutzung des Bahnareals sei nach Art. 36 des Bundesgesetzes über die Personenbeförderung vom 20. März 2009 (Personenbeförderungsgesetz,

- 22 - PBG; SR 745.1) nicht zulässig gewesen. Der Landwert müsste demnach durch die Gewinne bzw. Gewinnmöglichkeiten der Nebenbetriebe gerechtfertigt werden können. Mit Blick auf durchschnittlich grosse Bahnhöfe sei bekannt, dass Läden im Bahnhof aufgrund des beschränkten Angebots und der langen Öffnungszeiten vergleichsweise kleine Erträge generierten. Der Bahnhof Q._____ stelle einen mittelgrossen Bahnhof dar und sei – gestützt auf die täglichen Passagierzahlen – mit einem Bahnhof wie beispielsweise Sargans SG vergleichbar. Zudem stünden Geschäfte im C._____ mit denjenigen im Bahnhof F._____ mit grösseren Ladenflächen in Konkurrenz und hätten höchstens die Bahnkunden dieses Teils des Bahnhofs bedienen können. Durch die Einschränkungen als Nebenbetrieb gemäss Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101) (Art. 39) wäre auch das Sortiment viel weniger vielfältig gewesen. Bei dieser Ausgangslage sei nicht ersichtlich, inwiefern an diesen Verkaufsstellen ein schätzungsrechtlich relevanter Ertrag hätte erzielt werden können, welcher der Grundeigentümerin eine wirtschaftlich interessante bzw. lukrative Nutzungsmöglichkeit gebracht hätte. Aufgrund dessen sei dem betroffenen Gebiet höchstens der Charakter einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Nutzungen zugekommen, so dass eher mit Bodenpreisen und einer Preisentwicklung zu rechnen sei, die sich an Landwirtschaftsland orientiere. Somit bestünden keine nachvollziehbaren Gründe, um vom steueramtlich geschätzten Landwert vor der Einzonung von Fr. 300.00/m² abzuweichen. 2.4.2. Die statistische Methode oder

Vergleichswertmethode ist der Methode der Rückwärtsrechnung insofern vorzuziehen, als ihr reale Transaktionen anstelle von blossen Hypothesen zugrunde liegen, was aber voraussetzt, dass vergleichbare Liegenschaften auf dem freien Markt gehandelt wurden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_704/2024 vom 13. Mai 2025, Erw. 3.2). Die statistische Methode führt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung dann zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen, wobei an diese Voraussetzungen nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden dürfen. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 II 337, Erw. 5a; 122 I 168, Erw. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_42/2023 vom 25. März 2024, Erw. 6.3, und 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, Erw. 3.4; HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, N. 80 ff. und N. 104 zu Art. 19). Ein Rückgriff auf andere Bewertungsmethoden hat nur dann zu erfolgen, wenn gar keine Vergleichspreise vorhanden sind (BGE 122 I 168, Erw. 3a; 115 Ib 408, Erw. 2c; Urteile des Bundesgerichts 1C_42/2023 vom 25. März 2024, Erw. 6.3, 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011, Erw. 4.2).

- 23 - Beim veräusserten Bahnland im R._____, das zu einem Preis von Fr. 100.00/m² verkauft wurde, handelte sich jedoch gerade nicht um ein Grundstück, das mit dem streitgegenständlichen Bahnareal in der Stadt Q._____ hinreichend vergleichbar wäre. Das lässt sich unschwer daran erkennen, dass das kantonale Steueramt bei der Preiserhöhung auf Fr. 300.00/m² nicht mit an konkreten Unterschieden hinsichtlich der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke gemessenen Preiszuschlägen operierte, sondern den Preis für das Land in R._____ kurzerhand um den Faktor 3 für ein nicht näher definiertes und belegtes unterschiedliches Bodenpreisniveau von Stadt- und Landgegenden multiplizierte, ohne den verwendeten Multiplikator stichhaltig zu begründen. Dem Verwaltungsgericht erschien daher dieses Vorgehen schon beim ersten Rechtsgang unfundiert und beliebig, so dass nicht auf den steueramtlichen Schätzwert abgestellt werden konnte und es an geeigneten Vergleichspreisen fehlte, die bei der Anwendung der statistischen Methode zu wenigstens ansatzweise zuverlässigen Resultaten führten. Auch dazu hat sich das Verwaltungsgericht im Rückweisungsentscheid vom 28. März 2023 bereits für das vorliegende Beschwerdeverfahren verbindlich geäußert (vgl. Rückweisungsentscheid, Erw. II/5.7). Dasselbe gilt in Bezug auf die Frage, wie der Verkehrswert vor der Zuweisung zur "Spezialzone C._____" zu bestimmen ist, nämlich anhand von Methoden, welche einerseits die Nutzungsmöglichkeiten unter der Eisenbahngesetzgebung berücksichtigen und andererseits allfällige geeignete Vergleichsobjekte einbeziehen (vgl. Rückweisungsentscheid, Erw. II/6.3). Mit der von der B._____ AG in erster Linie verwendeten Residualwertmethode werden die Nutzungs- und Ertragsmöglichkeiten unter der Eisenbahngesetzgebung berücksichtigt. Gegenteiliges wird auch vom Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend gemacht, auch wenn er sich ausführlich mit den angeblich fehlenden Gewinnaussichten von kommerziellen Bahnnebenbetrieben im Bahnhofsteil "C._____" befasst, wobei seine diesbezüglichen Ausführungen vorwiegend allgemeiner Natur sind, zu wenig auf die konkrete Situation eingehen und zum Teil auch auf zweifelhaften Annahmen beruhen (beispielsweise betreffend die gegenseitige Konkurrenzierung von Bahnnebenbetrieben in den beiden Bahnhofsteilen F._____ und C._____ und dadurch bedingter Kundensegmentierung). Die B._____ AG unterteilt das abgabepflichtige Land in ein Baufeld für eine Nutzung unter Eisenbahngesetz mit einer Fläche von 1'115 m² (grüne Fläche), wovon 410 m² auf eine mögliche Gebäudegrundfläche für eine Bebauung gemäss

Eisenbahngesetz (dunkelblau gestricheltes Rechteck) entfallen, in eine Restfläche von 444 m² unter Eisenbahngesetz (beige Fläche), die aufgrund ihrer verwinkelten Form nur zusammen mit Nachbarparzellen überbaubar ist, was zu einem Abschlag beim Landwert (von 25%) im Vergleich zur grünen Fläche führt, und in ein Gleisfeld mit einer Fläche von 847 m² (blaue Fläche), die sich nicht anderweitig überbauen lässt. Den Soll-Ertrag von Fr. 388'300.00 pro Jahr und den

- 24 - Nettoertrag von Fr. 310'640.00 pro Jahr, den sie anschliessend zu 3,7% kapitalisiert und auf diese Weise zu einem Marktwert (nach Fertigstellung des Projekts) von Fr. 8,4 Mio. gelangt, berechnet sie aufgrund von Hauptnutzflächen (Nutzungsannahme: Leitstelle, Kiosk, Fundsachen, Reinigungsanlagen, Personalräume o.ä.) oberirdisch von 1'046 m² (3 Geschosse x 410 m² Gebäudegrundfläche x 85%) und unterirdisch von 892 m² (1'115 m² Grösse Baufeld x 80%) sowie Erträgen von Fr. 270.00 pro m² und Jahr im Erdgeschoss (für dem Bahnbetrieb dienende Verkaufs- und Serviceflächen im Grundausbau), von Fr. 230.00 pro m² und Jahr in den zwei Obergeschossen (für dem Bahnbetrieb dienende Büroflächen im Grundausbau) und von Fr. 150.00 pro m² und Jahr im Untergeschoss (für Lager, Einstellplätze und Verkaufsfläche an Unterführung). Vom Marktwert von Fr. 8,4 Mio. werden Erstellungskosten samt Risikozuschlag von insgesamt Fr. 6.6 Mio. abgezogen, woraus sich ein Residualwert von Fr. 1,8 Mio. für das Baufeld von 1'115 m² (grüne Fläche) oder von Fr. 1'614.00/m² ergibt. Der Residualwert für die Restfläche (beige Fläche) von 444 m² beträgt demgemäss Fr. 1'210.50/m² (Fr. 1'614.00/m² abzüglich 25%) oder Fr. 537'462.00 (Fr. 1'210.50/m² x 444 m²). Kein Residualwert wird der als nicht anderweitig nutzbar eingestuften Gleisfeldfläche zuerkannt, womit sich der Gesamtresidualwert der abgabepflichtigen Fläche von 2'406 m² auf aufgerundet Fr. 2,34 Mio. (Fr. 1,8 Mio. plus Fr. 540'000.00) oder Fr. 973.00/m² (Fr. 2,34 Mio. / 2'406 m²) beläuft (vgl. Landwertschätzung, S. 10–12). Diese Zahlen und Annahmen werden vom Beschwerdeführer nicht im Einzelnen bestritten oder auch nur (begründet) in Zweifel gezogen. Wie gesehen (vgl. Erw. 2.2 vorne), stuft der Beschwerdeführer das Gutachten (neuerdings) sogar als fachmännisch und damit verlässlich ein. Zur Plausibilisierung des Residualwerts hat die B._____ AG zusätzlich insbesondere lokale Vergleichswerte aus Landverkäufen und Enteignungen in der unmittelbaren Umgebung des Bahnhofareals herangezogen, die aber am Bewertungsstichtag (2017) alle schon Jahre bis Jahrzehnte zurücklagen, und daraus einen statistischen Mittelwert von Fr. 1'193.00/m² berechnet (Landwertschätzung, S. 13 f.). Dieser ist allerdings insofern nur bedingt aussagekräftig, als sich die zum Vergleich herangezogenen Landwerte auf Bauzonengrundstücke beziehen. Immerhin zeigt der Vergleich, dass ein Residual- oder Marktwert per 2017 von Fr. 973.00/m² realistisch erscheint. Aufgrund der beschriebenen Methodik wurden mit der Landwertschätzung der B._____ AG die Vorgaben für die Ermittlung des Verkehrswerts des abgabepflichtigen Teils der Parzelle Nr. aaa vor deren Zuweisung zur "Spezialzone C._____" gemäss den Erwägungen im Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2023 umgesetzt. Sowohl methodisch als auch inhaltlich überzeugt das Gutachten und es wird von keiner Partei etwas vorgebracht, das an dessen Richtigkeit begründete

- 25 - Zweifel aufkommen liesse. Die statistische Methode für sich genommen vermöchte aufgrund einer höchst unbefriedigenden Vergleichsbasis keine verlässlicheren Resultate zu liefern. 2.5. Zuzustimmen ist dem Beschwerdeführer hingegen darin, dass die Vorinstanz zu Unrecht von der Landwertschätzung der B._____ AG abgewichen ist und an deren Stelle auf der Basis ungeklärt gebliebener Annahmen hinsichtlich der Überbaubarkeit der

Gleisfeldfläche eigene, unzureichend verifizierte Verkehrswertberechnungen (anhand der Residualwertmethode) angestellt hat, mit denen das gutachterliche Ergebnis erheblich abgeändert wird. Ob eine Überbauung der Gleisfeldfläche von 847 m² (blaue Fläche gemäss Abbildung auf S. 10 der Landwertschätzung) tatsächlich (technisch) realisierbar und genehmigungsfähig gewesen wäre, hat die Vorinstanz ebenso wenig abgeklärt wie die diesbezüglichen Investitionskosten und Projektrisiken. Abgesehen davon ist nicht damit zu rechnen und vor allem nicht ohne weitere Abklärungen darauf abzustellen, dass allfällige Bauten und Nutzungen über dem Gleisfeld mehrgeschossig und gleich intensiv wie innerhalb des Baufeldes von 1'115 m² (grüne Fläche gemäss Abbildung auf S. 10 der Landwertschätzung) möglich gewesen wären; zumindest bezüglich des Erdgeschosses sowie der 1. Etage (auf deren Höhe sich die Fahrleitungen befinden) wäre dies klar zu verneinen. Es ist daher eindeutig zu kurz gegriffen, auch für die Gleisfeldfläche ohne weiteres einen Residualwert von Fr. 1'614.00/m² anzunehmen. Wenn überhaupt Zweifel am Ergebnis des Gutachtens bestanden hätten, hätte die Vorinstanz das Gutachten in diesem Punkt überarbeiten lassen müssen, unter Aufforderung an die Gutachterin oder einen allfälligen Obergutachter zur Abklärung dessen, ob und inwieweit sich auch die Gleisfeldfläche baulich nutzen lässt. Der gegenteilige Schluss der B. _____ AG erscheint dem Verwaltungsgericht indessen naheliegender, vor allem wenn man sich zusätzlich zu den bereits erwähnten, offenen Punkten (Realisierbarkeit, Genehmigungsfähigkeit, Investitionskosten, Projektrisiken) die äusserst schmale längliche Form dieser Gleisfeldfläche und deren Lage vor Augen hält. Auf der anderen Seite leuchtet ohne weiteres ein, dass der ermittelte Residual- oder Marktwert von total Fr. 2,34 Mio. durch die gesamte "eingezonte" und abgabepflichtige Fläche von 2'406 m² geteilt werden muss, unter Einbezug der Gleisfeldfläche von 847 m²; denn auch dieser Teil des Grundstücks bestimmt den Verkehrswert der abgabepflichtigen Fläche mit, auch wenn er den durchschnittlichen Quadratmeterpreis mangels effektiver baulicher Nutzbarkeit erheblich reduziert. Demzufolge ist in Übereinstimmung mit der Landwertschätzung der B. _____ AG von einem Verkehrswert der Parzelle Nr. aaa vor der Zuweisung zur "Spezialzone C. _____" in Höhe von Fr. 973.00/m² auszugehen. Die von der Vorinstanz vorgenommene Korrekturberechnung hat demgegenüber unberücksichtigt zu bleiben; gleich wie der steueramtliche Schätzwert von Fr. 300.00/m², der sich auch nicht mit einem nicht näher belegten Vergleich mit Grundstücken in einer

- 26 - Zone für öffentliche Nutzungen belegen lässt (der Wert von Landwirtschaftsland läge ohnehin massiv darunter). 3. Aus der Gegenüberstellung der jeweiligen Verkehrswerte pro m² Land der Parzelle Nr. aaa vor und nach der Zuweisung zur "Spezialzone C. _____" ergibt sich eine Differenz von Fr. 2'312.00/m² (Fr. 3'285.00/m² abzüglich Fr. 973.00/m²). Für die gesamte abgabepflichtige Fläche beträgt die Differenz demzufolge Fr. 5'562'672.00 (2'406 m² x Fr. 2'312.00). Daraus errechnet sich eine Mehrwertabgabe in Höhe von Fr. 1'112'534.40 (Fr. 5'562'672.00 x 0,2). Zusammenfassend ist daher in teilweiser Gutheissung der vorliegenden Beschwerde (im Umfang des Eventualantrags) der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Mehrwertabgabe für die streitgegenständliche Neuzonierung abweichend vom Einspracheentscheid des Stadtrats Q. _____ vom 7. Dezember 2020 auf Fr. 1'112'534.40 festzulegen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. 4.

E. 19

Februar 2025 (Beilage 12 zur Stellungnahme) das Dossier entzogen (zwecks Fokussierung des Prozesses auf die sich stellenden Rechtsfragen). Ungeachtet dessen macht auch dieser

teilweise Beschwerderückzug die anstandsverletzenden Äusserungen in der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 keinesfalls ungeschehen. Fehl geht daher der Schluss in

- 31 - Rz. 50 der Stellungnahme, wonach die betreffenden Äusserungen (bei der Beurteilung der Anstandsverletzung) nicht (mehr) zu berücksichtigen seien. Im besagten Antwortschreiben an das Verwaltungsgericht vom 19. Februar 2025 (Beilage 12 zur Stellungnahme) zeigte der Regierungsrat im Übrigen volles Verständnis dafür, dass die Mitglieder des Verwaltungsgerichts sich an den Formulierungen und der Tonalität der Beschwerde vom 6. Januar 2025 störten, und distanzierte sich deutlich davon, auch wenn er darin keine Verletzung des prozessualen Anstands zu erkennen vermag. Damit sind die betroffenen Gerichtspersonen also nicht allein der Ansicht, dass sich der Erstunterzeichner merklich im Ton vergriffen hat. Dass Gerichtspersonen behauptungsweise zuweilen noch härter angegangen werden (vgl. Stellungnahme, Rz. 73), entschuldigt diesen in keiner Weise, zumal er sich als ausgebildeter Jurist mit Anwaltspatent und in seiner Stellung als Behördenmitglied (in leitender Stellung) speziell bewusst sein sollte, was sich vor Gericht geziemt. Zusammenfassend haben die Verfasser der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 mit ihren mehrfach wiederholten und massiv ehrverletzenden Äusserungen zum Nachteil der beteiligten Gerichtspersonen den prozessualen Anstand grob verletzt und erfüllen dadurch den Tatbestand von § 25 VRPG.

E. 21

November 2024 aufgehoben und die Mehrwertabgabe für die der Einzonung gleichgestellte Umzonung der Parzelle Nr. aaa auf Fr. 1'112'534.40 festgesetzt.

- 33 - 1.2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Wegen grober Verletzung des prozessualen Anstands (§ 25 VRPG) wird D._____ als Erstunterzeichner und "Hauptverfasser" der Beschwerdeschrift vom 6. Januar 2025 mit einer Ordnungsbusse von Fr. 250.00 belegt. E._____ als Mitunterzeichner der Beschwerdeschrift erhält für dieselbe Ordnungswidrigkeit einen Verweis. 3.

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