

BGer 1C_224/2025 vom 24. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_224_2025

FR: TF 1C_224/2025 du 24 septembre 2025

IT: TF 1C_224/2025 del 24 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz und betrifft eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die im kantonalen Verfahren unterlegene Beschwerdeführerin ist als Grundeigentümerin und Enteignete durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung bzw. Änderung, weshalb sie zur Beschwerde befugt ist (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 2.1

Betrifft der angefochtene Entscheid - wie im vorliegenden Fall - eine nach kantonalem Recht festgesetzte Enteignungsentschädigung, überprüft das Bundesgericht frei, ob die Regeln des kantonalen Rechts (oder die von den kantonalen Behörden zur Lückenfüllung angewandten Regeln) dem in Art. 26 BV statuierten Prinzip der vollen Entschädigung genügen. Die Anwendung der kantonalen Regeln wie auch die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Instanzen überprüft es dagegen nur unter Willkürgesichtspunkten. Insoweit fällt die Rüge der Verletzung des Willkürverbots mit dem Einwand zusammen, Art. 26 BV sei verletzt (BGE 141 I 113 E. 6.2; Urteil 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 2).

Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht in verschiedener Hinsicht Willkür vor. Im Zusammenhang mit dessen Sachverhaltsfeststellungen substantiiert sie diesen Vorwurf allerdings nur im Hinblick auf diejenigen Grundstücke, die das Verwaltungsgericht im Rahmen der statistischen Methode als Vergleichsobjekte hinzugezogen hat, und auch dort nur teilweise; die Beschwerdeführerin erachtet die betreffenden Objekte als nicht vergleichbar. Darauf wird bei der Prüfung dieser Rüge zurückzukommen sein (unten E. 5.3). Ansonsten ist der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt für das Bundesgericht verbindlich.

E. 2.2

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, ihr Anspruch auf volle Entschädigung sei im vorliegenden Verfahren mehrfach verletzt worden. Zur Bestimmung des Werts des

enteigneten Landes sei in ihrem Fall von der Vergleichsmethode abzuweichen, weil keine bzw. keine genügende Zahl an Vergleichsobjekten zur Verfügung stehe. Stattdessen hätte die Ertragswertmethode angewandt werden müssen. Falls der Wert der Grundstücke aber, entgegen ihrem Hauptstandpunkt, dennoch mittels Vergleichsmethode bestimmt werde, hätte den Unterschieden zwischen ihren Grundstücken und den zum Vergleich herangezogenen Objekten mittels Zu- bzw. Abschlag Rechnung getragen werden müssen (nachfolgende E. 4 und 5). Sodann beanstandet die Beschwerdeführerin, dass ihr für den künftigen Wegunterhalt keine Entschädigung zugesprochen worden sei (E. 6) und schliesslich erachtet sie die Kostenverlegung durch das SKE und das Verwaltungsgericht als unhaltbar (E. 7).

E. 4.1

Gemäss Art. 26 Abs. 2 BV werden Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt. Nach dem Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV sollen die Enteigneten durch die Enteignung weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen; wirtschaftlich sind sie gleich zu stellen wie ohne den Eintritt der Enteignung (BGE 122 I 168 E. 4b/aa; Urteil 1C_42/2023 vom 25. März 2024 E. 4.4). Die Beschwerdeführerin beruft sich neben Art. 26 Abs. 2 BV zusätzlich auf § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (KV/AG; SR 131.277), der ebenfalls einen Anspruch auf volle Entschädigung von Enteignungen statuiert. Sie leitet aus der kantonalen Verfassungsbestimmung allerdings keine weitergehenden Ansprüche ab, als sich aus Art. 26 Abs. 2 BV ergeben.

E. 4.2

Der zu entschädigende Verkehrswert ist nach der langjährigen Rechtsprechung des Bundesgerichts primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (statistische Methode oder Vergleichsmethode). Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressentinnen und -interessenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätten, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln. Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist.

In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese allerdings besonders sorgfältig untersucht und können sie nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die - wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung - auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs

geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig ermittelt werden kann (BGE 122 I 168 E. 3a; 115 Ib 408 E. 2c; 114 Ib 286 E. 7; Urteile 1C_704/2024 vom 13. Mai 2025 E. 3.2 und 1C_42/2023 vom 25. März 2024 E. 6.3).

E. 5.1

Das SKE hatte für die Ermittlung des Verkehrswerts der enteigneten Grundstücke die statistische Methode angewandt. Hierfür hatte es aufgrund von Angaben des kantonalen Steueramts drei Vergleichsgrundstücke in anderen Gemeinden der Region Baden zugezogen. Die Vorinstanz ist dieser Vorgehensweise grundsätzlich gefolgt. Allerdings hat sie eines der Objekte aus dem Preisvergleich entlassen. Dieses benötige eine Altlastensanierung, deren Kosten sich zurzeit nicht abschätzen liessen; bei dieser Sachlage sei es entgegen dem SKE nicht möglich, der Altlastensituation mit einem Pauschalabzug von 20 % Rechnung zu tragen.

Die beiden anderen Vergleichsobjekte erachtete das Verwaltungsgericht dagegen als tauglich: zum einen ein Grundstück in Mägenwil, das im Jahr 2016 zum Preis von Fr. 670.--/m² verkauft worden war, zum anderen eines in Oberrohrdorf, das im Jahr 2019 für Fr. 669.--/m² die Hand gewechselt hatte. Das Objekt in Oberrohrdorf liege zwar teilweise in der Grünzone; es sei aber trotzdem gut überbaubar, denn es sei sehr gross. Deshalb ändere sich an dessen Vergleichbarkeit nichts. Die Parzelle in Mägenwil sei sodann strassenmässig eindeutig besser erschlossen als das Areal der Beschwerdeführerin.

Sodann hat die Vorinstanz das Vorgehen der SKE geschützt, für das Land der Beschwerdeführerin einen Abzug von 25 % vorzunehmen gegenüber den Preisen, die für die verbleibenden zwei Vergleichsobjekte bezahlt worden waren. Dadurch habe die SKE zwei Aspekten Rechnung getragen, die für die Bestimmung des Verkehrswerts bedeutsam seien. Zum einen sei in der Arbeitszone Ar I von Mellingen, anders als in der Gewerbezone G in Mägenwil und in der Arbeitszone in Oberrohrdorf keine Wohnnutzung - auch keine betrieblich bedingte - zulässig, zum anderen seien die Gemeinden Oberrohrdorf und Mägenwil die attraktiveren Wirtschaftsstandorte als Mellingen.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, bei einem Vergleich mit bloss zwei Parzellen fehle "eine genügende Repräsentanz für eine Vergleichsmethode". Bei dieser Ausgangslage lasse sich nicht begründen, welcher Preis der richtige sei und eine volle Entschädigung zu gewährleisten vermöge. Eine solche Preisermittlung sei im Ergebnis willkürlich.

Das Vorgehen der Vorinstanz entspricht indessen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Praxis anderer Gerichte und wird auch von der Lehre unterstützt (dazu Urteil 1C_704/2024 vom 13. Mai 2025 E. 4.2 und 4.3). Wie oben (E. 4.2) erwähnt, lässt sich in der Regel bereits aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen, wobei diesfalls die tatsächliche Gleichartigkeit der Vergleichsgrundstücke besonders genau zu untersuchen und den Unterschieden durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung zu tragen ist. Der Vorteil der Vergleichsmethode, dass ihr reale Transaktionen zugrunde liegen und sie nicht bloss auf Annahmen beruht, die so oder anders getroffen werden können, zeigt sich im hier zu beurteilenden Fall exemplarisch: Bei der von der Beschwerdeführerin favorisierten Ertragswertmethode variiert der Ertragswert der Liegenschaft je nach Höhe des Kapitalisierungssatzes stark, welcher der Berechnung zugrunde gelegt wird. Hinzu kommt vorliegend die Schwierigkeit der Ermittlung der

effektiv realisierbaren Mietzinseinnahmen, die ihrerseits von verschiedenen Parametern abhängen.

Der grundsätzliche Einwand der Beschwerdeführerin, bei bloss zwei Vergleichsobjekten lasse sich nicht begründen, welcher Preis der richtige sei, mag bei abstrakter Betrachtung etwas für sich haben. Im hier zu beurteilenden Fall verfängt er indes nicht, denn die Transaktionspreise für das Grundstück in Mägenwil und dasjenige in Oberrohrdorf liegen sehr nahe beieinander. Darin liegt ein starkes Indiz, dass sie dem tatsächlichen Marktwert für Gewerbeland in der Region Baden entsprechen, zumal die Beschwerdeführerin keine Umstände namhaft macht, die vermuten liessen, es lägen besondere Verhältnisse vor, die sich verzerrend auf die Verkaufspreise ausgewirkt haben könnten.

Aus allen diesen Gründen erscheint die Anwendung der Vergleichsmethode durch die Vorinstanz (und das SKE) grundsätzlich korrekt. Eingehender zu prüfen bleibt, ob den Unterschieden zwischen den verglichenen Liegenschaften gebührend Rechnung getragen wurde.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin erachtet die beiden Grundstücke in Mägenwil und Oberrohrdorf als nicht vergleichbar. Bei einigen ihrer Vorbringen handelt es sich um unbelegte Behauptungen, die den für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen widersprechen und auf die deshalb nicht weiter einzugehen ist (vgl. oben E. 2.1). Daneben erhebt die Beschwerdeführerin aber auch substantiierte Einwände gegen die Vergleichbarkeit der interessierenden Grundstücke.

E. 5.3.1

Was die 6'568 m² grosse Parzelle in Oberrohrdorf betrifft, weist sie darauf hin, dass sich 1'204 m² davon in der Grünzone befänden. Die Vorinstanz habe ihrem Land in Mellingen, soweit dieses in der Grünzone liege, bloss den Wert von Landwirtschaftsland zugesprochen. Dann hätte sie beim Vergleichsobjekt aber ebenso vorgehen müssen. Sie hätte also 1'204 m² der Parzelle in Oberrohrdorf mit einem Wert von Fr. 10.--/m² (Preis für Landwirtschaftsland) einsetzen müssen, was einen entsprechend höheren Preis für die verbleibende Fläche ergeben hätte. Ausserdem sei das Grundstück in Oberrohrdorf weniger gut erschlossen.

Das Verwaltungsgericht hat begründet, weshalb es der Zugehörigkeit eines Teils des Grundstücks in Oberrohrdorf zur Grünzone nicht als Grund für einen Abzug vom bezahlten Verkaufspreis erachtete. Es ist der Auffassung, aufgrund der Grösse der Parzelle schränke dieser Umstand deren Bebaubarkeit nicht wesentlich ein, denn die Zonenvorschriften seien für die Arbeitszone sehr offen formuliert und enthielten kaum Massvorgaben. Ein Abzug rechtfertige sich deshalb nicht. Die Vorinstanz ist also davon ausgegangen, der in der Grünzone gelegene Teil des Grundstücks in Oberrohrdorf beeinträchtigte die maximal mögliche Ausnutzung kaum. Mit dieser Argumentation setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang keine willkürliche Sachverhaltsfeststellung vor und zeigt nicht auf, inwiefern die Situation bezüglich ihres Grundstückes gleich wäre.

Sodann hat die Vorinstanz festgehalten, die Beschwerdeführerin setze sich nicht mit der Begründung des SKE auseinander, weshalb die Entschädigung für die enteignete Teilfläche der Parzelle Nr. 157, die in der Grünzone liege, bloss den Marktwert von gutem

Landwirtschaftsland aufweise. Auch diese Feststellung qualifiziert die Beschwerdeführerin nicht als willkürlich. Es erübrigt sich deshalb, auf diesen Punkt weiter einzugehen.

E. 5.3.2

Zur Erschliessung der interessierenden Liegenschaften hat die Vorinstanz sodann festgehalten, die Autobahnzu- und -ausfahrt Dättwil sei nicht weit von der Parzelle in Oberrohrdorf entfernt, weshalb diese im Vergleich mit den von der Enteignung betroffenen Grundstücken strassenverkehrstechnisch zumindest nicht abfalle. Die Beschwerdeführerin widerlegt dies nicht. Sie macht zwar geltend, ihre Grundstücke seien "top erschlossen" und "in direkter Autobahndistanz". Einen Vergleich mit der Erschliessung der Parzelle in Oberrohrdorf stellt sie indessen nicht an. Ihre Ausführungen zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind sodann nicht ausschlaggebend, wenn es um Gewerbeliegenschaften geht, bei denen kein grosser Publikumsverkehr zu erwarten ist. Die Einwände gegen den Beizug der Parzelle in Oberrohrdorf überzeugen daher nicht. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 5.3.3

Die Vergleichbarkeit des Grundstücks in Mägenwil stellt die Beschwerdeführerin an sich nicht in Frage. Sie macht einzig geltend, das betreffende Grundstück falle als Vergleichsobjekt ausser Betracht, weil der Zeitpunkt der Handänderung (gegenüber dem hier massgeblichen Stichtag vom 28. Juni 2020 [vgl. angefochtenes Urteil E. 2.1]) vier Jahre zurück liege. Dieser Umstand alleine hat indes nicht zur Folge, dass das Grundstück in Mägenwil a priori nicht mit demjenigen der Beschwerdeführerin vergleichbar wäre. Vielmehr ist zu fragen, ob dem Umstand, dass diese Transaktion einige Jahre zurückliegt, durch einen gewissen Zuschlag Rechnung zu tragen sei, sofern ein relevanter Preisanstieg ausgewiesen wäre. Dieser Frage wird in der untenstehenden E. 5.4.3 nachgegangen.

Aus den dargelegten Gründen ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Transaktionspreise der beiden Grundstücke in Mägenwil und Oberrohrdorf als Vergleichsbasis für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung herangezogen hat.

E. 5.4

Die Beschwerdeführerin kritisiert sodann den Abzug von 25 %, den die Vorinstanz - und vor ihr das SKE - gegenüber den Vergleichspreisen für die obigen Grundstücke vorgenommen hat. Dem Abzug lagen zwei Überlegungen zugrunde: Zum einen haben die kantonalen Gerichte festgehalten, in der Gewerbezone von Mellingen sei keine, auch nicht betrieblich bedingte, Wohnnutzung zulässig, anders als in der Gewerbezone von Mägenwil und der Arbeitszone in Oberrohrdorf. Zum anderen seien die beiden letzteren Standorte günstiger als Mellingen: Oberrohrdorf sei der attraktivere Wirtschaftsstandort und Mägenwil sei strassenverkehrstechnisch besser erschlossen.

E. 5.4.1

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass nach dem geltenden Recht in der Gewerbezone von Mellingen keine Wohnnutzung zulässig ist. Sie ist aber der Auffassung, dies werde sich künftig ändern, zumal betriebsnotwendiges Wohnen in Arbeitszonen grundsätzlich zuzulassen sei. Die Beschwerdeführerin präzisiert allerdings nicht, weshalb sie von einer künftigen Rechtsänderung ausgeht. Dem Urteil des Verwaltungsgerichts lässt sich hierzu entnehmen, dass eine Änderung der Bau- und Nutzungsordnung, die eine beschränkte Wohnnutzung ermöglicht hätte, von der Gemeindeversammlung von

Mellingen zurückgewiesen worden ist. Es sei weiterhin ungewiss, ob die Gemeindeversammlung über die Zulässigkeit einer wie auch immer gearteten Wohnnutzung in der Zone Ar I beschliessen und ob der Kanton eine solche Regelung genehmigen werde. Mit diesen Argumenten setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Damit ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass jegliche Wohnnutzung auf den interessierenden Grundstücken ausgeschlossen ist, was einen gewissen Abschlag gegenüber vergleichbaren Zonen, wo betriebsbedingtes Wohnen zugelassen ist, rechtfertigt.

E. 5.4.2

Die Beschwerdeführerin wendet sich auch gegen die Qualifikation der Standorte Mägenwil und Oberrohrdorf als wirtschaftlich attraktiver. Sie begründet dies einzig mit der verkehrsmässigen Erschliessung ihres Terrains, die sie als besser erachtet als diejenige der Vergleichsobjekte. Ihre Grundstücke verfügten über einen direkten Zugang zu den Autobahnen A1 und A3 ohne Stau und Querung von Wohngebieten.

Bei diesen Vorbringen handelt es sich um Sachverhaltsfragen, die das Bundesgericht nur auf Willkür hin prüft. Mägenwil verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss, weshalb es auf der Hand liegt, die dortige Gewerbezone als verkehrsmässig besser erschlossen zu qualifizieren als diejenige von Mellingen. Mit Bezug auf den Standort Oberrohrdorf erscheint dies zwar weniger evident. Die Beschwerdeführerin zeigt allerdings auch hier nicht auf, inwiefern die dortige Arbeitszone verkehrsmässig schlechter erschlossen sein sollte als die Gewerbezone von Mellingen. Abgesehen von der Erschliessung äussert sich die Beschwerdeführerin überhaupt nicht zu anderen, für die wirtschaftliche Attraktivität der drei Standorte massgeblichen Umständen (wie Infrastruktur und Steuern). Es gelingt ihr somit nicht, die sachverhaltliche Einschätzung der kantonalen Behörden als offensichtlich unrichtig erscheinen zu lassen.

E. 5.4.3

Die Beschwerdeführerin kritisiert die Preisvergleiche der kantonalen Behörden schliesslich auch deshalb, weil diese der "Explosion der Bodenpreise" nicht Rechnung getragen hätten. Die Vorinstanz ist demgegenüber für die Jahre vor dem Bewertungszeitpunkt von einer mehrjährigen Phase stabiler Preise ausgegangen. Dies hat sie aus dem Umstand hergeleitet, dass die Grundstücke in Mägenwil 2016 und in Oberrohrdorf 2019 quasi zum selben Preis die Hand gewechselt hätten.

Die tatsächliche Entwicklung des Preisniveaus für Gewerbeland in der Region Baden stellt ebenfalls eine Sachverhaltsfrage dar, die das Bundesgericht nur auf Willkür hin überprüft. Der Beschwerdeführerin gelingt es mit ihren unspezifischen Vorbringen nicht, die Feststellungen der Vorinstanz als willkürlich auszuweisen. Sie versucht, die angebliche Explosion der Bodenpreise anhand einer Bodenpreisstatistik aus dem Kanton Basel-Landschaft zu belegen, was von vornherein untauglich ist, wenn es um Grundstücke im Kanton Aargau geht. Der von ihr angeführten Statistik lässt sich immerhin entnehmen, dass sich im betreffenden Kanton die Preise für Land in der Gewerbezone wesentlich moderater entwickelt haben als diejenigen in Wohn- und in gemischten Wohn- und Geschäftszonen. Anzuführen bleibt, dass es sich bei der Ermittlung der Enteignungsentschädigung stets bloss um eine Schätzung handelt, die naturgemäss mit gewissen Ungenauigkeiten verbunden ist.

E. 5.5

Schliesslich wehrt sich die Beschwerdeführerin gegen die Reduktion des ermittelten Landwerts von Fr. 500.--/m² um die Hälfte, soweit dies die Parzelle 157 betrifft. Die Vorinstanz habe diesen Abzug vorgenommen, weil das dortige Land wegen des Gewässerraums und des Strassenabstands nicht überbaubar sei. Dies sei im vorliegenden Fall aber nicht entscheidend, denn die Flächen seien gut vermietbar; es bestehe eine sehr grosse Nachfrage nach autobahnnahen Lager- und Logistikflächen. Eine Minderung des Verkehrswerts rechtfertige sich daher nicht.

Das Verwaltungsgericht hat erwogen, das betreffende Land liege im Gewässerraum der Reuss. Gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) dürften im Gewässerraum grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden und bestehende Anlagen genössen bloss einen beschränkten Bestandesschutz. Insbesondere sei die künftige Nutzung eingeschränkt und eine Nutzungsänderung bedürfte einer kantonalen Bewilligung. Hinzu komme der gemäss § 111 des Aargauer Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (BauG/AG; SAR 713.100) gegenüber der Strasse C. _____ einzuhaltende Strassenabstand. Es stehe deshalb ausser Zweifel, dass derartiges Gewerbeland nicht den gleichen Wert aufweise wie eine voll nutzbare Gewerbefläche. Bei eingeschränkt nutzbarem Vorgartenland sei der Wert auch schon um 75 % reduziert worden. Der vom SKE vorgenommene Abschlag von 50 % sei daher vertretbar. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen nachvollziehbaren Überlegungen der Vorinstanz nicht auseinander. Insbesondere zeigt sie nicht auf, inwiefern die von der Vorinstanz angesprochenen Einschränkungen der Nutzbarkeit für die Vermietung von Logistikflächen nicht zutreffen sollte. Die Einwände der Beschwerdeführerin überzeugen daher nicht.

E. 5.6

Damit ist die Festsetzung der Enteignungsentschädigungen durch die Vorinstanz nicht zu beanstanden.

E. 6

Die Beschwerdeführerin kritisiert aber auch, dass ihr keine Entschädigung für den künftigen Wegunterhalt zugesprochen wurde, soweit es um die Teilflächen geht, die ihr neu zugeteilt wurden. Für denjenigen Teil der Parzellen 160 und 161, der sich bereits in ihrem Eigentum befinde, seien ihr unter dem Titel künftigen Wegunterhalts eine Entschädigung von Fr. 8.--/m² zugesprochen worden, was korrekt sei.

Ob es sich dabei, wie der Beschwerdegegner geltend macht, um ein neues und damit unzulässiges Vorbringen handelt, kann offenbleiben, denn der Einwand ist ohnehin unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat sich in E. 4.4 (am Ende) seines Urteils mit der Höhe der Entschädigung für die Zuteilungsflächen auseinandergesetzt. Es hat zunächst auf die Erwägungen des SKE verwiesen. Dieses hatte deren Wert auf Fr. 50.--/m² festgesetzt und wegen des darauf lastenden Wegrechts um Fr. 8.--/m² reduziert, so dass sich ein Anrechnungswert von Fr. 42.--/m² ergab. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, die Beschwerdeführerin bringe nichts gegen diese Berechnung vor, weshalb insoweit ein Verweis auf die zutreffend erscheinenden Erwägungen des SKE genüge. Der Beschwerdeführerin wurde demnach sehr wohl eine Entschädigung für den künftigen Wegunterhalt zugesprochen, indem der Anrechnungswert jener Flächen, die ihr zugeteilt wurden, reduziert wurde. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin beanstandet schliesslich, dass ihr im Schätzungsverfahren vor dem SKE das sog. Kostenprivileg weitgehend verweigert wurde. Darunter wird die Regelung von § 149 Abs. 2 BauG/AG verstanden. Nach dieser Bestimmung sind in Enteignungsverfahren, in denen Entschädigungen zugesprochen werden, die Kosten - darunter werden offenbar sowohl die Verfahrens- wie auch die Anwaltskosten verstanden - in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen. Wie das Verwaltungsgericht erläutert, wird von dieser Regelung nach der kantonalen Praxis abgewichen, wenn die geltend gemachten Forderungen offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn die Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden. Diesfalls komme, gleich wie in den Beschwerdeverfahren, das Unterliegerprinzip zur Anwendung.

E. 7.2

Das SKE hat der Beschwerdeführerin das Kostenprivileg nicht vollständig verweigert, wohl aber betreffend den Hauptteil der Entschädigungsforderung. Dort ging es um die Enteignung von Nachbarrechten im Zusammenhang mit Lärmimmissionen der neuen Umfahrungsstrasse. Im bundesgerichtlichen Verfahren macht die Beschwerdeführerin diese Forderung nicht mehr geltend.

Nach den Erwägungen der Vorinstanz habe dieser Teil 85 % der gesamten Forderung der Beschwerdeführerin aus formeller Enteignung ausgemacht. Das SKE habe dieses Begehren zu Recht als offensichtlich überhöht und haltlos erachtet. Es entbehre jeder Grundlage, nicht nur angesichts der offensichtlich fehlenden Voraussetzungen für eine Entschädigung aus der formellen Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen, sondern auch angesichts der krass missinterpretierten Zusicherung des Regierungsrats. Die Forderung sei nicht nur der Höhe nach nicht ausgewiesen, sondern auch dem Grundsatz nach, mangels eines effektiven Schadens und einer auch nur ansatzweise nachvollziehbaren und schlüssigen Berechnung der geforderten Entschädigung.

E. 7.3

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, der Grundsatz, wonach die Kosten im Enteignungsverfahren vom enteignenden Gemeinwesen zu tragen seien, finde seine Grenze (erst) beim Rechtsmissbrauch. Das SKE habe aber anerkannt, dass mit Bezug auf die formelle Enteignung kein rechtsmissbräuchliches Begehren vorliege. Die vor den Vorinstanzen noch geforderte Entschädigung wegen der eingeschränkten künftigen Wohnnutzung sei nicht offensichtlich überhöht gewesen. Der Beschwerdegegner habe mit ihr während Monaten über diese Entschädigung verhandelt, es sei mit dessen Einverständnis ein weiteres Gutachten eingeholt worden und der Kanton habe ihr im Rahmen der Verhandlungen schliesslich sogar eine Entschädigung von Fr. 100'000.-- angeboten. Wenn man dies anders sehen wollte, hätte ihr das Kostenprivileg jedenfalls nicht ganz entzogen werden dürfen. Schliesslich sei das Urteil des SKE in diesem Punkt auch in sich widersprüchlich.

E. 7.4

Die Beschwerdeführerin scheint sich mit der oben wiedergegebenen Begründung auch dagegen zu wehren, dass ihr das Kostenprivileg vor dem Verwaltungsgericht - also nicht nur vor dem SKE - verweigert worden ist. Die Vorinstanz hat dies allerdings nicht mit der Haltlosigkeit des Rechtsbegehrens begründet. Sie hat vielmehr ausgeführt, § 149 Abs. 2

BauG/AG sei auf das Rechtsmittelverfahren beim Verwaltungsgericht nicht anwendbar, was sich sowohl aus dem Wortlaut der Bestimmung wie auch aus deren systematischer Stellung ergebe. Mit dieser Begründung setzt sich die Beschwerdeführerin mit keinem Wort auseinander. Nachfolgend ist deshalb bloss zu prüfen, ob das SKE das Kostenprivileg verweigern durfte.

E. 7.5

Den kantonalen Gerichten steht bei der Kostenverlegung ein weiter Spielraum zu. Sie richtet sich nach kantonalem Recht, dessen Auslegung und Anwendung das Bundesgericht grundsätzlich nur unter Willkür Gesichtspunkten überprüft. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Instanz nur ab, wenn dieser offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 136 I 316 E. 2.2.2 mit Hinweisen). Bei der Prüfung der Frage, ob die strittige Kostenaufgabe willkürlich war, drängt sich für das Bundesgericht im vorliegenden Fall auch deshalb besondere Zurückhaltung auf, weil die Beschwerdeführerin die betreffende Forderung im bundesgerichtlichen Verfahren nicht mehr geltend macht, sie also nicht mehr materiell zu überprüfen ist.

E. 7.6

Im Folgenden ist also bloss zu klären, ob es geradezu unhaltbar war, der Beschwerdeführerin das Kostenprivileg zu verweigern. Präzisierend gilt es darauf hinzuweisen, dass das SKE ihr die Verfahrenskosten nicht vollumfänglich auferlegt hat, sondern nur soweit, als sie eine Entschädigung für die (angebliche) Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehrensprüchen geltend gemacht hatte; in demselben, reduzierten Umfang wurde sie zum Ersatz der Parteikosten des Kantons verpflichtet. Darüber hinaus, also soweit sie die Festlegung der Enteignungsentschädigung für die Landabtretungen und die Wegrechte betrafen, hat das SKE diese Kosten dem Kanton als Gesuchsteller auferlegt.

Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, wenn sie meint, die Verweigerung des Kostenprivilegs nach § 149 Abs. 1 BauG/AG könne nur bei geradezu rechtsmissbräuchlichen Begehren Platz greifen. Gemäss den Erwägungen der Vorinstanz gilt dies nach der kantonalen Praxis vielmehr allgemein bei offensichtlich unbegründeten oder übersetzten Forderungen. Dies bestreitet die Beschwerdeführerin nicht substantiiert. Eine solche Sichtweise entspricht auch der Regelung von Art. 114 Abs. 2 EntG für bundesrechtliche formelle Enteignungen (vgl. dazu BGE 111 Ib 32 E. 2). Nun ist es aber nicht unhaltbar, die Forderung der Beschwerdeführerin, soweit es um die Enteignung von nachbarlichen Abwehrrechten geht, als massiv übersetzt zu bezeichnen, wenn ihr statt der beantragten Fr. 2,3 Millionen bloss Fr. 5'800.-- zugesprochen wurden. Daran ändert der Umstand nichts, dass der Kanton der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang im Rahmen von Vergleichsverhandlungen eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 100'000.-- offeriert hatte. Zum einen können solche Leistungen auch angeboten werden, um ein langes und kostspieliges Verfahren zu vermeiden, ohne dass damit eine Anerkennung der Forderung verbunden ist. Zum anderen hat die Beschwerdeführerin für die angebliche Enteignung von Abwehrrechten, wie erwähnt, eine Entschädigung von mehr als Fr. 2,3 Millionen gefordert, und diese Summe steht in einem sehr ausgeprägten Missverhältnis

auch zum Betrag, den der Kanton vergleichsweise zu bezahlen bereit gewesen wäre.

Wenn die Beschwerdeführerin verlangt, allenfalls wäre ihr das Kostenprivileg nur teilweise zu entziehen gewesen, ist ihr entgegenzuhalten, dass das SKE die Kosten teilweise dem Kanton als Gesuchsteller auferlegt hat, und zwar in dem Umfang, als es die Forderungen der enteigneten Beschwerdeführerin nicht als haltlos qualifiziert hat. Eine weitergehende Differenzierung sieht das kantonale Recht nicht vor. Somit ist das angefochtene Urteil auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

E. 8

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Parteientschädigungen für das bundesgerichtliche Verfahren sind keine auszurichten (Art. 68 Abs. 3 BGG ; Urteil 1C_435/2018 vom 15. Mai 2019 E. 7, nicht publ. in: BGE 145 I 250).

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