

WBE.2024.96 / sr / we

(4-EV.2020.32)

Art. 28

Urteil vom 24. März 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Michel
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führerin **A._____ AG**
vertreten durch lic. iur. Luc Humbel, Rechtsanwalt, Bahnhofplatz 13,
Postfach, 5201 Brugg AG

gegen

Beschwerde-
gegner **Kanton Aargau,**
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung
Tiefbau, Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
dieses vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4,
5401 Baden

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend formelle Enteignung

Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abt. Kausalabgaben und
Enteignungen, vom 30. Januar 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Mit Beschlüssen vom 17. Januar 2018 (RRB Nr. 2018-000031 und RRB Nr. 2018-000033) genehmigte der Regierungsrat das in zwei Abschnitte unterteilte Strassenbauprojekt Umfahrung Q._____ und erteilte gleichzeitig das für den Strassenausbau benötigte Enteignungsrecht (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]). Von Abschnitt 1 dieses Strassenbauprojekts war u.a. die A._____ AG als Eigentümerin der Parzellen Nr. aaa, bbb und ccc der Gemeinde Q._____ betroffen, wovon Land für den Strassenbau an den Kanton abgetreten respektive mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons belastet wurde. Über die Höhe der Enteignungsentschädigung konnten sich die A._____ AG und der Kanton nicht einigen. Hingegen vereinbarten sie eine vorzeitige Inbesitznahme des abgetretenen/belasteten Landes per 28. Juni 2020.

B.

1.

Am 8. Oktober 2020 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb, das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), um Einleitung des Enteignungsverfahrens gegen die A._____ AG und Genehmigung der mit den übrigen betroffenen Grundeigentümern zustande gekommenen Enteignungsverträgen.

2.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 wies der Präsident des SKE den Gemeinderat Q._____ an, die Enteignungsakten vom 19. Oktober 2020 bis 17. November 2020 auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Die A._____ AG wurde gleichentags direkt angeschrieben, über die Einleitung des Enteignungsverfahrens informiert und dazu aufgefordert, allfällige Begehren gemäss § 152 Abs. 1 BauG innert der Auflagefrist beim Gemeinderat Q._____ einzureichen.

3.

Am 16. November 2020 stellte die A._____ AG beim SKE die folgenden Begehren:

1.

Die A._____ AG sei für die erlittene Enteignung gesamthaft (inkl. Inkonvenienzentschädigung) mit einem Betrag von Fr. 2'748'544.00 zuzüglich Zins zu 1,5% ab 29. Juni 2020 aus der Staatskasse zu entschädigen.

2.
Eventualiter ist die Enteignung bei Parzelle Nr. bbb um 96 m² und bei Parzelle Nr. ccc um 17 m² auszudehnen.

3.
Unter den ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Enteigners.

4.

In der Stellungnahme vom 15. Februar 2021 beantragte das BVU, Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb:

1.
Die Begehren der Gesuchsgegnerin seien abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

2.1.

Der Rechtserwerb sei gemäss beiliegendem Entwurf des Enteignungsvertrags zu genehmigen.

2.2.

Eventualiter sei der Gesuchsgegnerin der Mehrwert des Fuss- und Fahrwegrechts z.G. der Gesuchsgegnerin anzurechnen bzw. der Entschädigung in Abzug zu bringen.

Der übrige Rechtserwerb sei gemäss beiliegendem Entwurf des Enteignungsvertrags zu genehmigen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

5.

In der Duplik vom 7. Juni 2021 änderte die A._____ AG ihre Begehren wie folgt:

1.

Die A._____ AG sei für die erlittene Enteignung gesamthaft (inkl. Inkonvenienzentschädigung) mit einem Betrag von Fr. 2'759'107.00 zuzüglich Zins zu 1,5% ab 29. Juni 2020 aus der Staatskasse zu entschädigen.

2.

Eventualiter ist die Enteignung bei Parzelle Nr. bbb um 96 m² und bei Parzelle Nr. ccc um 17 m² auszudehnen.

Eventualiter sei ein vergrößerter Grenzabstand zur Strassenparzelle zusätzlich zu entschädigen.

3.

Unter den ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten des Enteigners.

6.

Am 16. August 2021 reichte der nunmehr anwaltlich vertretene Kanton eine Triplik ein, mit den Anträgen:

1.

Gestützt auf die obigen Ausführungen wird an den Begehren in der Stellungnahme vom 15. Februar 2021 festgehalten.

2.

Ergänzend wird festgehalten, dass der Kanton bereit ist, als absoluten Landwert der Parzellen aaa, bbb und ccc CHF 460.00/m² zu akzeptieren. Entsprechend erhöht sich die beantragte Entschädigung für in der Ar I liegende, abzutretende Flächen ab Parzelle aaa (209 m²) auf CHF 115.00/m² und ab Parzelle bbb (7 m²) auf CHF 253.00/m². Das Entschädigungsangebot für die vom einzuräumenden Fuss- und Fahrwegrecht auf den Parzellen bbb und ccc betroffenen Flächen beläuft sich neu auf CHF 77.00/m².

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Enteigneten.

7.

Mit Quadruplik vom 1. Oktober 2021 hielt die A._____ AG an ihren Anträgen in der Duplik fest und beantragte in prozessualer Hinsicht, dass die Triplik des Kantons ganz, eventuell teilweise (bezüglich der Ausführungen in den Rz. 3–6, 10–19, 33, 49–56, 73–76 sowie 81–88) aus dem Recht zu weisen sei.

8.

In einem weiteren Schriftenwechsel bekräftigten der Kanton (mit Eingabe vom 29. Oktober 2021) und die A._____ AG (mit Eingabe vom 17. Januar 2022) je ihren Standpunkt.

9.

Am 14. Juni 2023 reichten die Parteien aufforderungsgemäss weitere Unterlagen ein.

10.

Am 29. November 2023 führte das SKE mit den Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Bei dieser Gelegenheit wurden den Parteien die vom SKE beim kantonalen Steueramt erhobenen Vergleichspreise für Landerwerbe in umliegenden Gemeinden (T._____, R._____ und S._____) bekannt gegeben. Dazu nahmen die Parteien mit zwei weiteren Eingaben vom 18. Dezember 2023 (Kanton) und vom 3. Januar 2024 (A._____ AG) Stellung.

11.

Am 30. Januar 2024 fällte das SKE das folgende Urteil:

1.

1.1.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, für die Abtretungsfläche von ca. 209 m² (Arbeitszone Ar I) ab der Parzelle aaa eine Entschädigung von Fr. 250.00/m² zu bezahlen.

1.2.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretungsfläche von ca. 42 m² (Grünzone) ab der Parzelle aaa mit Fr. 10.00/m² zu entschädigen.

1.3.

Der Gesuchsteller wird verpflichtet, die Abtretung von ca. 7 m² (Arbeitszone Ar I) ab Parzelle bbb mit Fr. 500.00/m² zu entschädigen.

1.4.

Die Belastung durch das Fuss- und Fahrwegrecht von ca. 96 m² auf der Parzelle bbb und von ca. 17 m² auf der Parzelle ccc hat der Gesuchsteller der Gesuchsgegnerin mit Fr. 83.00/m² zu entschädigen. Für den künftigen Wegunterhalt hat ihr der Gesuchsteller eine zusätzliche Entschädigung von Fr. 25.00/m² auszurichten.

1.5.

Für die Zuteilungsflächen aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) von ca. 28 m² an Parzelle bbb und von ca. 172 m² an Parzelle ccc hat die Gesuchsgegnerin dem Gesuchsteller Fr. 50.00/m² zu bezahlen. Das auf der Zuteilungsfläche liegende Wegrecht von ca. 28 m² auf der Parzelle bbb und von ca. 134 m² auf der Parzelle ccc ist vom Gesuchsteller mit Fr. 8.00/m² abzugelten.

1.6.

Im Rahmen der Zusicherung des Regierungsrats vom 17. Januar 2018 betreffend Lärmimmissionen hat der Gesuchsteller der Gesuchsgegnerin eine Entschädigung von pauschal Fr. 5'800.00 auszurichten.

2.

Alle weitergehenden Begehren der Gesuchsgegnerin werden abgewiesen.

3.

Die Zahlungen gemäss Dispositiv-Ziffer 1 werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem 28. Juni 2020 gemäss § 19 LEV zu verzinsen. Der Zinssatz lag vom 28. Juni 2020 bis 1. Juni 2023 bei 1.25%, seit 2. Juni 2023 bei 1.5% und seit 2. Dezember 2023 bei 1.75%.

4.

Das Fuss- und Fahrwegrecht zur Sicherstellung der internen Verbindung der Parzelle aaa mit der neuen Parzelle wird entschädigungslos eingeräumt. Eine allfällige Verpachtung der Abtretungsfläche wird von den Parteien bilateral in einem Pachtvertrag geregelt.

5.

Der Enteignungsvertragsentwurf zwischen dem Gesuchsteller und der Gesuchsgegnerin wird zum integrierenden Bestandteil dieses Entscheids erklärt, soweit er den vorangehenden Bestimmungen nicht widerspricht.

6.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Rechtsänderungen sowie die Handänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zahlungen gemäss vorstehender Ziffer 1 dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden.

7.

Die Vermessungs- und Handänderungskosten werden dem Gesuchsteller auferlegt.

8.

8.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 15'000.00, der Kanzleigebür von Fr. 660.00 und den Auslagen von Fr. 300.00, insgesamt Fr. 15'960.00, sind zu 85% (Fr. 13'566,00) von der Gesuchsgegnerin und zu 15% (Fr. 2'394.00) vom Gesuchsteller zu bezahlen.

8.2.

Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller einen Parteikostenersatz von Fr. 16'660.00 (inkl. MWST und Auslagen) auszurichten.

C.

1.

Diesen Entscheid liess die A._____ AG mit Beschwerde vom 4. März 2024 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

Das Urteil des Spezialverwaltungsgerichts vom 30. Januar 2024 sei in den Ziffern 1., 2. und 8. aufzuheben und stattdessen wie folgt zu entscheiden:

1.

Der Kanton Aargau wird verpflichtet, der A._____ AG für die erlittene Enteignung

unter dem Titel Abtretungen und Belastung mit Fuss- und Fahrwegrecht den Betrag von CHF 392'553.00 und

unter dem Titel Inkonvenienzen den Betrag von CHF 2'366'554.00;

gesamthaft einen Betrag von CHF 2'759'107.00 zuzüglich Zins gemäss Ziffer 3 des Urteilsdispositivs aus der Staatskasse zu bezahlen.

2.

Die Zuteilung von 28 m² an die Parzelle Nr. bbb und von 172 m² an die Parzelle ccc hat entschädigungslos zu erfolgen

Eventualiter: Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner für die Zuteilung von 28 m² an die Parzelle Nr. bbb und von 172 m² an die Parzelle ccc einen Preis von CHF 50.00, respektive CHF 42.00, wo diese durch ein Wegrecht belastet sind, zu bezahlen.

8.

8.1.

Die gesamten Kosten des Verfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

8.2.

Der Kanton Aargau sei zu verpflichten, der A._____ AG die im Verfahren entstandenen Parteikosten vollumfänglich zu bezahlen.

2.

Es seien der Beschwerdeführerin sämtliche Vorakten zur Einsichtnahme zuzustellen, damit die vorliegende Beschwerde in Bezug auf bisher nicht zugänglich gemachte Entscheidungsgrundlagen ergänzt werden kann.

3.

Unter den ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten des Beschwerdegegners.

2.

Mit Eingabe vom 24. April 2024 überwies das SKE dem Verwaltungsgericht die Akten und nahm kurz zu einigen Vorbringen in der Beschwerde Stellung.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 22. Mai 2024 stellte der Kanton Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

4.

Im weiteren Schriftenwechsel (Replik vom 16. August 2024; Duplik vom 25. September 2024) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (§ 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200])

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Das Spezialverwaltungsgericht entscheidet im Verfahren der formellen Enteignung u.a. über unerledigte Entschädigungsforderungen (§ 154 Abs. 2 BauG). Gemäss § 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (VRPG; SAR 271.200) können die Entscheide des Spezialverwaltungsgerichts beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Insbesondere wurde der Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht im Vergleich zum vorinstanzlichen Verfahren nicht erweitert. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Inkonvenienzentschädigung (nach § 143 Abs. 1 lit. c BauG) wurde schon im vorinstanzlichen Verfahren alternativ auf die Zusicherung des Regierungsrats 17. Januar 2018 betreffend Lärmimmissionen abgestützt, also nicht bloss mit der Entschädigungspflicht für die Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen (gegen übermässige Lärmimmissionen) begründet.

3.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts und Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüber- und -unterschreitung, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Als Enteignungstitel für die Übertragung von ca. 251 m² Land ab der Parzelle Nr. aaa (davon 209 m² in der Arbeitszone I [Ar I] und 42 m² in der Grünzone) und ca. 7 m² Land ab der Parzelle Nr. bbb (Ar I) von der Beschwerdeführerin auf den Kanton Aargau dient gemäss § 132 Abs. 1 lit. b BauG das kantonale Strassenbauprojekt Umfahrung Q._____ mit den darin ausgeschiedenen Flächen auf den erwähnten Grundstücken der Beschwerdeführerin. Mit diesem Strassenbauprojekt wurden zudem zwecks Böschungsunterhalts entlang der Umfahrungsstrasse Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) zulasten der Parzellen Nrn. bbb und ccc und zugunsten des Kantons als Strasseneigentümer verfügt, welche die Parzelle Nr. bbb im Umfang von 96 m², die Parzelle Nr. ccc im Umfang von 17 m² und die 28 m² bzw. 172 m² umfassenden Neuzuteilungsflächen an die Parzellen Nr. bbb und ccc (ab der Parzelle Nr. ddd) im Umfang von 28 m² bzw. 134 m² belasten.

Streitgegenstand des Verfahrens vor Verwaltungsgericht bilden nebst der Höhe der Enteignungsentschädigungen für diese Landabtretungen und Dienstbarkeiten, einschliesslich der Bewertungsmethode, der für die Zuteilungen ab der Parzelle Nr. ddd an die Parzellen Nrn. bbb und ccc anzurechnende Landpreis sowie der Anspruch auf eine Entschädigung für die vom Strassenverkehr auf der Umfahrungsstrasse auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc verursachten Lärmimmissionen.

2.

2.1.

Zur Bemessung der Verkehrswertentschädigung für die Landabtretungen führte die Vorinstanz vorab – zusammengefasst – aus, dass der Verkehrswert im Enteignungsverfahren wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln sei, sofern Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stünden. Seien nur wenige Vergleichspreise bekannt, müssten diese besonders sorgfältig untersucht werden. Dabei sei die Berücksichtigung von Landverkäufen in benachbarten Gemeinden nicht ausgeschlossen. Die Voraussetzung, dass sich die fraglichen Grundstücke mit dem Schätzungsobjekt hinsichtlich Lage, Erschliessung, Nutzungsmöglichkeiten und weiteren preisbestimmenden Faktoren vergleichen liessen, dürfte in relativ homogenen, mehrheitlich ländlich geprägten Verhältnissen eher gegeben sein als in Gebieten mit einer starken Bautätigkeit (angefochtener Entscheid, Erw. 5.2).

Die vom Kanton angeführten Vergleichspreise für den Verkauf der Parzellen Nrn. bbb (Erwerb durch die Beschwerdeführerin), kkk und jjj der Gemeinde Q._____ wertete die Vorinstanz jedoch (konkludent, wohl aufgrund der [teilweise] unterschiedlichen Zonierung) nicht als taugliche Vergleichsbasis. Stattdessen zog sie Vergleichspreise von Landverkäufen in den Nachbargemeinden S._____, R._____ und T._____ heran und dehnte den massgeblichen Zeitraum für den statistischen Preisvergleich zwecks Erhalts einer repräsentativen Anzahl von Transaktionen von in der Regel zwei Jahren auf fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag (hier: 28. Juni 2020 als Datum der vorzeitigen Inbesitznahme) aus, unter Hinweis darauf, dass es gemäss Gerichtspraxis in zeitlicher Hinsicht keine fixe Obergrenze für den Preisvergleich gebe, sondern die Preisentwicklung einzubeziehen sei (angefochtener Entscheid, Erw. 6.1–6.2.6).

Vom kantonalen Steueramt seien der Vorinstanz der Verkauf eines Grundstücks in T._____ im Jahr 2016 zum Preis von Fr. 670.00/m², in S._____ im Jahr 2017 zum Preis von Fr. 499.00/m² und in R._____ im Jahr 2019 zum Preis von Fr. 669.00/m² gemeldet worden, die in vergleichbaren Zonen (Gewerbe- und Industriezonen) wie die in der Ar I der Gemeinde Q._____ gelegenen abgetretenen Landflächen lägen (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.7.1). In den Erw. 6.2.8.2–6.2.8.5 beschrieb die Vorinstanz die jeweiligen Zonenvorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde T._____ vom tt.mm.jjjj, der BNO S._____ vom tt.mm.jjjj, der BNO R._____ vom tt.mm.jjjj und der BNO Q._____ vom tt.mm.jjjj, um daraus den Schluss zu ziehen, dass alle drei Vergleichsgrundstücke sich in Arbeitszonen befänden, in denen das Wohnen im Gegensatz zur Zone Ar I in Q._____ für den Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig sei. Ausserdem seien die Gemeinden T._____ und R._____ als

Wirtschaftsstandorte attraktiver als Q._____ und die dortigen Grundstücke befänden sich an besserer Lage als die streitbetroffenen Grundstücke. Vom Durchschnittspreis der drei verglichenen Landverkäufe von aufgerundet Fr. 650.00/m² (den Kaufpreis für das Grundstück in S._____ von Fr. 499.00/m² hat die Vorinstanz wegen der darin eingepreisten Altlasten auf Fr. 600.00/m² angehoben) sei wegen der unattraktiveren Lage und der gänzlich ausgeschlossenen Wohnnutzung in Q._____ ein Abzug von 25% vorzunehmen, so dass für die Abtretungsflächen ein absoluter Landwert von Fr. 487.50/m² resultiere, der aufgrund einer leichten Preissteigerung auf Fr. 500.00/m² zu erhöhen sei (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.9).

Für die kleine Abtretungsfläche von 7 m² am Süzipfel der in diesem Bereich noch unüberbauten Parzelle Nr. bbb sei der absolute Landwert von Fr. 500.00/m² geschuldet (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.10.4). Hingegen sei der in der Zone Ar I gelegene Ostabschnitt der Parzelle Nr. aaa mit einer Fläche von 209 m² nur beschränkt nutzbar und nicht selbständig überbaubar, weshalb dort eine Relativierung auf 50% des absoluten Landwerts, mithin Fr. 250.00/m² als angemessen erachtet werde (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.10.3). In Bezug auf diesen relativen Landwert, der den objektiven Schaden ersetze, falle nach der praxismässigen Kumulationsmethode (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 4.2.2) eine zusätzliche Entschädigung für den subjektiven Schaden aus entgangener Vermietung der Abtretungsflächen als Lager- und Abstellflächen in Betracht, wobei darauf zu achten sei, dass keine unzulässige Doppelentschädigung entstehe (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.10.5). In Erw. 6.2.10.7 des angefochtenen Entscheids gelangte die Vorinstanz dann allerdings zum Schluss, dass die eingereichten Mietverträge mit der Arge Umfahrung Q._____ und der B._____ AG den Nachweis für eine gewerbliche Nutzung der in der Zone Ar I gelegenen Fläche der Parzelle Nr. aaa nicht zu erbringen vermöchten (offen gelassen wurde immerhin die diesbezügliche Bedeutung des Mietvertrags mit C._____ vom 1. Juni 2023). In einer Eventualbegründung (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.10.8) fügte die Vorinstanz an, dass die Beschwerdeführerin per Stichtag 28. Juni 2020 über keine Baubewilligung für die Lagerplatznutzung der Parzelle Nr. aaa und im Übrigen auch nicht der Parzellen Nrn. bbb und ccc verfügt habe. Auch unter diesem Gesichtspunkt könne der Beschwerdeführerin keine subjektive Zusatzentschädigung zugesprochen werden.

Für die in der Grünzone gelegene Abtretungsfläche (42 m² der Parzelle Nr. aaa) fehlten indessen Vergleichspreise. Weil die Fläche unmittelbar an der [...] und somit innerhalb des Gewässerabstands situiert sei, sei sie weder baulich noch intensiv landwirtschaftlich nutzbar. Die vom Kanton angebotene, dem Preis von gutem Landwirtschaftsland entsprechende Entschädigung von Fr. 10.00/m² erscheine angemessen (angefochtener Entscheid, Erw. 6.2.11).

2.2.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe sich vorschnell auf die Ermittlung des objektiven Schadens beschränkt, anstatt sich die Mühe zu machen, den subjektiven Schaden zu ermitteln und auf den höheren Wert abzustellen. Des Weiteren habe sie es versäumt, auch Umstände in die Berechnung einfließen zu lassen, die sich mit grosser Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft realisieren liessen.

Der Verkehrswert dürfe nur dann mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode erhoben werden, wenn auch geeignete Vergleichswerte zur Verfügung stünden, was vorliegend nicht der Fall sei. Die für die Parzellen Nrn. kkk, bbb und jjj der Gemeinde Q._____ geleisteten Kaufpreise entfielen als Vergleichsbasis und eine Ausdehnung des Preisvergleichs auf Landveräusserungen in Nachbargemeinden, zumal innerhalb eines zu weit gefassten Zeitraums von fünf Jahren vor dem Bewertungsstichtag, rechtfertige sich nicht. Abgesehen davon seien weder T._____ noch R._____ Nachbargemeinden von Q._____. Die ungenaue Bezeichnung der Grundstücke lasse deren genauere Lokalisierung nicht zu. Die unterschiedlichen Verkehrsanbindungen führten zu massiv verzerrten Resultaten. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin seien top erschlossen. In direkter Autobahndistanz und ohne Staurisiko seien weite Teile der Schweiz gut erreichbar, was auf Grundstücke in S._____ und R._____ kaum zutreffe. Ein Teil der Parzelle in R._____ liege sodann in der Grünzone, was zu einer erheblichen Kaufpreisminderung geführt haben müsse. In den Unterlagen befänden sich keine Angaben dazu, ob die Parzellen bebaut oder befestigt seien, und auch die Beziehungsnähe zwischen den Kaufvertragsparteien sei unbekannt. Woraus die Vorinstanz folgere, die Gemeinden R._____ und T._____ seien als Wirtschaftsstandort attraktiver als Q._____, erschliesse sich der Beschwerdeführerin nicht. Mit der blossen Rekapitulation der Zonenvorschriften lasse sich die Vergleichbarkeit der Grundstücke nicht nachvollziehen, weil daraus weder die Mikrolage noch der bauliche Zustand ersichtlich seien. Bezüglich des Objekts in S._____ zitiere die Vorinstanz aus dem Kaufvertrag, der den Parteien nicht offengelegt worden sei, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Mit dem Eingeständnis, dass für das Grundstück in S._____ wegen der Schadstoffbelastung und dem Verzeichnis im Kataster der belasteten Standorte ein tieferer als üblicher Kaufpreis erzielt worden sei, entlarve sich die Vorinstanz selbst. Das "allgemeine Preisniveau" von Fr. 600.00, auf welches die Vorinstanz den Vergleichspreis hernach angehoben habe, gebe es effektiv nicht. Vielmehr sollte dieses anhand der Preise für vergleichbare Grundstücke erhoben werden. Hier beiße sich die Katze in den Schwanz. Ohne Kenntnis der Kosten für die Altlastenbereinigung könne kein realistischer Vergleichspreis erhoben werden. Entsprechend sei die Parzelle in S._____ aus der Vergleichspreisberechnung zu entlassen. In Bezug auf die anderen Grundstücke

wären weitere Unterlagen vonnöten, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Der Feststellung der Vorinstanz, dass in der Zone Ar I von Q. _____ keine Wohnnutzung zulässig sei, was einem gesetzgeberischen Versehen geschuldet sei, sei entgegenzuhalten, dass in den Vorjahren und selbst noch im Jahr 2022 Wohnnutzungsanteile von bis zu 50% bewilligt worden seien. Die Vorinstanz negiere sodann zu Unrecht die aktuellen Bemühungen, eine Wohnnutzung in der Zone Ar I entsprechend der vom Gemeinderat mehrjährig geübten Praxis wieder zuzulassen. Dies entspreche dem klaren Willen der Gemeindeversammlung, welche § 13 Abs. 3 des BNO-Entwurfs genau deswegen an den Gemeinderat zurückgewiesen habe. Aktuell werde vom Gemeinderat sogar evaluiert, ob die Grundstücke der Beschwerdeführerin einer Mischzone zugewiesen werden könnten. Schon die blosser Erwartung dieser Aufzonung führe zu höheren Landpreisen, was die Vorinstanz ignoriert habe. Ein Abschlag von 25% vom ermittelten Durchschnittspreis sei vor diesem Hintergrund weder sachgerecht noch werde er zureichend begründet. Es entstehe insgesamt der Eindruck, dass in Ermangelung von statistisch verwertbaren Vergleichspreisen selbst die Vorinstanz Zweifel an der Eignung der von ihr gewählten Bewertungsmethode habe.

Angesichts dessen, dass verlässliche Vergleichspreise fehlten, sei der Landwert alternativ nach der Ertragswertmethode festzusetzen. Diese Bewertungsmethode habe das Bundesgericht im Falle von vermieteten Flächen in einer ganzen Reihe von Entscheiden (BGE 134 II bbb; 113 Ib 39, Erw. 4a; 109 Ib 26; 102 Ib 353; Urteile 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, Erw. 3.5) konkretisiert und als taugliche Alternative zur Vergleichswertmethode eingestuft (vgl. auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6731/2014 vom 9. Januar 2017). Danach werde der Nutzen, der dem Enteigneten entgehe, zum entscheidenden Bemessungsfaktor. Der sog. subjektive Schaden gelange zur Anwendung, wenn das finanzielle Interesse des Enteigneten an einer Weiternutzung seines Grundstücks bei objektiver Betrachtung höher sei als jenes am Verkauf. Im vorliegenden Fall entspreche der subjektive Schaden dem Ertragswert, weil dieser um die begehrte Summe verkleinert werde. Ob diese Summe vom Gericht rein dem Ertragswert zugerechnet oder als subjektiver Schaden betitelt werde, sei dabei zweitrangig. Einzig die Ertragswertmethode gewährleiste im vorliegenden Fall die bundesrechtlich (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) geschuldete volle Entschädigung. Selbst wenn Vergleichswerte vorlägen, müsste hier laut dem schweizweit anerkannten Bewertungsexperten Francesco Canonica (in: Die Immobilienbewertung, 2009, 3. unveränderter Nachdruck 2018, S. 363 ff.) die Ertragswertmethode angewandt werden, weil es sich bei den Abtretungsflächen um ertragshaltiges Zusatzland auf nur teilweise überbauten Grundstücken handle. Die Taxierung als bebauter Land sei dagegen sachwidrig. Bei der Ertragswertmethode ergebe sich der Ertragswert aus der Kapitalisierung der jährlichen Nettomietträge von Fr. 35.60/m²

mit dem Kapitalisierungssatz von 3% und betrage für die 209 m² der Parzelle Nr. aaa Fr. 248'013.00 (Fr. 7'440 [209 m² x Fr. 35.60] / 3 x 100) und für die 7 m² der Parzelle Nr. bbb Fr. 8'307.00 (Fr. 249.20 [7 m² x Fr. 35.60] / 3 x 100).

Die Relativierung des absoluten Landwerts der Parzelle Nr. aaa (nach der Vergleichsmethode) um 50% habe die Vorinstanz insbesondere damit begründet, dass sich die Ausnützungsreserve zufolge teilweiser Überbauung nicht aktivieren lasse, was schlicht falsch sei. Die abzutretenden Flächen könnten voll genutzt werden und würden einen wiederkehrenden Ertrag abwerfen. Dieser Ertragsverlust sei zu vergüten. Die Relativierung des Landwerts widerspreche dem bundesrechtlichen Gebot der vollen Entschädigung. Ohnehin sei in Bezug auf die Vergleichsgrundstücke unbekannt, ob diese bebaut seien. Werde der Verkehrswert nach der Ertragswertmethode berechnet, sei kein weiterer subjektiver Schaden zu vergüten. Der Vollständigkeit halber halte die Beschwerdeführerin jedoch daran fest, dass die betroffenen Flächen seit Jahrzehnten als Lager- und Logistikflächen benützt und seit geraumer Zeit auch als solche vermietet würden. Die Irrungen und Wirrungen in Bezug auf die Rechtmässigkeit der aktuellen Nutzung hätten mit den Missständen im Gemeinderat und der Bauverwaltung zu tun. Gemäss letztem aktenkundigen Schreiben der Abteilung Bau und Planung vom 18. Oktober 2023 (Vorakten, act. 337, Beilage 2) sei die aktuelle Nutzung besitzstandsgeschützt und bedürfe keiner neuerlichen Bewilligung. Die gegenteilige Feststellung der Vorinstanz sei aktenwidrig und beruhe auf einer Fehlinterpretation des Inhalts des Baugesuchs der Beschwerdeführerin und der E._____ GmbH vom 22. Mai 2023, das einen Bürocontainer und eine Einzäunung, nicht die Nutzung von Lager- und Logistikflächen beinhalte.

Die in der Grünzone gelegenen 42 m² der Parzelle Nr. aaa seien analog dem von der Vorinstanz festgesetzten Ansatz für Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), wo das Land für Private auch nicht (kommerziell) nutzbar sei, mit Fr. 50.00/m² zu entschädigen.

2.3.

Der Kanton hält dagegen, die Vorinstanz habe keine Tatsachen unberücksichtigt gelassen, die sich schon im Bewertungszeitpunkt (28. Juni 2020) oder in damals absehbarer Zukunft mit hinreichender Sicherheit im Verkehrswert der enteigneten Landflächen niedergeschlagen hätten.

Das Fehlen von verlässlichen Vergleichspreisen werde bestritten. Das Bundesgericht habe im Urteil 1C_42/2023 vom 25. März 2024 erst jüngst wieder festgestellt, dass die Vergleichsmethode auch angewandt werden könne, wenn nur wenige Vergleichspreise vorhanden seien, und dabei die Anwendung von nur einem Vergleichswert aus einem sechs Jahre zurückliegenden Verkauf als rechtmässig bestätigt. Bezüglich des Erwerbs der Par-

zelle Nr. bbb Q._____ durch die Beschwerdeführerin und des Verkaufs der Parzellen Nrn. kkk und jkk Q._____ werde nach wie vor von tauglichen Vergleichspreisen ausgegangen. Doch es sei auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Betrachtungsperimeter auf Nachbargemeinden ausgedehnt habe. Während bei der Wohnnutzung die Mikrolage von grosser Bedeutung sei, funktioniere der Markt für Gewerbeflächen regional oder überregional, selbst über die Kantonsgrenzen hinweg. Es gehe primär um die Grösse der Flächen und die Erschliessung (übergeordnetes Strassennetz; Geleiseanschluss, allenfalls ÖV für das Personal). Die drei von der Vorinstanz herangezogenen Vergleichsobjekte liessen sich ohne weiteres lokalisieren. Es handle sich um die Parzellen Nr. eee T._____, Nr. fff S._____ und Nr. hhh R._____. Der von der Vorinstanz vorgenommene moderate Abzug für die in Q._____ unzulässige Wohnnutzung gehe in Ordnung. Betreffend der Unzulässigkeit der Wohnnutzung in der Zone Ar I in Q._____ sei auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.91 vom 8. Oktober 2019 verwiesen. Daran würde auch eine allfällige rechtswidrige Bewilligungspraxis des Gemeinderats Q._____ nichts ändern. Die Beschwerdeführerin mache seit Jahren Druck auf die Gemeinde, ihre Grundstücke einer Mischzone zuzuweisen. Tatsache sei aber auch, dass nicht absehbar sei, ob und wann eine entsprechende Zonenplanrevision umgesetzt werde. Gemäss dem von der Beschwerdeführerin diesbezüglich ins Recht gelegten Mail-Verkehr mit der Bauverwaltung Q._____ (Beschwerdebeilage 3) liege dazu noch nicht einmal ein Grundlagenpapier vor. Unter diesen Umständen könne nicht von einer am bereits vier Jahre zurückliegenden Bewertungsstichtag wahrscheinlichen (teilweisen) Wohnnutzung ausgegangen werden. Die Verkehrsanbindung (motorisierter Individualverkehr) der Vergleichsobjekte sei mit derjenigen der Grundstücke der Beschwerdeführerin zumindest vergleichbar, das Grundstück in T._____ liege sogar deutlich näher bei einem Autobahnanschluss. Aus Luftbildaufnahmen auf dem Geoportal des Aargauischen Geografischen Informationssystems (AGIS) lasse sich schliessen, dass im Zeitpunkt des Verkaufs alle drei Vergleichsgrundstücke nicht mit Hochbauten überbaut gewesen seien. Der Schadstoffbelastung des Grundstücks in S._____ habe die Vorinstanz mit einem Preiszuschlag von 20% Rechnung getragen. Es treffe nicht zu, dass ohne genaue Kenntnis der Kosten der Altlastenbereinigung kein Grundstückspreis festgelegt werden könne.

Gleichermassen werde bestritten, dass die geltend gemachten jährlichen Mietzinserträge von Fr. 35.60/m² rechtsgenügend nachgewiesen seien und langfristig hätten erhältlich gemacht werden können. Folglich sei eine Bestimmung des Verkehrswerts nach der Ertragswertmethode ausgeschlossen. Die Parzelle Nr. aaa weise im Bereich der enteigneten Fläche zwischen der [...] und der Strassenparzelle Nr. ggg (W-Strasse) eine Breite von 17 bis 21 m auf. Die Tiefe des Gewässerraums der [...] betrage gemäss § 127 Abs. 1 lit. a BauG 15 m und der Strassenabstand zur W-Strasse gemäss § 111 Abs. 1 BauG 4 m. Die gesamte Fläche der Parzelle Nr. aaa

liege obendrein in der Hochwassergefahrenzone 2. Nach den Angaben der Beschwerdeführerin weise die Parzelle einen Überbauungsgrad von 40% auf, was angesichts des relevanten Flächenanteils im Gewässerraum und im Strassenabstandsbereich einem erheblichen Teil entspreche. Bis ca. 2016 seien die enteigneten Flächen auf den Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc als Holzlagerplatz für die Sägerei genutzt worden. Erst danach sei dieser Platz eingekiest, befestigt und als Abstellplatz für Lastwagen und Anhänger umgenutzt worden. Diese Umnutzung sei baubewilligungspflichtig. Eine entsprechende Bewilligung, die der kantonalen Zustimmung bedürfe, wäre im Gewässerraum und im Strassenabstandsbereich nicht erhältlich zu machen. Innerhalb des Gewässerraums bestehe sodann nur eine eingeschränkte Bestandesgarantie (nach Art. 41c Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Es sei daher schon im Ansatz verfehlt, wenn die Beschwerdeführerin den Ertragswert ab einer Nutzung berechnen wolle, die nicht bewilligt und nicht bewilligungsfähig sei. Im Übrigen befinde sich die F._____ GmbH, an welche 1'000 m² der Parzellen Nrn. bbb/ccc vermietet sein sollen, schon seit dem 6. Januar 2022 in Konkurs, weshalb der im Mietvertrag vom 22. Februar 2019 (Vorakten, act. 331, Beilage 5) ausgewiesene Mietzins von jährlich 35.00/m² nicht als nachhaltig erzielbar gelten könne. Das Bauvorhaben der E._____ AG für Bürocontainer betreffe einen Teil der angeblich an die F._____ GmbH vermieteten Fläche. Der Mietvertrag mit der B._____ AG vom 15./16. Februar 2017 (Vorakten, act. 331, Beilage 5) mit einem Mietzins von jährlich Fr. 38.00/m² dürfte nicht mehr aktuell sein, überschneide sich doch die Mietfläche mit derjenigen gemäss Mietvertrag mit C._____ vom 1. Juni 2023 (Vorakten, act. 334, Beilage 2) mit einem Mietzins von jährlich Fr. 25.00/m² und derjenigen gemäss Mietvertrag mit der H._____ AG vom 3./6. Oktober 2023 (Vorakten, act. 337, Beilage 1), die beide erst nach dem Bewertungsstichtag und nach der Fertigstellung der Umfahrungsstrasse abgeschlossen worden und schon deshalb unmassgeblich seien. Ob die I._____ GmbH den Mietzins gemäss Mietvertrag vom 21. Dezember 2017 (Vorakten, act. 334, Beilage 1) von effektiv Fr. 26.76/m² (bei einer Mietfläche samt Erschliessungsfläche von 695 m² [525 m² Mietfläche + 170 m² Erschliessungsfläche]) noch entrichte, sei mit Blick auf die Untervermietung an die zwischenzeitlich ebenfalls konkursite J._____ AG fraglich. Ausweislich der Luftbilder auf dem Geoportal AGIS werde die Mietfläche nur beschränkt genutzt. Des Weiteren seien zu Unrecht keine Unterhaltskosten berücksichtigt worden und der von der Beschwerdeführerin angewandte Kapitalisierungssatz von 3% sei zu tief.

2.4.

2.4.1.

Vorauszuschicken gilt es, dass die Beschwerdeführerin nicht konsequent zwischen objektivem und subjektivem Schaden trennt und die beiden Schadensarten (objektive und subjektive Betrachtungsweise), die zur Vermei-

derung einer Doppelentschädigung grundsätzlich nicht kumulativ zu entschädigen sind (massgeblich ist der höhere Wert, wobei sich objektive und subjektive Schadenselemente durchaus ergänzen können), vermengt. Der nach der Ertragswertmethode geschätzte Verkehrswert stellt ebenso wie der nach der statistischen Methode oder Vergleichsmethode geschätzte Verkehrswert objektiven Schaden dar, dessen Berechnung die Annahme zugrunde liegt, das Grundstück wäre am Bewertungsstichtag im freien Handel (zum Ertragswert oder zum Marktwert) verkauft worden. Massgebend für die Bestimmung des Verkehrswerts ist dabei die bisherige Nutzung oder eine mögliche bessere Verwendung für einen beliebigen Käufer. Dagegen liegt dem subjektiven Schaden die Annahme zugrunde, der Eigentümer könnte das Grundstück am Bewertungsstichtag behalten und daraus weiterhin einen wirtschaftlichen Nutzen ziehen; der Schaden entsteht dem Eigentümer dadurch, dass die gegenwärtige oder in Aussicht genommene Verwendung des Grundstücks verunmöglicht oder eingeschränkt wird. Wird die damit verbundene Vermögenseinbusse durch den Verkehrswert nicht voll ausgeglichen, übersteigt der subjektive Schaden den objektiven Schaden (vgl. BGE 113 Ib 39, Erw. 2a; Urteile des Bundesgerichts 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 8.2, und 1C_2/2014 vom 4. April 2014, Erw. 2.2; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, N. 10 ff. zu Art. 19). Wird etwa ein Grundstück enteignet, auf dem der Eigentümer ein Unternehmen betreibt, wird durch die Bezahlung des Verkehrswerts der Betriebsanlagen und -gebäude (aufgrund des Real- oder Ertragswertes) der entstehende (subjektive) Schaden nicht immer voll gedeckt, da der Unternehmer nicht nur den aus dem Grundstück fliessenden Ertrag, sondern auch seine Arbeitsstelle und damit seinen Lohn verliert (BGE 113 Ib 39, Erw. 2a). Ein weiterer, mit dem Verkehrswert nicht abgegoltener subjektiver Schaden kann in der Wertverminderung begründet liegen, den das oder die Restgrundstücke durch den enteignungsbedingten Unterbruch der Erschliessung oder die (vorübergehende) Beeinträchtigung einer anderweitigen Nutzung erleiden (HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 124, 182 und 195 ff. zu Art. 19)

Aus den obigen Ausführungen erhellt, dass die Beschwerdeführerin als Enteignungsentschädigung für die Landabtretungen ab den Parzellen Nrn. aaa und bbb nicht ihren subjektiven (ureigenen) Schaden aus dem Entzug der künftigen Nutzung der betreffenden Landflächen geltend macht, sondern vielmehr Ersatz des Verkehrswerts der enteigneten Landflächen als objektiven Schaden verlangt, den sie schlicht und einfach nach einer anderen Bewertungsmethode als die Vorinstanz (Ertragswertmethode) berechnet. Daran ändert der Umstand nichts, dass die unterschiedlichen Bewertungsmethoden verschiedene Ergebnisse liefern und der von der Beschwerdeführerin behauptete Ertragswert über dem von der Vorinstanz nach der statistischen Methode ermittelten Verkehrswert liegt. Diese Differenz gilt nicht als subjektiver Schaden, welcher den objektiven Schaden in entsprechendem Ausmass übersteigt. Insofern geht die Rüge der Be-

schwerdeführerin, die Vorinstanz habe ihren (den Verkehrswert übersteigenden) subjektiven Schaden nicht berücksichtigt und sie dadurch nicht voll entschädigt, von vornherein fehl. Zu prüfen bleibt einzig, ob die Vorinstanz bei der Schätzung des Verkehrswerts anhand der statistischen Methode anstelle der Ertragswertmethode eine falsche bzw. ungeeignete Bewertungsmethode angewandt hat.

2.4.2.

Insoweit geht die Rechtsprechung klar dahin, dass bei der im Enteignungsfall vorzunehmenden Verkehrswertschätzung von unüberbauten Grundstücken oder Grundstücksteilen die statistische Methode oder Vergleichsmethode im Vordergrund steht. Danach wird der Verkehrswert anhand der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermittelt. Diese Methode führt 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, a.a.O., 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).

Gegenteiliges lässt sich auch aus den von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheiden des Bundesgerichts und des Bundesverwaltungsgerichts nicht ableiten. In BGE 134 II 160 (Erw. 13) wurde lediglich festgehalten, dass die Ertragswertmethode zur Ermittlung des Verkehrswerts (von vermieteten Mehrfamilienhäusern) in Betracht falle. Dass diese Bewertungsmethode (bei bestimmten Objekten) anderen vorzuziehen wäre, geht daraus nicht hervor. In BGE 113 Ib 39 ging es um die Bewertung einer Gasthausliegenschaft, die nach der Real- und der Ertragswertmethode erfolgte. Inwiefern daraus in allgemeiner Weise Schlüsse gezogen werden könnten, dass die Ertragswertmethode im Falle von Liegenschaften, die einen Ertrag abwerfen, anderen Bewertungsmethoden überlegen und daher vorzuziehen ist, ist nicht ersichtlich, erst recht nicht in der vorliegenden Konstellation, wo die Ertragshaltigkeit vor allem im Bereich der Abtretungsfläche ab Parzelle Nr. aaa umstritten ist, sich auf jeden Fall aber nicht aufdrängt. In BGE 109 Ib 26 (Erw. 4b) befand das Bundesgericht, dass sich die Ertragswertmethode für einen verpachteten Betrieb aufdränge, da nicht nur die Nutzungsrechte einer zeitlichen Beschränkung unterworfen seien, sondern auch die Gebäude und Einrichtungen bloss auf Zeit bestünden, weil sie bei Ablauf der Baurechtsverträge abgerissen werden müssten. Dieser Ent-

scheid ist somit für die Bewertung eines unüberbauten Grundstückteils, mit dem sich allenfalls ein (Miet-)Ertrag als Abstellfläche erzielen lässt, nicht einschlägig. In BGE 102 Ib 353 wurde die Präferenz für die Bewertung von unbebautem Land klar auf die statistische Methode gelegt. Die Rückwärtsrechnung, bei welcher die Anlagekosten vom Ertragswert abgezogen werden, diene hingegen lediglich der Kontrolle der anhand der statistischen Methode gefundenen Werte und sei ansonsten nur dann anzuwenden, wenn geeignete Vergleichspreise fehlten. Im Urteil 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 liess es das Bundesgericht in Erw. 3.5 offen, ob eine sachgerechte Verkehrswertschätzung (für eine Sportanlage) anhand der Vergleichs- oder Ertragswertmethode erbracht werden könne, bezeichnete jedoch die zuerst genannte Methode als prioritär. Andere geeignete Schätzungsmethoden seien beizuziehen, wenn es an tauglichen Vergleichspreisen fehle. Und das Bundesverwaltungsgericht ging im Urteil A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 ebenfalls von der Subsidiarität der Ertragswertmethode gegenüber der Vergleichsmethode aus (siehe Erw. 4.1.7 in fine). Die Ertragswertmethode eigne sich vor allem für die Verkehrswertbestimmung von bebautem Land, einschliesslich dessen Umschwung (Erw. 4.2.5).

Demnach ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Verkehrswert der (unbebauten) Abtretungsflächen der Parzellen Nrn. aaa und bbb anhand der statistischen Methode ermittelt hat, sofern Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen, was nachfolgend zu prüfen ist (siehe Erw. 2.4.3 hiernach). Dies gilt umso mehr, als die Möglichkeit, mit einer auf den enteigneten Landflächen zulässigen Nutzung einen Ertrag zu erzielen, im Bereich der Parzelle Nr. aaa, auf die mit davon abgetretenen 209 m² beinahe 97% der enteigneten Arbeitszonenflächen entfallen, in hohem Masse fraglich ist. Ein Grossteil dieser Landfläche liegt innerhalb des Gewässerraums der [...] und im Strassenabstandsbereich der W-Strasse, wo eine Nutzung auch nur als Abstell- und Logistikfläche, geschweige denn eine bauliche Nutzung nach zutreffender Auffassung des Kantons aufgrund der restriktiven Voraussetzungen für Nutzungen innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV kaum bewilligungsfähig gewesen wäre bzw. ist. Vom Besitzstandsschutz nach Art. 41c Abs. 2 GSchV oder § 68 BauG (ausserhalb des Gewässerraums) hätte die Eigentümerschaft kaum profitieren können, weil der Besitzstandsschutz eine bewilligte und rechtmässig ausgeübte Nutzung erfordert, die im Zuge einer Rechtsänderung rechtswidrig geworden ist. Dass die Nutzung als Abstellfläche für Fahrzeuge und/oder für die Lagerung von Material, das nicht zum zwischenzeitlich aufgegebenen Sägereibetrieb gehört, jemals bewilligt und damit rechtmässig ausgeübt worden wäre, steht nicht zur Diskussion. Gleichzeitig erscheint eine Bewilligungspflicht aufgrund der Erheblichkeit der vom Kanton geschilderten, fotografisch dokumentierten (allenfalls auch mit baulichen Massnahmen [Erstellung eines Festbelags] verbundenen) Zweckänderung naheliegend (vgl. dazu Beschwerdeantwortbeilage 1). Dafür hätte wohl auch

kaum eine Ausnahmegewilligung nach § 67 oder § 67a BauG für die Unterschreitung des in § 111 Abs. 1 lit. a BauG vorgeschriebenen Strassenabstands erteilt werden können. Unter diesen Umständen kann die Ertragswertmethode, ungeachtet dessen, dass es sich bei den Abtretungsflächen um "Zusatzland" im Sinne der von Francesco Canonica verwendeten Begrifflichkeit handelt (vgl. dazu FRANCESCO CANONICA, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 370 f., wonach Zusatzland je nach Lage und Nutzungsmöglichkeiten auch ertrags- und wertlos sein kann), nicht als die am besten geeignete Bewertungsmethode bezeichnet werden (vgl. CANONICA, a.a.O., S. 367, wonach sich die Ertragswertmethode für Landflächen eignet, die einen geldwerten Nutzen erbringen oder einen Ertrag abwerfen).

2.4.3.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin dazu, weshalb hier mangels Vergleichbarkeit der Grundstücke, deren Verkaufspreise die Vorinstanz zum Vergleich herangezogen hat, keine für einen Preisvergleich geeigneten Liegenschaftsverkäufe vorhanden seien, überzeugen insgesamt nicht. Sie sind Ausdruck davon, dass die Beschwerdeführerin zu hohe Anforderungen an die Vergleichbarkeit von Grundstücken und die Feststellung derselben stellt. Es muss genügen, dass die Grundstücke in Zonen mit vergleichbaren Nutzungen liegen, was die Vorinstanz durch ihre Analyse der jeweiligen Zonenvorschriften hinreichend sorgfältig untersucht hat, und die Lage und Erschliessung der Grundstücke ebenfalls vergleichbar sind. Zudem ist dem Kanton darin beizupflichten, dass die Situierung der Grundstücke in verschiedenen Gemeinden des gleichen Kantons, die hier obendrein sehr nahe beieinanderliegen, kein Hindernis für einen tauglichen Preisvergleich darstellt, weil der Markt für Gewerbeimmobilien überregional spielt und sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den fraglichen Gemeinden nicht stark voneinander unterscheiden.

Zwei der drei verglichenen Grundstücke (jene in T._____ und R._____) sind ausweislich aktueller Luftbildaufnahmen auf dem Geoportal des AGIS noch vollständig unüberbaut. Nur das Grundstück in S._____ weist ein Gebäude (Assekuranz-Nr. iii) auf. Dieses Grundstück bietet sich allerdings schon wegen der Altlastensituation nicht ohne weiteres für einen Preisvergleich an. Zwar wäre es zu viel verlangt, wenn die im Kaufpreis von Fr. 499.00/m² eingepreisten Kosten für die Altlastenbereinigung genau beziffert werden müssten, was erst nach Planung oder Durchführung der Altlastensanierung, frühestens aber nach einer detaillierteren Untersuchung des Untergrundes möglich sein dürfte. Aufgrund der im altlastenrechtlichen Standortdatenblatt zur Parzelle Nr. fff der Gemeinde S._____ (einsehbar auf dem Geoportal des AGIS, Fachkarte Kataster der belasteten Standorte) ausgewiesenen technischen Voruntersuchung müssten sich jedoch die Kosten für die Altlastensanierung schon am Bewertungsstichtag wenigstens grob abschätzen lassen haben. Ohne Einsichtnahme in den betreffenden Untersuchungsbericht einen Preiszuschlag

von rund 20% vorzunehmen, entspricht hingegen nicht den Vorgaben für eine sorgfältige Untersuchung der Vergleichspreise. Ausserdem unterliegt die Vorinstanz tatsächlich einem Zirkelschluss, indem sie bei der Anhebung des Verkaufspreises von Fr. 499.00/m² auf einen fingierten Wert von Fr. 600.00/m² auf ein "allgemeines Preisniveau" abstellt, das – soweit aus den Akten ersichtlich – durch nichts belegt ist und gerade anhand von Vergleichspreisen ermittelt werden soll. Dementsprechend ist die Parzelle Nr. fff S._____ – wie von der Beschwerdeführerin gefordert – zufolge unüblicher Verhältnisse aus dem Preisvergleich zu entlassen. Damit ist auch der Kritik der Beschwerdeführerin die Grundlage entzogen, die Vorinstanz habe den betreffenden Kaufvertrag trotz Zitierung daraus den Parteien nicht zugänglich gemacht und dadurch deren Gehörsanspruch (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt (Beschwerde, S. 14). In der Vernehmlassung vom 24. April 2024 wies die Vorinstanz im Übrigen nachvollziehbar darauf hin, dass den Parteien aus Datenschutzgründen kein Einblick in die Kaufverträge habe gewährt werden dürfen. Stattdessen seien ihnen die massgeblichen Parameter (Gemeinde, Lage, Zone, Zonenbestimmungen, Verkaufsdatum, Fläche und Kaufpreis) im Schreiben vom 30. November 2023 eröffnet worden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern den Kaufverträgen weitere Details mit Relevanz für die Vergleichbarkeit der gehandelten Grundstücke zu entnehmen gewesen wären. Mit den zwei Grundstücken in T._____ und R._____ ist die Vergleichsbasis immer noch ausreichend.

Dass ein Teil des Grundstücks in R._____ in der Grünzone liegt, hebt die Vergleichbarkeit mit den Grundstücken der Beschwerdeführerin nicht auf. Aufgrund der Grösse des R._____er Grundstücks (6'568 m²) und der für die Arbeitszone sehr offen formulierten, kaum Massvorgaben enthaltenden Zonenvorschriften in § 4 Abs. 1 BNO R._____ wird dessen Bebaubarkeit durch den Grünzonenbereich nicht wesentlich eingeschränkt. Andererseits bietet der durch die Grünzone definierte Grünstreifen (vgl. § 12 BNO R._____) entlang der V-Strasse – je nach geplanter Nutzung des Grundstücks – auch gewisse Lagequalitäten (nach der vorgeschriebenen Überführung in einen naturnahen Zustand), namentlich durch seine Abschirmungsfunktion gegenüber der Strasse und vor allem den Wohnliegenschaften auf der gegenüberliegenden Strassenseite, die durch diese planerische Massnahme lärmässig entlastet werden (was die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. hhh R._____ wiederum vor begründeten Lärmklagen der Anwohner schützt und entsprechend auch ihre Nutzungsoptionen erweitert). Das Grundstück im T._____ wiederum ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu einer Autobahnzu- und -ausfahrt strassenverkehrstechnisch eindeutig besser erschlossen als die Grundstücke der Beschwerdeführerin in Q._____, während das Grundstück in R._____ diesbezüglich mit der nicht weit entfernten Autobahnzu- und -ausfahrt in U._____ zumindest nicht abfällt. Weil die Vergleichspreise für die Grundstücke in T._____ und R._____ praktisch identisch sind, erscheint zudem ausgeschlossen, dass diese durch eine Beziehungsnähe

zwischen den Kaufvertragsparteien zustande gekommen sind und unter dem Marktwert liegen. Es wäre zu viel des Zufalls, wenn solche Umstände bei beiden Transaktionen eine Rolle gespielt und zu einem gleichen Preisniveau geführt hätten. Abgesehen davon handelt es sich bei der Erwerblerin des Grundstücks in R._____ gemäss den auf dem Geoportal des AGIS erhältliche Eigentümerangaben und laut Handelsregistrauszug um eine grosse, schweizweit und auch international tätige Immobiliengesellschaft. Insofern war die Vorinstanz nicht gehalten, dem Preisgefüge auf den Grund zu gehen, was eine Befragung der Protagonisten erfordert hätte.

Nicht zu bemängeln ist schliesslich, dass die Vorinstanz aufgrund der von ihr zitierten Zonenvorschriften darauf abstellte, dass in der Zone Ar I von Q._____ im Gegensatz zur Gewerbezone G in T._____ (vgl. § 10 Abs. 1 BNO T._____) und zur Arbeitszone A in R._____ (vgl. § 10 Abs. 2 BNO R._____) keine (auch nicht betrieblich bedingte) Wohnnutzung zulässig ist bzw. am Bewertungsstichtag (28. Juni 2020) war. Massgeblich sind dabei die Zonenvorschriften, nicht eine allfällige (ohnehin nicht in genügender Anzahl belegte) rechtswidrige Bewilligungspraxis des Gemeinderats Q._____, welche der Eigentümerin der Parzellen Nrn. aaa und bbb Q._____ keinen Anspruch auf eine zonenwidrige Überbauung verschafft hätte. Im Entscheid WBE.2019.91 vom 8. Oktober 2019, Erw. II/3.2, gelangte das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass in der Zone Ar I derzeit keine Wohnnutzung zulässig ist, weil der an der Gemeindeversammlung vom tt.mm.jjjj zur Überarbeitung zurückgewiesene § 13 Abs. 2 BNO, der eine betrieblich bedingte Wohnnutzung zugelassen hätte, nicht beschlossen und genehmigt wurde, und gleichzeitig § 14 Abs. 2 aBNO, der eine beschränkte Wohnnutzung vorsah, ohne Bestimmung der Weitergeltung des bisherigen Rechts aufgehoben wurde. Daran wird festgehalten. Ob und wann die Gemeindeversammlung über die Zulässigkeit einer wie auch immer gearteten Wohnnutzung in der Zone Ar I beschliessen wird und der Kanton die betreffende Regelung genehmigt, ist weiterhin ungewiss und war es erst recht am Bewertungsstichtag vor bald fünf Jahren. Dementsprechend lässt sich nicht sagen, die Zulässigkeit der Wohnnutzung sei damals schon mit hoher Wahrscheinlichkeit absehbar gewesen. Noch weniger hoch war am Bewertungsstichtag die Wahrscheinlichkeit für eine Zuweisung der Parzellen Nrn. aaa und bbb zu einer Mischzone. Dem steht schon die Tatsache entgegen, dass die Grundstücke bzw. deren Bauzonenflächen bald fünf Jahre später immer noch der Zone Ar I zugewiesen sind. Obwohl die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang Druck auf den Gemeinderat auszuüben scheint, ist aktuell nach wie vor offen, ob und gegebenenfalls wann es zur von der Beschwerdeführerin gewünschten Aufzonung kommt. Selbst wenn die Gemeindeversammlung diesem Vorhaben im Rahmen einer künftigen Gesamt- oder Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung zustimmen würde, müsste die Aufzonung auch noch vom Kanton (Regierungsrat oder Grosser Rat) genehmigt werden; die Vorbehalte gegen eine Neuzulassung oder Intensivierung der Wohnnutzung

zumindest in den von der Landabtretung betroffenen Bereichen der Parzellen Nrn. aaa und bbb waren und sind aus verschiedenen Gründen manifest (periphere Lage, Gewässerraum der [...], Hochwassergefahrenzone 2, zwischenzeitlich realisiertes Strassenbauprojekt).

Den Abzug von 25% von den Vergleichspreisen begründete die Vorinstanz aber nicht ausschliesslich damit, dass in der Zone Ar I von Q._____ keine Wohnnutzung zulässig ist oder in absehbarer Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit sein wird, sondern zusätzlich damit, dass R._____ und Niederrohrdorf die attraktiveren Wirtschaftsstandorte seien. Wird überdies veranschlagt, dass das Grundstück in T._____ strassenverkehrstechnisch besser erschlossen ist als diejenigen der Beschwerdeführerin in Q._____, erscheint dem Verwaltungsgericht ein Vergleichspreisabzug von 25% als angemessen. Ohne Berücksichtigung des Grundstücks in S._____ beträgt der durchschnittliche Vergleichspreis mit rund Fr. 670.00/m² zwar etwas mehr als die von der Vorinstanz angenommenen Fr. 650.00/m². Werden vom höheren Wert 25% abgezogen, resultiert aber immer noch ein von der Vorinstanz korrekt ermittelter absoluter Landwert von rund Fr. 500.00/m². Die Veranschlagung einer leichten Preissteigerung erscheint dem Verwaltungsgericht im Gegensatz zur Vorinstanz nicht zwingend. Das Grundstück in R._____ wurde im Vorjahr des Bewertungsstichtags (2019) verkauft und der minime Unterschied zwischen den Vergleichspreisen für den Verkauf der Grundstücke in T._____ im Jahr 2016 und in R._____ im Jahr 2019 spricht tendenziell für stabile Preisverhältnisse in einer mehrjährige Phase relativ kurz vor dem Bewertungsstichtag.

2.4.4.

Die von der Vorinstanz für die Abtretungsfläche der Parzelle Nr. aaa vollzogene Relativierung des absoluten Landwerts um 50% erklärt sich nicht, wie die Beschwerdeführerin fälschlicherweise anzunehmen scheint, daraus, dass sich die Ausnutzungsreserve des teilweise überbauten Grundstücks nicht aktivieren liesse, sondern vielmehr aus der mangelnden selbständigen Überbaubarkeit und der beschränkten Nutzbarkeit einer Landfläche, die zu einem Grossteil im Gewässerraum der [...] und im Strassenabstand der W-Strasse liegt. Dies führt zu den bereits in Erw. 2.4.2 vorne dargelegten, sich aus Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV sowie § 111 Abs. 1 lit. a BauG ergebenden Nutzungseinschränkungen, denen bezogen auf unbewilligte aktuelle oder künftige Nutzungen (als Abstell-, Logistik- oder Lagerfläche) der Bestandesschutz (nach Art. 41c Abs. 2 GSchV, § 68 BauG oder auch Art. 26 BV) nicht entgegensteht. Die abweichende Haltung der Bauverwaltung Q._____ zu diesem Thema (vgl. dazu Vorakten, act. 337, Beilage 2) ist zumindest für den Gewässerraumbereich, wo gemäss § 63 Abs. 1 lit. c BauG die zuständige kantonale Behörde (Abteilung für Baubewilligungen des BVU) einem Bauvorhaben oder einer bewilligungspflichtigen (neuen) Nutzung (inklusive Zweckänderungen) bei Nichtigkeitsfolge im Unterlassungsfall zustimmen müsste, unmassgeblich.

Es steht sodann ausser Zweifel, dass Gewerbeland, das sich nicht baulich und auch anderweitig höchstens beschränkt nutzen lässt, nicht den gleichen Wert aufweist wie eine voll nutzbare Gewerbefläche. Entsprechend kam die Vorinstanz nicht umhin, den absoluten Landwert von Fr. 500.00/m² von Land in der Zone Ar I in Bezug auf die kaum kommerziell nutzbare Abtretungsfläche der Parzelle Nr. aaa erheblich zu relativieren. Im Quervergleich mit Präzedenzfällen, in denen der Wert beispielsweise von eingeschränkt nutzbarem Vorgartenland auch schon um bis zu 75% relativiert wurde (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021, Erw. 3, 2C_729/2013 vom 3. April 2014, Erw. 6.3, 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3–5, sowie 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4c/aa; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2016, S. 383 f. mit Hinweisen), ist ein Relativierungskoeffizient von 0,5 oder 50% vertretbar.

2.4.5.

Somit sind die vorinstanzlich festgelegten Verkehrswerte von Fr. 250.00/m² für die 209 m² umfassende enteignete Landfläche der Parzelle Nr. aaa und von Fr. 500.00/m² für die 7 m² umfassende enteignete Landfläche der Parzelle Nr. bbb zu schützen.

Mit der von der Vorinstanz in Erw. 6.2.11 des angefochtenen Entscheids gegebenen nachvollziehbaren Begründung dazu, dass für die in der Grünzone gelegene, höchstens zur extensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geeignete enteignete Fläche der Parzelle Nr. aaa (von 42 m²) keine Entschädigung zugestanden werden könne, die über das Angebot des Kantons von Fr. 10.00/m² hinausgehe, welches seinerseits dem Marktwert von gutem Landwirtschaftsland entspreche, setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Stattdessen greift sie mit ihrer Forderung nach einer Verkehrswertentschädigung von Fr. 50.00/m² zu einem unstatthaften Vergleich mit Land in der Zone OeBA. Dabei übersieht die Beschwerdeführerin zweierlei. Zum einen kann Land in der Zone OeBA auch für Private (kommerziell) nutzbar sein, indem es zwecks Errichtung eines Gebäudes oder einer Anlage, die öffentlichen Zwecken dient, vermietet, verpachtet oder im Baurecht abgegeben wird. Zweitens hat die Vorinstanz dem Umstand, dass Grundstücke in der Zone OeBA nur zu bestimmten (öffentlichen) Zwecken überbau- und nutzbar sind, bereits mit einer Senkung des Verkehrswerts um zwei Drittel im Vergleich zu Land in einer dreigeschossigen Wohnzone W3 Rechnung getragen (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 7.3.2.6, sowie Erw. 4.1 nachfolgend). Dass Land in der Grünzone, die gemäss § 18 Abs. 2 BNO Q._____ von Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten oder in einen entsprechenden Zustand zu überführen ist, höher zu entschädigen wäre als anbaufähiges Landwirtschaftsland, leuchtet unter keinem Titel ein, zumal sich die betroffene Landfläche lagebedingt auch nicht als Erholungsgebiet anbietet. Infolgedessen

ist die vorinstanzliche Verkehrswertfestlegung auch in dieser Hinsicht zu bestätigen.

3.

3.1.

Die Enteignungsentschädigung für die Belastung von 96 m² der Parzelle Nr. bbb und 17 m² der Parzelle Nr. ccc mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons (zwecks Böschungsunterhalts entlang der neuen Umfahrungsstrasse) hat die Vorinstanz ebenfalls anhand der statistischen Methode oder Vergleichsmethode bemessen, wobei sie den absoluten Landwert (von Fr. 500.00/m²) in Anlehnung an die Wegrechtsentschädigungspraxis des Kantons (vgl. dazu angefochtener Entscheid, Erw. 7.2.1) zunächst um 50% relativierte und alsdann wegen der geringen Belastung durch die Wegrechtsdienstbarkeit, die nur zwei bis drei Mal pro Jahr für den Unterhalt an der Böschung der Umfahrungsstrasse in Anspruch genommen werde, was jeweils mit einer Vorlaufzeit von fünf Tagen angekündigt werde, auf einen Drittel, mithin Fr. 83.00/m² reduzierte. Eine Vermietung der Fläche als Fahrzeugabstellplatz wäre daher weiterhin möglich und der Beschwerdeführerin zumutbar (angefochtener Entscheid, Erw. 7.2.4).

Des Weiteren befand die Vorinstanz, eine Einmalentschädigung von Fr. 25.00/m² genüge für die Instandhaltung der aus Schotter bestehenden Wegrechtsfläche auf ebenen Land. Mit einem hohen Unterhaltsaufwand sei diesbezüglich nicht zu rechnen (angefochtener Entscheid, Erw. 7.2.5.2).

3.2.

Für diese Flächen verlangt die Beschwerdeführerin – gleich wie für die Landabtretungen – eine nach der Ertragswertmethode bemessene Entschädigung von Fr. 20'173.00 für die 17 m² der Parzelle Nr. ccc und von Fr. 113'920.00 für die 96 m² der Parzelle Nr. bbb (basierend wiederum auf einem jährlichen Nettomietertag von Fr. 35.60/m² und einem Kapitalisierungssatz von 3%). Die betroffenen Flächen seien – so die Beschwerdeführerin – zum vollen Landwert zu entschädigen, weil sie aufgrund des darauf lastenden Fuss- und Fahrwegrechts nicht frei vermietet werden könnten. Eine vom Kanton verlangte kurzfristige Räumung von vermieteten Lagerflächen wäre mit hohen Kosten verbunden, was eine Vermietung nicht mehr als attraktiv und gewinnbringend erscheinen lasse. Für den Mieter sei es dabei entgegen der Haltung der Vorinstanz unbedeutend, ob die Fläche ein- oder zehnmal im Jahr geräumt werden müsse. Er müsste zu jeder Tages- und Nachtzeit disponibel sein und über Ersatzflächen verfügen, da ein Notfall jederzeit eintreten könnte. Mit solchen Auflagen könnten keine Flächen vermietet werden, was notorisch sei, jedenfalls nicht ohne eine Schadloshaltung seitens der Beschwerdeführerin. Die Vorinstanz bleibe eine Aussage darüber schuldig, wohin die Mietgegenstände im Falle einer Räumung der Mietfläche verschoben werden könnten.

Es sei sodann nicht davon auszugehen, dass der Unterhalt einer aus Schotter bestehenden Wegrechtsfläche mit einer Einmalentschädigung von Fr. 25.00/m² auf Jahre hinaus finanziert werden könne. Zum Gegenbeweis werde die Einholung eines Gutachtens oder eine entsprechende Offerte eines Gartenbauunternehmens gefordert.

3.3.

Der Kanton gibt zu bedenken, dass es zweckmässig wäre und dem Gebot der Schadenminderungspflicht der Beschwerdeführerin entspräche, den von ihm auf den Wegrechtsflächen zu erstellenden Schotterweg auch zur Erschliessung der Mietflächen auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc zu nutzen. Die Wegrechtsfläche liege ohnehin innerhalb des zur Umfahrungsstrasse einzuhaltenden Strassenabstandsbereichs, in welchem keine Hochbauten erstellt werden dürften. Zudem seien in der Zone Ar I 10% der anrechenbaren Landfläche als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten, insbesondere entlang von Strassen (§ 13 Abs. 3 BNO). Das gelte auch bei einer Nutzung als Lager- und Abstellflächen. Im Übrigen liege auch der betroffene Bereich in der Hochwassergefahrenzone 2 und es komme dort regelmässig zu Hochwasserereignissen (2005, 2007 und 2021). Falls die Argumentation der Beschwerdeführerin zuträfe, dass selbst eine fünf Tage im Voraus angekündigte Räumung des Wegrechtsstreifens eine Vermietung verunmögliche, so stelle sich dann doch die Frage, weshalb es möglich sei, die Flächen trotz Hochwassergefährdung zu vermieten.

Durch die gelegentliche Nutzung der Wegrechtsfläche durch den Kanton entstünden der Beschwerdeführerin keine zusätzlichen Unterhaltskosten. Anders verhielte es sich nur dann, wenn diese Flächen nicht befestigt wären und gerade nicht zu Lager- oder Logistikzwecken genutzt würden.

3.4.

Die Zwangsbelastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht stellt einen Fall rechtlicher Teilenteignung dar. Hinsichtlich der Entschädigungsbemessung gelangen die Grundsätze über die Teilenteignung zur Anwendung. Die Schadensberechnung erfolgt nach der Differenzmethode, indem der Verkehrswert des Grundstücks ohne die Last mit dem Verkehrswert des belasteten Grundstücks verglichen wird. Der Enteignete hat Anspruch auf den Minderwert, unter Anrechnung besonderer Vorteile aus dem Unternehmen des Enteigners (Urteil des Bundesgerichts 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019, Erw. 3.3; HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 173 zu Art. 19). Sinngemäss gelangte die Vorinstanz zu einem Minderwert von Fr. 83.00/m² entsprechend einem Sechstel des nach der statistischen Methode oder Vergleichsmethode ermittelten absoluten Landwerts von Fr. 500.00/m² vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit der Belastung durch das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons bzw. der Geringfügigkeit der Nutzungseinschränkung durch die bloss gelegentliche Ausübung dieses Fuss-

und Fahrwegrechts, die eine gleichzeitige Vermietung als Abstellfläche (für Fahrzeuge, namentlich Lastfahrzeuge) nicht ausschliesse.

Dass die Vorinstanz nicht nur bei der Bestimmung der Enteignungsschädigung für die Vollenteignungen (Landabtretungen) ab den Parzellen Nrn. aaa und bbb, sondern auch bei derjenigen für die Teilenteignungen der Parzellen Nrn. bbb und ccc (durch Errichtung einer Zwangsdienstbarkeit) die statistische Methode oder Vergleichsmethode anwendete, ist aus den bereits in Erw. 2.4.2 vorne dargelegten Gründen nicht zu beanstanden und nichts Anderes als konsequent. Es besteht auch hier keine Verpflichtung zur Bemessung der Enteignungsschädigung nach der Ertragswertmethode.

Wie viele Tage im Jahr der Kanton das Fuss- und Fahrwegrecht für Unterhaltsarbeiten an der Böschung oder allenfalls der Umfahrungsstrasse selbst durchschnittlich in Anspruch nehmen wird, ist zwar den Akten nicht zu entnehmen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Böschungsunterhalt, der gemäss den Ausführungen der Vorinstanz zwei bis drei Mal im Jahr stattfinden wird, deutlich weniger als 60 Tage pro Jahr in Anspruch nehmen wird. Umgekehrt wären die Wegrechtsflächen somit noch während mindestens 300 Tagen im Jahr frei verfügbar. Dass eine Vermietung als Abstellfläche für Fahrzeuge wegen kurzfristig (fünf Tage im Voraus) anbebaubarer Räumung nicht möglich sein soll, leuchtet nicht ein, zumal abgestellte Fahrzeuge ohnehin regelmässig bewegt werden. Es dürfte für die Mieter auch nicht dermassen schwierig sein, während Unterhaltsarbeiten, die nur wenige Tage oder sogar Stunden andauern, einen alternativen Abstellplatz zu finden, sofern ein solcher überhaupt benötigt wird, was nicht der Fall ist, während beispielsweise ein Lastfahrzeug unterwegs ist. Der während den Unterhaltsarbeiten nicht fakturierbare Mietzins (oder ein entsprechender Abschlag am monatlichen oder jährlichen Mietzins) wird durch die Minderwertentschädigung ausgeglichen. Ein Anspruch auf den Ersatz weiteren Schadens (Differenz zu den Kosten für einen alternativen Abstellplatz) lässt sich im Mietvertrag wegbedingen, wenn von vornherein klar ist, dass die Abstellfläche während einer sehr beschränkten Zeit im Jahr nicht zur Verfügung steht. Weil diese voraussichtlich deutlich weniger als einem Sechstel der jeweiligen Mietperiode entspricht, ist die Schätzung des Minderwerts auf einen Sechstel des absoluten Landwerts grosszügig veranschlagt. Abgesehen davon weist der Kanton zu Recht darauf hin, dass es sich (auch im Sinne der Schadenminderungspflicht) geradezu anbieten würde, die Wegrechtsfläche auch als eigene Erschliessungsfläche für die Parzellen Nrn. bbb und ccc zu nutzen, speziell auch im Falle einer späteren Überbauung. Gesetzt diesen Fall würden die Grundstücke durch die Belastung mit der Fuss- und Fahrwegrechtsdienstbarkeit kaum entwertet. Mehr als die der Beschwerdeführerin von der Vorinstanz zugesprochene Minderwertentschädigung von Fr. 83.00/m² ist unter diesen Umständen nicht geschuldet.

Mit Bezug auf die Kosten für den Unterhalt der vom Kanton einzukiesenden Wegrechtsfläche gilt es ergänzend zu den vorinstanzlichen Ausführungen in Erw. 7.2.5.2 des angefochtenen Entscheids festzuhalten, dass diese Fläche die meiste Zeit des Jahres von der Beschwerdeführerin selbst genutzt werden kann und deshalb auch ein Grossteil des Unterhaltsaufwands auf die eigene Nutzung entfallen wird. Nach der Konzeption von Art. 741 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) ist die Unterhaltslast bei beidseitiger Nutzung im Verhältnis der Interessen zwischen dem Dienstbarkeitsbelasteten und dem Dienstbarkeitsberechtigten aufzuteilen. Bei einer Nutzung von wenigen Tagen im Jahr durch den Kanton für den Böschungsunterhalt, durch welchen kaum nennenswerte Schäden am Kiesbelag entstehen werden, rechtfertigt es sich, dass die Beschwerdeführerin für die meisten Unterhaltskosten selbst aufkommen muss. Derweil dürfte ein Betrag von insgesamt Fr. 2'825.00 (113 m² x Fr. 25.00) zur Deckung der gewöhnlichen Abnutzung am Kiesbelag, die durch die Böschungsunterhaltsarbeiten des Kantons verursacht wird, gut ausreichen. Das Verwaltungsgericht verzichtet in diesem Zusammenhang in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung (vgl. statt vieler: BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3) auf die Einholung des von der Beschwerdeführerin beantragten Gutachtens oder eine Offerte eines Gartenbauunternehmens, da sich auch ein solches höchstens zu den ungefähren Unterhaltskosten für die Wegrechtsfläche, aber nicht zu einer verursachergerechten Aufteilung dieser Unterhaltskosten verbindlich äussern könnte. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die Abnutzung des Kiesbelags seitens der Beschwerdeführerin bei einer Nutzung der Wegrechtsfläche als Abstellfläche (für schwere Lastfahrzeuge) oder auch nur als Erschliessungsfläche wesentlich mehr ins Gewicht fallen wird. Selbst wenn also innerhalb der nächsten 20 Jahre mit Unterhaltskosten von Fr. 20'000.00 bis Fr. 30'000.00 zu rechnen wäre, was für eine vergleichsweise unterhaltsarme Kiesfläche sehr grosszügig bemessen erscheint, wäre ein Kostenanteil zulasten des Kantons von Fr. 2'825.00 oder rund 10% nicht zu beanstanden. Demnach geht auch die der Beschwerdeführerin von der Vorinstanz zugesprochene Entschädigung für den Unterhalt der Wegrechtsfläche in Höhe von Fr. 25.00/m² in Ordnung.

4.

4.1.

Zur Abgeltung der Landflächen ab der Parzelle Nr. ddd, die den Parzellen Nrn. bbb und ccc im Umfang von 28 m² bzw. 172 m² neu zugeteilt werden, erwog die Vorinstanz, auch wenn dieser Landstreifen nicht vermietet werden könne, sei er für die Beschwerdeführerin nicht wertlos, ansonsten sie auf dessen Zuteilung verzichtet hätte (angefochtener Entscheid, Erw. 7.3.2.3). Dessen Zugehörigkeit zur Zone OeBA und die fehlende bauliche Nutzungsmöglichkeit für Private entziehe zwar dem betroffenen Land den wesentlichen ökonomischen Wert. Dagegen könne ein Gemeinwesen

Land in der Zone OeBA weitestgehend gleich nutzen wie ein Privater normales Bauland. In der Regel seien die Bauvorschriften in der Zone OeBA sogar flexibler als in anderen Bauzonen. Die zentrale Schranke ergebe sich daraus, dass auch Gemeinwesen in der Zweckverfolgung nicht völlig frei seien. Sie dürften auf dem Land letztlich nur Bauten realisieren, die im öffentlichen Interesse lägen. Für die Wertbestimmung entscheidend sei auch die vorgesehene Nutzungsintensität. Eine extensivere Nutzung (Friedhof, Sportplatz etc.) korreliere grundsätzlich mit einem niedrigeren Landwert (angefochtener Entscheid, Erw. 7.3.2.4).

Für die Zone OeBA seien für den Zeitraum von 2015 bis 2020 weder aus der Gemeinde Q._____ noch aus den umliegenden Gemeinden Vergleichspreise vorhanden. Es seien daher Vergleichspreise für das umliegende Land in den Zonen Ar I und W3 (dreigeschossige Wohnzone) heranzuziehen. Die vergleichsweise eingeschränkten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten seien mittels Preisabschlägen zu berücksichtigen (angefochtener Entscheid, Erw. 7.3.2.5). Der für die Zone Ar I festgesetzte Landwert von Fr. 500.00/m² sei aufgrund des höheren Landwerts von Land in der Zone W3 vorab auf Fr. 600.00/m² zu erhöhen, anschliessend aber zunächst um 75% auf Fr. 150.00/m² zu relativieren, da es sich um Flächen im Randbereich handle. Eine weitere Relativierung auf einen Drittel bzw. Fr. 50.00/m² erscheine angezeigt, weil Land in der Zone OeBA für Private generell nur beschränkt nutzbar sei (angefochtener Entscheid, Erw. 7.3.2.6). Die Belastung der von der Beschwerdeführerin demnach mit Fr. 50.00/m² abzugeltenden Zuteilungsflächen mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons sei wiederum mit einem Sechstel, also gerundet Fr. 8.00/m² zu berücksichtigen und vom Kanton zu entschädigen (angefochtener Entscheid, Erw. 7.3.2.7).

Der Forderung der Beschwerdeführerin, wonach ihr das Land wegen des vergrösserten Grenzabstandes (respektive Strassenabstandes) zur neuen Umfahrungstrasse (als zur vormaligen Grundstücksgrenze) unentgeltlich zuzuteilen sei, erteilte die Vorinstanz in Erw. 7.3.2.1 des angefochtenen Entscheids eine Absage mit der Begründung, dass im Rahmen der Enteignung nur Schäden geltend gemacht werden könnten, die adäquat kausal zum enteignenden Eingriff seien. Dies sei der Fall, wenn der Enteignete den Schaden mit Hilfe des enteigneten Rechts hätte abwenden können. Ein Kausalzusammenhang zu den negativen Auswirkungen des öffentlichen Werks genüge dagegen nicht; gefordert sei – unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019, Erw. 4 – ein Kausalzusammenhang zum Rechtsverlust, der hier nicht vorliege. Die Vergrösserung des Grenzabstands sei weder Folge der Abtretung der Kleinfläche (7 m²) ab der Parzelle Nr. bbb noch Folge des Fuss- und Fahrwegrechts, welches auf den Randflächen der Parzellen Nrn. bbb und ccc begründet werde. Den Kantonsstrassenabstand gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG hätte die Beschwerdeführerin auch ohne diese Enteignungen einhal-

ten müssen. Entsprechend sei für die Vergrösserung des Grenzabstands keine (enteignungsrechtliche) Entschädigung geschuldet. Die geforderte Verrechnung einer solchen Entschädigung mit derjenigen für die Zuteilung des Lands ab der Parzelle Nr. ddd falle somit ausser Betracht.

4.2.

Die Schlussfolgerungen in Bezug auf die Kausalität überzeugen die Beschwerdeführerin nicht. Sie argumentiert, dass die neue Umfahrungsstrasse (NK [...]) ohne die streitgegenständlichen Enteignungen nicht in den Bereich der Liegenschaften der Beschwerdeführerin zu liegen gekommen wäre. Die Abtretung von Bauland sei direkt ursächlich dafür, dass sich der Grenzabstand auf den Parzellen verschiebe und somit Teile von zuvor bebaubaren Flächen unbebaubar würden.

4.3.

Der Kanton hält die Argumentation der Beschwerdeführerin, dass mit den Landzuteilungen ab der Parzelle Nr. ddd ein grösserer Grenz- bzw. Strassenabstand kompensiert werde, für im Kern falsch. Gemäss § 7 Abs. 2 BNO habe der Gemeinderat den Grenzabstand in der Zone Ar I unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen sowie nach Massgabe der Planungsgrundsätze und des kommunalen Entwicklungskonzepts im Einzelfall festzulegen. Für die übrigen Zonen in der Gemeinde Q._____ gelte bei 11,5 m übersteigenden Gesamthöhen ein Grenzabstand von 6 m (§ 7 Abs. 1 BNO). Werde daher auf der Parzelle Nr. bbb auch nur annähernd die zulässige Gesamthöhe von 15 m ausgeschöpft, sei davon auszugehen, dass der Grenzabstand auf 6 anstatt nur 4 m festgelegt würde. Die Vorinstanz sei fälschlicherweise von einem Grenzabstand von 4 m ausgegangen. Durch den Bau der Umfahrungsstrasse vergrössere sich somit der Grenz- bzw. Strassenabstand nicht, und die Nutzung werde entsprechend nicht eingeschränkt. Schon aus diesem Grund entfalle die von der Beschwerdeführerin geforderte entschädigungslose Zueignung.

4.4.

Diese Argumentation des Kantons ist stichhaltig. Selbst wenn es sich aber anders verhielte und die Parzellen Nrn. bbb und ccc mit einem Abstand von nur 4 m zur Grenze der Parzelle Nr. ddd hätten überbaut werden dürfen, vergrössert sich der auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc einzuhaltende Abstandsbereich durch den Bau der Umfahrungsstrasse gegenüber dem bisherigen Zustand insofern nicht, als der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze (zwischen den Parzellen Nrn. bbb, ccc und ddd) und dem Strassenmark (zu welchem der Strassenabstand von 6 m eingehalten werden muss) mehr als 2 m beträgt (vgl. den nachfolgenden Ausschnitt aus dem Geoportal des AGIS, wobei der grüne Bereich einen Abstandsbereich von 4 m gemessen ab der Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen

Nrn. bbb, ccc und ddd und der rote Bereich den Abstandsbereich von 6 m gemessen ab dem Strassenmark kennzeichnet).



Ferner ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass ein allfälliger wegen des Baus der Umfahrungsstrasse einzuhaltender Mehrabstand nicht als (adäquat) kausale Folge der Landenteignungen ab respektive auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc angesehen werden kann und deshalb keinen Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung verleiht. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass für den Strassenbau Land enteignet werden muss. Nachteile aus dem Strassenbau (z.B. ein vergrößerter Grenz- oder Strassenabstand) treffen die angrenzenden Grundstücke in allgemeiner Weise, auch solche, die für die Zwecke des Strassenbaus kein Land abtreten müssen. Entsprechend handelt es sich nicht um einen enteignungsspezifischen Nachteil. Genauso wenig, wie nicht enteignungsspezifische Vorteile aus einem öffentlichen Werk dem Eigentümer anrechenbar (und von seinem Entschädigungsanspruch in Abzug zu bringen) sind, sind nicht enteignungsspezifische Nachteile entschädigungspflichtig (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019, Erw. 4; HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 17 und 20 f. zu Art. 19 sowie N. 4 zu Art. 20). Aus der Vergrößerung eines Grenz- oder Strassenabstandes könnte deshalb höchstens ein enteignungsrechtlicher Entschädigungsanspruch entstehen, wenn der Eingriff auf dem betroffenen Grundstück eine materielle Enteignung bewirken würde, was hier klar nicht der Fall ist, weil die Parzellen Nr. bbb und ccc weiterhin nutzbar sind (hinsichtlich der Abstandsthematik sogar uneingeschränkt gegenüber dem Vorzustand, falls auch bislang ein

Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten war). Ohne Anspruch auf eine Entschädigung aus einer allfälligen Vergrösserung des Grenz- bzw. Strassenabstands muss sich der Kanton die Neuzuteilungen ab der Parzelle Nr. ddd nicht als entschädigungsloses Kompensationsgeschäft anrechnen lassen.

Gegen die Höhe des Abgeltungswerts für das zugeteilte Land von Fr. 50.00/m² und die vom Kanton für das darauf lastende Fuss- und Fahrwegrecht zu leistende Entschädigung von Fr. 8.00/m², wodurch sich der von der Beschwerdeführerin für die Zueignung zu bezahlende Landpreis auf Fr. 42.00/m² reduziert, bringt die Beschwerdeführerin nichts vor, weshalb es insoweit bei einem Verweis auf die dem Verwaltungsgericht zutreffend erscheinenden Erwägungen der Vorinstanz sein Bewenden haben kann. Auf die Ausführungen des Kantons zum aus seiner Sicht zu tiefen Zueignungspreis (Beschwerdeantwort, S. 18, Rz. 56) braucht ebenfalls nicht eingegangen zu werden, weil der Kanton den vorinstanzlichen Entscheidung nicht angefochten und die von der Beschwerdeführerin zu leistende Vergütung für die Landzuteilung demzufolge akzeptiert hat.

5.

5.1.

5.1.1.

Der Grossteil der von der Beschwerdeführerin gesamthaft geltend gemachten Enteignungsentschädigung entfällt mit einem Betrag von über Fr. 2 Mio. auf den Schaden, der den Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc durch Lärmimmissionen von der Umfahrungsstrasse erwachsen und sich aus Mindermieteinnahmen und Mehrkosten für Schallschutzmassnahmen (an Gebäuden) zusammensetzen soll. In Erw. 9.2 des angefochtenen Entscheids wies die Vorinstanz einleitend darauf hin, dass sich ein Anspruch auf Entschädigung für den immissionsbedingten Minderwert der Grundstücke mangels Schutzschildfunktion der geringfügigen Abtretungsflächen höchstens mit der Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen begründen liesse. Ein Anspruch auf Entschädigung nach den Grundsätzen der Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche bestehe gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch nur dann, wenn die Voraussetzungen der Spezialität, der Unvorhersehbarkeit und der Schwere des Schadens (aus übermässigen Immissionen) kumulativ erfüllt seien (statt vieler die Urteile 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020, Erw. 3.3, und 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017, Erw. 2.1).

Gehe es um den Bau neuer Verkehrsanlagen, seien Immissionen nur insoweit unvorhersehbar, als das Bauprojekt beim Erwerb des Grundstücks oder der Erstellung des Gebäudes noch nicht bekannt gewesen sei. Der Kredit für das Strassenprojekt Umfahrung Q._____ sei an der kantonalen Volksabstimmung vom tt.mm.jjjj genehmigt worden. Das Projekt sei im Sommer 2012 erstmals öffentlich aufgelegt worden. Spätestens ab dann

seien der Bau und die geplante Linienführung der Umfahrungsstrasse auch im Bereich der streitbetroffenen Grundstücke allgemein bekannt gewesen, woran nichts ändere, dass mit Widerstand gegen das Projekt zu rechnen gewesen sei. Zu diesem Zeitpunkt hätten die Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc noch nicht der Beschwerdeführerin gehört, die erst im Juni 2014 gegründet worden sei und unmittelbar danach die Parzellen Nrn. aaa und ccc von der vom gleichen Verwaltungsrat geleiteten K._____ Immobilien AG erworben habe. Werde ein Grundstück nach Kenntnisnahme des Projekts anders als durch Erbgang erworben, seien die Einwirkungen aus dem Projekt als vorhersehbar einzustufen. Hier liege keine dem Erbfall vergleichbare Situation vor, auch wenn die Grundstücke familienintern verkauft worden seien. Das Kriterium der Unvorhersehbarkeit des Schadens sei somit nicht erfüllt. Ohnehin habe der Eigentümer für einen immissionsbedingten Schaden an Gebäuden, die beim Bekanntwerden des Projekts noch nicht gebaut gewesen seien, gemäss BGE 134 II 149, Erw. 6, selbst dafür einzustehen (angefochtener Entscheid, Erw. 9.9.2.3)

Das Erfordernis der Spezialität bedinge Lärmimmissionen, welche die Immissionsgrenzwerte der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung überschreiten würden. Vorliegend seien die Auswirkungen auf die bestehende gewerbliche Nutzung massgebend. Gewerbliche Tätigkeiten würden in der Regel als unempfindlich gegenüber Aussenlärm gelten und kaum je durch übermässige Lärmimmissionen in ihrem Wert beeinträchtigt. Die Parzellen Nrn. aaa und ccc seien nicht oder dann mit Gewerbebauten überbaut. Demnach sei auch das Kriterium der Spezialität nicht gegeben (angefochtener Entscheid, Erw. 9.9.3.2).

Für die behauptete Schwere des Schadens, der sich in einem Mindestanteil am Gesamtwert der Liegenschaft ausdrückt, setze auch die Beschwerdeführerin eine derzeit nicht vorhandene Mischnutzung auf ihren Grundstücken voraus. Werde die Möglichkeit einer besseren Nutzung des Grundstücks geltend gemacht, müsse diese in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht am Stichtag bereits bestanden haben oder sie hätte in nächster Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten müssen, wenn keine Enteignung stattgefunden hätte; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftig günstigere Verwendung genügten nicht. Seit Bekanntwerden des Umfahrungsstrassenprojekts sei jedoch im Bereich der streitbetroffenen Grundstücke nicht ernsthaft mit einer Zonenänderung hin zu einer lärmempfindlicheren Nutzung zu rechnen. Ohne auf den Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc zulässige Wohnnutzung entstehe dort durch die Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse kein hoher Schaden, wovon auch die Beschwerdeführerin auszugehen scheine. Die Gewerbenutzung werde durch diese Immissionen kaum beeinträchtigt. Zudem wären die Auswirkungen der Strasse bei einer künftigen Überbauung der Grundstücke durch geschickte Anordnung der Räume zwingend zu berücksichtigen (angefochtener Entscheid, Erw. 9.9.4.3 und 9.9.4.5).

Zusammenfassend lägen die Voraussetzungen für eine Entschädigung aus der formellen Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen hier nicht vor (angefochtener Entscheid, Erw. 9.9.5).

5.1.2.

Der Nachweis dieser Voraussetzungen entfalle allerdings in dem Umfang, in dem der Regierungsrat der Beschwerdeführerin auf den Rückzug der von ihr gegen das Strassenbauprojekt erhobenen Einwendung im Abschreibungsbeschluss (RRB Nr. 2018-000029 vom 17. Januar 2018) zugesichert habe, dass sie für lärmbelastete Flächen auf den Parzellen Nrn. aaa (von 115 m²) und ccc (von 30 m²), wo die zulässigen Planungswerte in geringem Mass überschritten würden, eine Entschädigung erhalte (angefochtener Entscheid, Erw. 9.3 f. und 9.7). Nicht von der regierungsrätlichen Zusicherung erfasst werde hingegen die Parzelle Nr. bbb, welche die Beschwerdeführerin erst nach Abgabe der Zusicherung erworben und davor nicht ins Spiel gebracht habe (angefochtener Entscheid, Erw. 9.8.1). Des Weiteren beziehe sich die Zusicherung nicht auf eine Misch- oder Wohnnutzung, sondern auf eine rein gewerbliche Nutzung der Parzellen Nrn. aaa und ccc. Grundlage der Zusicherung sei nämlich der Kurzbericht "Abklärungen Lärm" der L._____ AG vom 16. August 2021 (Vorakten, act. 332, Beilage 3) gewesen, worin von einer gewerblichen Nutzung mit nur ausnahmsweiser Wohnnutzung für standortgebundene Betriebsangehörige ausgegangen worden sei. Entsprechend sei die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III (gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV; SR 814.41]) mit einem Betriebszuschlag von 5 dB(A), also mit 65 dB(A) geprüft worden. Dabei seien in 11 m Höhe Planungswertüberschreitungen auf 115 m² der Parzelle Nr. aaa und 30 m² der Parzelle Nr. ccc berechnet worden und in die Zusicherung eingeflossen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass im betreffenden Gebiet künftig mit einer Mischnutzung zu rechnen wäre, habe es zu jenem oder auch späteren Zeitpunkt nicht gegeben (angefochtener Entscheid, Erw. 9.8.2 f.). Schliesslich sei aufgrund des unmissverständlichen Wortlauts der Zusicherung klar, dass die Entschädigungspflicht auf die darin ausgewiesenen lärmbelasteten Flächen von 145 m² beschränkt sei (angefochtener Entscheid, Erw. 9.8.5).

Dafür biete der Kanton der Beschwerdeführerin aktuell eine Entschädigung in Höhe von Fr. 5'800.00 (für planerische Mehraufwendungen und Lärmschutzmassnahmen) an. Aus der gesetzlichen Ordnung (Art. 7 Abs. 1, 10, 11 und 31 LSV) sei indessen zu schliessen, dass für die bestehende (lärmunempfindliche) gewerbliche Nutzung keine Lärmschutzmassnahmen anzuordnen und zu bezahlen seien und allfällige Massnahmen bei einem Neubau zulasten der Beschwerdeführerin gingen. Aufgrund dessen wäre eigentlich keine Entschädigung geschuldet. Der Gesuchsteller sei jedoch auf Basis der vom Regierungsrat abgegebenen Zusicherung auf die von

ihm zuletzt angebotene Entschädigung von Fr. 5'800.00 zu behaften, die dem Gericht angemessen erscheine und der Beschwerdeführerin zuzusprechen sei.

5.2.

5.2.1.

Die Beschwerdeführerin entgegnet, der Regierungsrat habe mit seiner Zusicherung eine Vertrauensgrundlage geschaffen. Dabei sei der Standpunkt der Vorinstanz, die Zusicherung des Regierungsrats gelte für die darin nicht explizit genannte Parzelle Nr. bbb nicht, unhaltbar, wortklauberisch und verletze das berechtigte Vertrauen der Beschwerdeführerin. Die Zusicherung umschreibe einen Lebenssachverhalt, wonach für die Parzellen Nrn. aaa und ccc wegen der Lärmimmissionen der NK [...] vom Kanton eine Entschädigung zu leisten sei. Die Parzelle Nr. bbb befinde sich unstreitig im selben Perimeter und sei von den Immissionen in gleichem Masse betroffen wie die Parzellen Nrn. aaa und ccc. Die L.____-Berechnungen vom 28. April 2016 seien nur dem Kanton bekannt gewesen und dürften daher nicht zur Auslegung der Zusicherung herangezogen werden. Effektiv sei dem Kanton aufgrund einer groben Berechnung der L.____ AG bewusst gewesen, dass die lärmbelastete Fläche 320 m² betragen habe, was der Beschwerdeführerin verschwiegen worden sei. Auch sei im Rahmen der anschliessenden Verhandlungen zu dieser Thematik die Parzelle Nr. bbb stets miteinbezogen worden. Das vom Kanton am 24. Oktober 2019 in Auftrag gegebene ergänzende Lärmgutachten der L.____ AG, mit welchem die lärmbeeinträchtigten Flächen genau berechnet werden sollten, habe entsprechend alle drei Parzellen umfasst, was zeige, dass der Kanton von einer Inkonvenienzentschädigungspflicht auch für die Parzelle Nr. bbb ausgegangen sei. Weil die Berechnungen der L.____ AG fälschlicherweise auf den Immissionsgrenzwerten anstelle der Planungswerte basiert hätten, sei eine lärmbelastete Fläche von 1'800 m² ermittelt worden. Die Beschwerdeführerin ihrerseits habe die M.____ AG mit einem Zweitgutachten beauftragt, worin basierend auf den Planungswerten eine lärmbelastete Fläche von 4'000 m² berechnet worden sei.

Im Zeitpunkt der Abgabe der Zusicherung und auch in jüngster Vergangenheit habe der Gemeinderat Q.____ in der Zone Ar I mehrfach Bauvorhaben mit einem Wohnanteil von 1/3 bewilligt. Die vom Gemeinderat einst beabsichtigte Einschränkung des Wohnanteils habe die Gemeindeversammlung im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung mehrfach abgelehnt und an der Versammlung vom tt.mm.jjjj mit deutlicher Mehrheit dem Antrag des Gewerbevereins-Präsidenten zugestimmt, in § 13 BNO einen zulässigen Wohnanteil von 1/3 zu verankern. Die Herleitung der Entschädigungsforderung der Beschwerdeführerin fusse auf einem solchen Wohnanteil. Obendrein habe die Beschwerdeführerin in ihrer Einwendung gegen die Umfahrungsstrasse gefordert, dass die

Planungswerte auch im Falle einer späteren Umzonung in eine Mischzone einzuhalten seien, unter Beilage des Antrags der L._____ AG an die Gemeinde, wonach der Planungsbericht in Kapitel 6.5 "Sägereiareal" u.a. mit der Option "Weiterentwicklung und Umnutzung mit Wohn- oder Mischnutzung" anzupassen sei. Die Umnutzungsoption sei alsdann in den Planungsbericht aufgenommen worden. Darauf basiere auch die Zusicherung des Regierungsrats zur Entschädigung der lärmbelasteten Flächen, was der Beschwerdegegner in seiner vorinstanzlichen Eingabe vom 16. August 2021 (Vorakten, act. 101 ff.), Rz. 81, bestätigt habe. Die Annahme der Vorinstanz, die Zusicherung des Kantons beruhe auf einer rein gewerblichen Nutzung der Grundstücke der Beschwerdeführerin, sei vor diesem Hintergrund in krasser Weise aktenwidrig. Nichts anderes ergebe sich aus einer Vereinbarung zwischen der Beschwerdeführerin, dem Kanton und der Gemeinde Q._____ vom 30./31. Mai 2020. Die darin enthaltenen Ausführungen in den Ziff. 4 und 5 ergäben für eine reine Gewerbenutzung keinen Sinn.

Die Beschwerdeführerin fühle sich durch das Agieren des Kantons getäuscht – um nicht zu sagen hintergangen oder sogar betrogen. Wäre die regierungsrätliche Zusicherung mit einem Preisschild von Fr. 5'800.00 versehen gewesen, hätte die Beschwerdeführerin ihre Einwendung gegen das Strassenbauprojekt niemals zurückgezogen. Die alternative Tunnelführung hätte dem Kanton Mehrkosten von Fr. 80 Mio. beschert und der öffentliche Druck auf eine baldige Realisierung der Umfahrung sei erheblich gewesen. Wenn der Kanton eine Entschädigung für die Einbussen einer Wohnnutzung offen abgelehnt hätte, wäre es zwischen den Parteien nie zu einer Einigung gekommen. Die Beschwerdeführerin mit läppischen Fr. 5'800.00 abspeisen zu wollen, stelle einen krassen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben dar.

5.2.2.

Im Übrigen werde daran festgehalten, dass der Schaden für die Beschwerdeführerin nicht vorhersehbar gewesen sei. Im Hinblick auf den langjährigen Rechtsstreit bezüglich der Linienführung der NK [...] erscheine es zynisch, wenn vom Kanton behauptet werde, die Linienführung sei schon im Jahr 2014 absehbar gewesen. Noch während den Rechtsmittelverfahren habe eine Tunnelvariante zur Diskussion gestanden, welche auf den Grundstücken der Beschwerdeführerin keine Lärmimmissionen verursacht hätte. Nicht weiter führe der Hinweis auf BGE 134 II 149, Erw. 6, wonach für ein erst nach Bekanntwerden der Immissionen erstelltes Gebäude keine Entschädigung zu leisten sei. Die Beschwerdeführerin verlange eine Entschädigung für ihren Ertragsausfall, der anfalle, weil bei künftigen Vermietungen mit Mindereinnahmen zu rechnen sei und die Akustikmassnahmen Geld kosteten. Dies vermindere die Renditemöglichkeiten und wirke sich schon heute auf den Verkehrswert ihrer Grundstücke aus.

Das Erfordernis der Spezialität dürfe nicht mit der Begründung verneint werden, dass auf den Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc (in absehbarer Zukunft) keine Wohnnutzung zulässig sei, was nicht zutreffe. Ein Wohnanteil von 1/3 sei im Zeitpunkt der Enteignung gemäss Praxis der Gemeinderats Q._____ in der Zone Ar I bereits zulässig gewesen. Nunmehr liefen Bestrebungen, im streitbetroffenen Perimeter eine Mischnutzung zu prüfen. Dazu habe am 6. Oktober 2023 eine Besprechung zwischen Frau Gemeindegammann N._____, Herr O._____ (Vertreter Ortsplaner), Herr P._____ (Gemeindeschreiber) und einem Vertreter der Beschwerdeführerin stattgefunden. Seither warte die Beschwerdeführerin auf das vom Ortsplaner zu erstellende Grundlagenpapier u.a. zur Option Überführung in eine Mischzone, was der Gemeindeschreiber in seiner Mail vom 19. Februar 2024 (Beschwerdebeilage 3) bestätigt habe. Falsch sei auch die Annahme der Vorinstanz, auf den streitbetroffenen Parzellen finde aktuell keine Wohnnutzung statt. Tatsächlich betrage der Wohnanteil auf der Parzelle Nr. bbb 80%. Im Falle einer Wohnnutzung würden die Immissionsgrenzwerte überschritten und die Spezialität des Schadens sei folglich zu bejahen.

Die Mehrkosten für die Abwehr der Immissionen von Fr. 1'021'840.00 seien durch ein Gutachten ausgewiesen, ebenso der Mindermietertrag durch den Lärm der NK [...] im Umfang von Fr. 1'344'714.00 (jährlicher Mindermieterwert von Fr. 47'065.00 kapitalisiert zum Satz von 3,5%). Im Bestreitungsfall werde hierzu ein gerichtliches Gutachten beantragt.

5.3.

5.3.1.

Der Kanton begründet den auf die Parzellen Nrn. aaa und ccc beschränkten Geltungsbereich der Zusicherung vom 17. Januar 2018 – wie schon die Vorinstanz – damit, dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Abgabe der Zusicherung noch gar nicht Eigentümerin der Parzelle Nr. bbb gewesen sei. Dass eine entsprechende Zusicherung auch gegenüber dem vormaligen Eigentümer dieses Grundstücks abgegeben worden sei, mache die Beschwerdeführerin nicht geltend und solches sei auch nicht ersichtlich. Inwiefern der dem Verfahrensrecht (zur Bestimmung des Verfahrensgegenstands) entnommene Begriff des "Lebenssachverhalts" der Beschwerdeführerin hier weiterhelfen sollte, sei unklar. Dass im Rahmen einer Offerte für den Vergleichsfall eine Entschädigung auch für die Parzelle Nr. bbb angeboten worden sei, ändere nichts daran, dass die Zusicherung nur für die Parzellen Nrn. aaa und ccc gelte. An diese Offerte sei der Kanton infolge Ablehnung durch die Beschwerdeführerin nicht gebunden. Nichts anderes ergebe sich daraus, dass der Kanton die von der Beschwerdeführerin mittlerweile erworbene Parzelle Nr. bbb beim ergänzenden Lärmgutachten der L._____ AG vom 24. Oktober 2019 in die Lärmermittlung miteinbezogen habe. Ohne diese Lärmermittlung hätte der Beschwerdeführerin kein Vergleichsvorschlag unterbreitet werden können. Weshalb der Fachbericht der L._____ AG vom 28. April 2016, auf welchen

sich der Regierungsrat bei der Abgabe der Zusicherung hinsichtlich der lärmbelasteten Flächen abgestützt habe, nicht zur Auslegung der Zusicherung herangezogen können werden soll, sei schleierhaft. Es entziehe sich auch der Kenntnis des Kantons, weshalb die Beschwerdeführerin angeblich keinen Einblick in diese Berechnungsgrundlage verlangt habe. Anders als der L._____-Bericht 2016 gehe derjenige von 2019 von einer Wohnnutzung und der Einhaltung der für diese massgeblichen Immissionsgrenzwerte aus und beziehe auch die Parzelle Nr. bbb mit ein. Daraus resultiere eine lärmbeeinträchtigte Fläche von 800 m², nicht 1'800 m². Die Differenz zu den lärmbelasteten Flächen gemäss L._____-Bericht 2016 ergebe sich aus dem um 5 dB(A) tieferen Beurteilungsgrenzwert (– 5 dBA wegen Wohnnutzung statt Gewerbe; – 5 dBA wegen Nachtzeitraum statt am Tag; + 5 dBA wegen Immissionsgrenzwert statt Planungswert). Demgegenüber gehe der Bericht der M._____- vom 4. November 2019 von einer Wohnnutzung und dem Planungswert als relevantem Beurteilungsgrenzwert aus, was zu einem um weitere 5 dB(A) reduzierten Wert führe, woraus sich eine noch grössere lärmbeeinträchtigte Fläche ergebe. Beide erst viel später erstellten Lärmprognosen könnten nicht als taugliches Hilfsmittel zur Auslegung der im Jahr 2016 von der Abteilung Tiefbau abgegebenen Zusicherung (welche Grundlage für die Zusicherung des Regierungsrats vom 17. Januar 2018 bildete) herangezogen werden. Gemäss ihrem klaren Wortlaut beschränke sich die Zusicherung auf eine lärmbelastete Fläche von lediglich 145 m².

Die Vorinstanz habe sodann richtig erkannt, dass sich die Zusicherung auf eine rein gewerbliche Nutzung bezogen habe. Nichts Gegenteiliges ergebe sich aus der vorinstanzlichen Eingabe vom 16. August 2021, worin lediglich der gesamte Werdegang der Zusicherung geschildert worden sei. Inwiefern sich aus der Vereinbarung aus dem Jahr 2020 Schlüsse auf die einen völlig anderen Inhalt aufweisende Zusicherung aus dem Jahr 2016 ziehen liessen, sei nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2019.91 vom 8. Oktober 2019, Erw. 3, sei klar, dass in der Zone Ar I keine Wohnnutzung zulässig sei, daran änderten auch die nachfolgenden Gemeindeversammlungsbeschlüsse nichts. Für eine anderweitige Bewilligungspraxis gebe es seit Inkrafttreten der revidierten BNO und deren Genehmigung durch den Regierungsrat am 14. März 2018 keine gesetzliche Grundlage mehr. Ob und in welchem Ausmass auf den Grundstücken der Beschwerdeführerin jemals eine Wohnnutzung zulässig sein werde, sei derzeit nicht absehbar. Auf der Basis einer Zusicherung aus den Jahren 2016/18 sei es ausgeschlossen, eine Entschädigung für die Erschwerung einer Nutzung zu verlangen, die schon zonenrechtlich (und ohne Zusammenhang mit der Umfahrungsstrasse) ausgeschlossen sei. Es möge zutreffen, dass in der Zone Ar I einzelne Wohnnutzungen bewilligt worden seien, wenn sie den wohngygienischen Anforderungen genügt hätten. Davon könne jedoch entlang einer Umfahrungsstrasse gerade nicht ausgegangen werden. Auch in einer Mischzone dürfte ein Wohnanteil nicht

gerade dort erstellt werden, wo die Lärmimmissionen am grössten seien, obwohl man die Wohnnutzungen, beispielsweise einen Wohnanteil von 30%, auf einer lärmabgewandten Seite realisieren könnte. Der Grundeigentümer sei bezüglich einer Entschädigungsforderung verpflichtet, alle zumutbaren Vorkehren zu treffen, um den Schaden infolge von Immissionen zu vermindern oder zu vermeiden. Aus den Berichten der L._____ AG und der M._____ AG ergebe sich zweifelsfrei, dass entlang eines grossen Teils der Fassaden eines möglichen Gebäudekörpers die Anordnung einer Wohnnutzung möglich wäre, ohne dass eine Notwendigkeit bestünde, Lärmschutzmassnahmen zu ergreifen, und ohne Ertragseinbussen zu erleiden. Eine gewerbliche Nutzung sei entlang der Umfahrungsstrasse ohne jede Einschränkungen möglich, da für eine solche lediglich die Planungswerte, nicht aber die massgeblichen Immissionsgrenzwerte überschritten würden. Mithin entstehe der Beschwerdeführerin aus dem Bau der Umfahrungsstrasse kein Schaden. Für einen rein fiktiven Schaden der Beschwerdeführerin bilde auch die Zusicherung des Regierungsrats keine Rechtsgrundlage.

Die Annahme, dass es die Beschwerdeführerin in der Hand gehabt hätte, den Kanton zu zwingen, statt dem ausgeführten Strassenbauprojekt einen mit Mehrkosten von rund Fr. 80 Mio. verbundenen Tunnel zu erstellen, gehe weit an der Realität vorbei.

5.3.2.

Es könne sodann nicht ernsthaft in Frage gestellt werden, dass die Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse im Zeitpunkt des Erwerbs der Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc durch die Beschwerdeführerin voraussehbar gewesen seien und hätten eingepreist werden können. Daran änderten die von der Beschwerdeführerin diskutierten Ausbauvarianten nichts. Der von der Beschwerdeführerin angeführte Presseartikel mit der Tunnelbauvariante sei erst drei Jahre nach dem Erwerb der Parzelle durch die Beschwerdeführerin erschienen. Der vorinstanzliche Hinweis auf BGE 134 II 145 sei nicht zu kritisieren. Selbst wenn für den Kauf der Liegenschaften ein Entschädigungsanspruch der Beschwerdeführerin für die Unterdrückung ihrer nachbarlichen Abwehrrechte gegen Lärmeinwirkungen bestünde, würde sich dieser offenkundig nicht auf noch nicht erstellte Gebäude beziehen, da die entsprechenden Investitionen erst nach Erstellung der Umfahrungsstrasse anfallen würden. Es sei auch unverständlich, inwiefern sich eine verminderte Renditemöglichkeit für eine zonenrechtlich unzulässige Nutzung auf den heutigen Verkehrswert auswirken könnte. Des Weiteren schlossen sich die von der Klägerin für die gleichen Flächen geltend gemachten verschiedenen Nutzungen, einerseits die Nutzung als Lager- und Logistikfläche zur Begründung der Verkehrswertentschädigung für die Landenteignungen, andererseits eine Wohnnutzung zur Begründung der Entschädigung für die Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche, gegenseitig aus.

Spezialität könne nur vorliegen, wenn die Umfahrungsstrasse bezüglich einer zonenrechtlich zulässigen Nutzung zu Immissionsgrenzwertverletzungen führe, was hier nicht der Fall sei. Betreffend die Zulässigkeit der Wohnnutzung sei die Situation am Bewertungsstichtag massgeblich, als diese nicht (mehr) vorgelegen habe. Es stehe auch in den Sternen, ob und in welchem Umfang eine solche Wohnnutzung je wieder zulässig sein werde. Mit der Behauptung der Beschwerdeführerin, auf der Parzelle Nr. bbb bestehe ein Wohnanteil von 80%, sei nicht viel gewonnen, da das fragliche Wohnhaus ausweislich der Luftbilder (LUBIS) seit mindestens 1943 bestehe.

Was den geltend gemachten Schaden anbelange, sei der in der Tabelle auf S. 36 der Beschwerde eingesetzte Landwert von Fr. 6 Mio. nicht nachvollziehbar. Es bleibe unklar, auf welche Fläche sich dieser Gesamtbetrag beziehe.

5.4.

5.4.1.

Die Vorinstanz und der Kanton liegen richtig mit ihrer Einschätzung, dass der Beschwerdeführerin aus dem Bau der Umfahrungsstrasse kein Schaden entsteht bzw. entstanden ist, der ihr gemäss Rechtsprechung zur Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche gegen übermässige Lärmimmissionen zu ersetzen wäre.

Gemäss Kurzbericht der L._____ AG vom 24. Oktober 2019 (Vorakten, act. 329, Beilage 3) käme es im Falle einer Überbauung der Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc bei Wohnnutzungen auf Flächen von insgesamt 1'800 m² (400 m² auf der Parzelle Nr. aaa + 1'400 m² auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc) zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts (a.a.O., Tabelle auf S. 9). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin müssen bei einer Neubaute in einem lärmvorbelasteten Gebiet die Immissionsgrenzwerte (der jeweiligen Nutzung und ES) eingehalten werden (Art. 31 Abs. 1 LSV), nicht etwa die Planungswerte, die gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV beim Bau der Umfahrungsstrasse beachtlich waren (wobei damals Erleichterungen gestützt auf Art. 7 Abs. 2 LSV gewährt wurden). Unmassgeblich sind deshalb die von der M._____ AG im Bericht vom 4. November 2019 (Vorakten, act. 329, Beilage 4) berechneten lärmbelasteten Flächen von ca. 4'000 m², die aus der Überschreitung der Planungswerte resultieren. Von den von der Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffenen Flächen eines möglichen neuen Gebäudes auf der Parzelle Nr. aaa von total 400 m² entfallen 40 m² auf das zweite Obergeschoss, 170 m² auf das dritte Obergeschoss und 190 m² auf das vierte Obergeschoss; die entsprechend belasteten Flächen auf den Parzellen Nrn. bbb und ccc von total 1'400 m² entfallen im Umfang von 230 m² auf das zweite Obergeschoss, 560 m² auf das dritte Obergeschoss und 610 m² auf das vierte Oberge-

schoss (Vorakten, act. 329, Beilage 3, S. 9). Diese Teilflächen machen gemäss den Abbildungen auf S. 10 und 11 des L.____-Berichts jeweils eine Fläche von deutlich weniger als 50% der gesamten möglichen Geschossflächen aus. Selbst wenn also im Enteignungszeitpunkt (28. Juni 2020) in der Zone Ar I ein Wohnanteil von einem Drittel zulässig gewesen oder in absehbarer Zeit geworden wäre oder auch eine Zuweisung der Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc zu einer Zone mit Mischnutzung mit noch höherem Wohnanteil absehbar gewesen wäre, wäre darauf abzustellen, dass die Beschwerdeführerin im zweiten bis zum vierten Obergeschoss problemlos auf den weitaus grösseren Restflächen an den Süd-, West- und Nordfassaden Wohnnutzungen anordnen könnte, ohne den Bau verteuernde Schallschutzmassnahmen ergreifen zu müssen, während sie an der lärmexponierten Ostfassade entlang der Umfahrungsstrasse Gewerbeflächen realisieren könnte. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, wo es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte käme, wären in lärmrechtlicher Hinsicht sogar durchgehend Wohnnutzungen möglich. Über die gesamten Gebäude und Etagen hinweg wäre also rein lärmrechtlich ein Wohnanteil von über 80% denkbar, ausschliesslich mit Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV; (kostspielige) bauliche oder gestalterische Massnahmen im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, wären hingegen erlässlich.

Bei dieser Ausgangslage ist ferner nicht zu erwarten, dass der Beschwerdeführerin durch den Bau der Umfahrungsstrasse (nennenswerte) lärmbedingte Ertragsminderungen entstehen. Es fehlt mithin nicht bloss an der Spezialität oder Schwere des Schadens, sondern bereits an einem Schaden als solchem, zumal eine reine Wohnnutzung für die betreffenden Grundstücke auch ohne den Bau der Umfahrungsstrasse gemäss Planungsbericht der G.____ AG vom 15. Oktober 2015 (Beschwerdebeilage 4) nie zur Diskussion stand. Darin hiess es betreffend das Sägereiareal (S. 59), aufgrund einer umfassenden Analyse der Einflussfaktoren (Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Realisierung der Umfahrung; offene Fragen im Zusammenhang mit der Revision des [...] -Dekrets und des Gewässerraums insgesamt; ungünstige Hochwassersituation, das Gebiet liegt in der Hochwassergefahrenzone 2, welche nutzungsspezifische Restriktionen mit sich bringt; Konzentration und Lenkung der kurz- und mittelfristigen Siedlungsentwicklung auf das Zentrum von Q.____ [Wohnschwerpunkt von regionaler Bedeutung]; strategischer Umgang mit Arbeitsplatzgebieten) sei der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass eine Umzonung dieses Areals in eine Zonierung mit höherem Wohnanteil (mithin nicht ausschliesslicher Wohnnutzung) auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben sei. Angesichts der in dieser Formulierung zum Ausdruck kommenden Ungewissheit dessen, ob und wann es zu einer Umzonung kommt, ist fraglich, ob im Enteignungszeitpunkt überhaupt mit einer baldigen Umzonung zu rechnen war. Jedenfalls wäre die Zuweisung zu einer Zone mit ausschliesslichem oder weit überwiegendem Wohnanteil oder nur

sehr geringem Gewerbeanteil mit hoher Wahrscheinlichkeit schon damals ausser Betracht gefallen. Der Kanton weist zu Recht darauf hin, dass die Beschwerdeführerin eine Schadenminderungspflicht trifft und sich ihre Entschädigungsforderung insofern nicht darauf stützen lässt, dass ausgerechnet auf den von der Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffenen verhältnismässig untergeordneten Geschossflächen von möglichen Gebäuden auf den Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc Wohnnutzungen hätten realisiert werden können (vgl. BGE 134 II 172, Erw. 6.2). Soweit sich (künftig) allenfalls zulässige Wohnnutzungen vollständig auf den grösseren Restflächen realisieren liessen, wovon hier ausgegangen werden müsste, sind weder Ertragsminderungen noch ein baulicher Mehraufwand für Schallschutzmassnahmen ausgewiesen oder auch nur erkennbar. Abgesehen davon widerspricht die Annahme einer (teilweisen) Wohnnutzung der für die gleichen Grundstücksflächen getroffenen Annahme der Nutzung als Lager- und Logistikflächen, welche der von der Beschwerdeführerin angestellten (Ertragswert-)Berechnung der Verkehrswertentschädigung für die Landabtretungen zugrunde liegt.

Darüber hinaus hat die Vorinstanz richtig erkannt, dass ein solcher (nicht ausgewiesener) Schaden für die Beschwerdeführerin im Erwerbszeitpunkt keinesfalls unvorhersehbar gewesen wäre. Es reicht für die Vorhersehbarkeit des Schadens nämlich aus, dass das Strassenbauprojekt im Erwerbszeitpunkt bekannt war bzw. öffentlich aufgelegt hat (vgl. BGE 131 II 137, Erw. 2.1; 110 Ib 43, Erw. 4). Dass im Genehmigungs- und anschliessendem Rechtsmittelverfahren weitere Ausbauvarianten ins Spiel gebracht und diskutiert wurden, ändert an der Voraussehbarkeit nichts, selbst wenn diese Varianten eine ernsthafte Alternative gegenüber dem schliesslich ausgeführten Projekt dargestellt hätten, was auf die gemäss Berichterstattung in der Aargauer Zeitung (Beschwerdebeilage 9) mit mehreren gewichtigen Nachteilen behaftete Tunnelvariante eher nicht zutreffen dürfte. Ist ein Strassenbauprojekt umstritten, kommt es regelmässig zu einer entsprechenden Variantendiskussion. In einem solchen Fall muss grundsätzlich mit der Ausführung jeder einigermaßen realistischen Ausbauvariante gerechnet werden, erst recht mit der öffentlich aufgelegten, sofern dieser keine unüberwindbaren rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, was mit Bezug auf die Linienführung der streitbetroffenen Umfahrungsstrasse offensichtlich nicht der Fall war und von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht wird. Im Übrigen ist die Rechtsprechung, wonach keine Entschädigung für ein Gebäude zu leisten ist, das erst nach dem Datum des Bekanntwerdens des Projekts erstellt wurde (vgl. BGE 134 II 145, Erw. 6), auch hier einschlägig. Der Einwand der Beschwerdeführerin, dass sich die geringeren Ertragsaussichten und höheren voraussichtlichen Baukosten schon im Enteignungszeitpunkt (wertmindernd) auf den Verkehrswert des unüberbauten Lands ausgewirkt hätten, ist nicht stichhaltig, liesse sich doch bei jedem noch nicht erstellten Gebäude auf diese Art und Weise argumentieren. Die Beschwerdeführerin fordert denn auch nicht eine Ent-

schädigung für den Minderwert des unüberbauten Lands. Vielmehr setzt sich der von ihr geltend gemachte Schaden aus dem (kapitalisierten) Ertragsausfall von behaupteten jährlich Fr. 47'065.00 (= Mindermietwert) und den Mehrkosten für Schallschutzmassnahmen von angeblich Fr. 1'021'840.00 zusammen (vgl. Beschwerde, S. 36). Unzutreffend ist schliesslich das Vorbringen der Beschwerdeführerin in der Replik (S. 18), wonach die streitbetroffenen Grundstücke seit mehr als 50 Jahren in ihrem Eigentum stünden, weil sie die Nachfolgegesellschaft der vormaligen A._____ AG und heutigen K._____ Immobilien AG sei. Es handelt sich bei der Beschwerdeführerin und der K._____ Immobilien AG, auch wenn diese dem gleichen Konzern (unter der K._____ Holding AG) angehören sollten, um zwei voneinander zu unterscheidende Gesellschaften, zwischen denen der in Frage stehende Liegenschaftstransfer in den Jahren 2014 und 2017 auf die 2014 neu gegründete Beschwerdeführerin stattgefunden hat. Irrelevant ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der Vorhersehbarkeit des Schadens (aus nachbarlichen Lärmimmissionen), ob dieser Erwerb im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung erfolgte, wie er steuerrechtlich eingestuft wurde und dass sich an den "wirtschaftlichen Eigentumsverhältnissen" (richtig: an den wirtschaftlichen Berechtigungen) nichts geändert habe (was offenbar so auch nicht zutrifft, sollen sich doch die Beteiligungsverhältnisse im November 2013 verändert haben).

5.4.2.

Die Zusicherung des Regierungsrats vom 17. Januar 2018 wurde dem klaren Wortlaut zufolge im Hinblick darauf abgegeben, dass auf insgesamt 145 m² (Geschoss-)Flächen auf den Parzellen Nrn. aaa und ccc die Planungswerte überschritten werden. Nicht Gegenstand der Zusicherung bilden demgegenüber weitere lärmbeeinträchtigte Flächen auf diesen Parzellen oder auf der Parzelle Nr. bbb. Mit dem damaligen Eigentümer der Parzelle Nr. bbb, der sich allenfalls auch gar nicht gegen das Strassenbauprojekt gewandt hatte, wurde nicht über eine entsprechende Entschädigung verhandelt, weshalb die nur gegenüber der Beschwerdeführerin abgegebene Zusicherung klar nicht für dieses Grundstück gilt. Anders würde es sich allenfalls dann verhalten, wenn die Beschwerdeführerin schon damals zu erkennen gegeben hätte, dass sie einen Erwerb der Parzelle Nr. bbb beabsichtigt und auch dafür eine Entschädigung aus einer lärmbedingten Nutzungseinschränkung erhalten möchte. Dergleichen wird von ihr allerdings nicht behauptet. Die erst nach Abgabe der Zusicherung durchgeführten Vergleichsverhandlungen zwischen dem Kanton und der Beschwerdeführerin, in welche die Parzelle Nr. bbb kulanterweise miteinbezogen wurde, sind hingegen kein Indiz und erst recht kein Beweis dafür, dass sich die Zusicherung auch auf die Parzelle Nr. bbb erstrecken sollte. Demzufolge ist die Sichtweise der Vorinstanz nicht wortklauberisch, geschweige denn unhaltbar. Die gleichartige Betroffenheit des Grundstücks Nr. bbb vom Lärm der Umfahrungsstrasse allein reicht nicht aus für die Begründung

eines Entschädigungsanspruchs, der explizit nur für die Parzellen Nrn. aaa und ccc verhandelt und gewährt wurde.

Weniger klar ist auf den ersten Blick, ob sich die Zusicherung auf eine rein gewerbliche Nutzung bezog. Allerdings schildert der Kanton nachvollziehbar, dass die 145 m² lärmbeeinträchtigten Flächen, die gemäss Zusicherung entschädigt werden sollten, dem Lärmbericht der L._____ AG vom 28. April 2016 (Vorakten, act. 332, Beilage 3) entstammen, was die Beschwerdeführerin an sich nicht bestreitet. Darin gelangte die L._____ AG zur Beurteilung, dass bei einer Umfahrungsstrasse mit Projektänderung 2015 auf einer Höhe von 11 m 115 m² auf der Parzelle Nr. aaa und 30 m² auf der Parzelle Nr. ccc lärmbeeinträchtigt sind (a.a.O., S. 9 und Anhang), woraus sich die in der Zusicherung enthaltene lärmbeeinträchtigte Fläche von 145 m² ergeben soll. Die Beschwerdeführerin moniert, der Kanton habe ihr die restlichen gemäss L._____ -Bericht lärmbeeinträchtigten Flächen von 175 m² (25 m² auf einer Höhe von 8 m auf der Parzelle Nr. aaa; 125 m² auf einer Höhe von 14 m auf der Parzelle Nr. aaa; 25 m² auf einer Höhe von 14 m auf der Parzelle Nr. ccc) verschwiegen. Ob dieser Vorwurf zutrifft oder nicht, kann dahingestellt bleiben, weil die Beschwerdeführerin gerade nicht geltend macht, es habe jemals eine höhere Zahl als die in der Zusicherung erwähnten 145 m² im Raum gestanden; sie gab sich also mit der Zusicherung einer Entschädigung für 145 m² lärmbeeinträchtigte Flächen zufrieden. Ferner scheint sich die Beschwerdeführerin, falls sie seinerzeit tatsächlich keinen Einblick in den Lärmbericht der L._____ AG vom 28. April 2016 erhalten haben sollte, nicht dafür interessiert zu haben, für welche Art von Nutzung die Überschreitung des Planungswerts berechnet wurde. Dazu führte die L._____ AG auf S. 8 des Lärmberichts aus, die Zone Ar I sei für Bauten und Anlagen des Gewerbes und der Dienstleistungen bestimmt. Es seien höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Es werde daher davon ausgegangen, dass nur am Tag gearbeitet werde. Wohnungen seien lediglich für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet, was im Sinne einer Ausnahme zu verstehen sei. Massgebend für die nachfolgende Beurteilung seien demnach die Belastungsgrenzwerte der ES III am Tag mit einem Betriebszuschlag von 5 dB(A). Eine Beurteilung von Wohnnutzungen sowie der Belastung in der Nacht entfalle. Weil sich der Regierungsrat bei der Abgabe seiner Zusicherung auf diesen Bericht und die daraus zitierten Ausführungen stützte, ist darauf abzustellen, dass er der Beschwerdeführerin auf den besagten 145 m² (Geschoss-)Flächen keine entgehende Wohnnutzung, sondern lediglich eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung entschädigen wollte. Die Beschwerdeführerin ihrerseits mag eine entgehende Wohnnutzung im Auge gehabt haben. Sie muss sich jedoch die vom Kanton anvisierte Entschädigung für eine (vermeintlich) eingeschränkte gewerbliche Nutzung entgegenhalten lassen, weil der Wortlaut der Zusicherung bei objektivierter Auslegung (nach dem Vertrauensprinzip) oder sonstige (nachweisliche) Umstände im Vorfeld oder Zeitpunkt der Abgabe der Zusicherung keine

Anhaltspunkte für eine bestimmte andere, eine höhere Entschädigung nach sich ziehende Nutzung, insbesondere die aus Sicht des Kantons aufgrund der Zonierung (in einer Arbeitszone) unzulässige Wohnnutzung liefern. Nichts Gegenteiliges ergibt sich aus einer gesamtheitlichen Betrachtung der Ausführungen in Rz. 81 ff. der Eingabe des Kantons vom 16. August 2021 (Vorakten, act. 124), wo in Rz. 81 im Wesentlichen die Erwartungen der Beschwerdeführerin wiedergegeben und dieser anschliessend die davon abweichende Haltung des Kantons (nach Vorliegen des L. _____-Berichts) gegenübergestellt wurden.

Dass sich eine gewerbliche Nutzung auf den von der Planungswertüberschreitung betroffenen Flächen (von 145 m²) uneingeschränkt und ohne zusätzliche Baukosten für Schallschutzmassnahmen realisieren liesse, weil bei einer Überbauung in einem lärmvobelasteten Gebiet nach Art. 31 Abs. 1 LSV nur die jeweiligen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden müssen, wurde offenkundig nicht bedacht. Als Folge davon wurde auch übersehen, dass der Beschwerdeführerin aus der Überschreitung des Planungswerts (unter Einhaltung des Immissionsgrenzwerts) mangels Nutzungseinschränkung kein finanzieller Schaden entsteht. In einer derartigen Situation fragt sich, wie die der Beschwerdeführerin zugesicherte, aber unbezifferte Entschädigung, die begriffswesentlich einen Schaden voraussetzen würde, zu bemessen ist.

Aufgrund der von der Vorinstanz und dem Kanton plausibel geschilderten Entstehungsgeschichte der Zusicherung ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin vom Kanton dafür entschädigt werden sollte, dass sich 145 m² Geschossflächen künftiger Gebäude auf den Parzellen Nrn. aaa und ccc wegen Überschreitung des Planungswerts nicht oder nur mit baulichem Mehraufwand gewerblich nutzen lassen. Entsprechend müsste für die Berechnung der Entschädigung die Differenz zwischen dem Ertrag aus einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung sämtlicher Geschossflächen einerseits und dem Ertrag aus um 145 m² verminderte Gewerbeflächen andererseits zugrunde gelegt oder aber, falls sich diese 145 m² mit einem baulichen Mehraufwand trotzdem uneingeschränkt gewerblich nutzen liessen, der entsprechende bauliche Mehraufwand bestimmt werden. Zu diesem (massgeblichen) Szenario stellt die Beschwerdeführerin jedoch keine Schadensberechnungen an. Ihre Schadensberechnung beruht stattdessen auf der unzutreffenden Annahme, dass wegen der Umfahrungsstrasse auf Geschossflächen von 4'000 m² keine Wohnnutzung stattfinden könne, was zu jährlichen Mindermieteinnahmen von Fr. 47'065.00 führen soll. Ein solcher Ertragsausfall ist durch die Zusicherung des Regierungsrats weder mengenmässig noch qualitativ abgedeckt. Auch Mehrkosten für Schallschutzmassnahmen, welche künftige Gebäude auf den Parzellen Nrn. aaa und ccc für eine (umfassende) Wohnnutzung ertüchtigen würden, werden von der Zusicherung nicht erfasst. Im Übrigen würden sich diese beiden Schadenspositionen aus Sicht des Verwaltungsgerichts ohnehin

gegenseitig ausschliessen; denn wenn sich die Gebäude mit baulichen Schallschutzmassnahmen zu den behaupteten Mehrkosten für die Wohnnutzung (ohne Immissionsgrenzwertüberschreitung) eignen würden, wären keine oder zumindest weniger hohe Mietzinsausfälle zu verbuchen und es müsste dargelegt werden, ob und inwieweit sich mit den lärmschutzmässig hinreichend abgeschirmten Wohnungen aus welchen Gründen weniger Mietzinseinnahmen erzielen liessen als ohne Umfahrungsstrasse. So oder anders bildet die Zusicherung keine Grundlage für den von der Beschwerdeführerin berechneten Schaden. Infolgedessen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz der Beschwerdeführerin mangels Vorliegens eines Schadens und Bestimmbarkeit bzw. korrekter und nachvollziehbarer Herleitung einer auf der Basis der Zusicherung geschuldeten Entschädigung lediglich den von der Gegenseite angebotenen Betrag von Fr. 5'800.00 zugesprochen hat.

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, der Kanton habe ihr Vertrauen missbraucht und sie hätte ihre Einwendung gegen das Strassenbauprojekt unter diesen Umständen bzw. dem Angebot einer dermassen tiefen Entschädigung niemals zurückgezogen, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie das Risiko einer nicht ihren Erwartungen entsprechenden Entschädigung sehenden Auges eingegangen ist, indem sie auf die Zusicherung eines Mindestbetrages seitens des Kantons verzichtete. Sie durfte nicht auf eine Entschädigung in bestimmter Höhe vertrauen, erst recht nicht im von ihr geltend gemachten Ausmass.

6.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz sämtliche Entschädigungen für die Landabtretungen ab den Parzellen Nrn. aaa und bbb, für die Belastung der Parzellen Nrn. bbb und ccc mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons, für die Zuteilung von Land ab der Parzelle Nr. ddd zu den Parzellen Nrn. bbb und ccc (unter Abzug eines Betrags für die Belastung eines Teils der Zuteilungsflächen mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Kantons) sowie für die Überschreitung des lärmrechtlichen Planungswerts (für gewerbliche Nutzungen) auf 145 m² (Geschoss-)Flächen auf den Parzellen Nrn. aaa und ccc ohne vom Verwaltungsgericht zu korrigierenden Rechts- oder Ermessensfehler festgelegt. Die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch aus der formellen Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehrbefugnissen sind hier nicht gegeben. In diesen Punkten erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet.

7.

7.1.

Abweichend von § 149 Abs. 2 BauG, wonach in Enteignungsverfahren, in denen Entschädigungen zugesprochen werden, die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen sind, hat die Vorinstanz die Beschwerdeführerin mit 85% der Verfahrenskosten

(Staatsgebühr plus Auslagen und Kanzleikosten) belegt und sie dazu verpflichtet, dem Kanton 70% seiner Parteikosten zu ersetzen. Als Grund für die weitgehende Nichtberücksichtigung des in § 149 Abs. 2 BauG verankerten Kostenprivilegs für den Enteigneten führte die Vorinstanz an, der Hauptteil der Enteignungsentschädigungen (nämlich 85%) werde für Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse gefordert und diese Forderung erscheine offensichtlich überhöht und haltlos. Dafür beruft sich die Vorinstanz auf ihre Praxis, dass die ordentliche Kostenregelung in § 149 Abs. 2 BauG nicht anzuwenden sei, wenn die Forderungen des Enteigneten offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008, S. 373, Erw. 6.2.3; 2000, S. 37). In diesem Fall gelange das Unterliegerprinzip nach § 31 Abs. 2 VRPG zur Anwendung.

7.2.

Die Beschwerdeführerin hält diese Kostenverlegung für ungerechtfertigt. Zu Recht habe die Vorinstanz einleitend festgestellt, dass nicht leichthin auf ein missbräuchliches Begehren geschlossen werden dürfe, weil ansonsten das Kostenprivileg unterlaufen würde. Wenn aus der Abweisung dieser Ansprüche schon auf Missbräuchlichkeit geschlossen werde, verkomme das Kostenprivileg zur Farce. Die Vorinstanz habe sich dahingehend geäussert, dass die Zusicherung des Regierungsrats in vielen Punkten unklar erscheine. Weshalb die Beschwerdeführerin bei der Kostenverlegung für diese Unklarheit einstehen und für ihre andere als von der Vorinstanz vertretene Auffassung bestraft werden soll, erschliesse sich nicht. Der Kanton habe zum Streitgegenstand eigens ein Lärmgutachten der L. _____ AG erstellen lassen, das zur Forderung der Beschwerdeführerin geführt habe. Dies allein spreche gegen Mutwilligkeit oder Missbräuchlichkeit. Einzig mit der Höhe der abgewiesenen Forderung zu argumentieren, verfange nicht. Die Forderung an sich könne keinesfalls als missbräuchlich bezeichnet werden. Es käme daher gemäss AGVE 2008, S. 376, höchstens eine Kürzung der Parteientschädigung infrage, nicht ein Verzicht auf das Kostenprivileg. Weiter wäre bei der Kostenverlegung zu gewichten, dass der Kanton durch einen späten Beizug einer Rechtsvertretung das Verfahren übermässig verlängert und aufgeblasen habe. Viele Einwände des Kantons seien erst in der Duplik erhoben worden, was zu einem vierfachen Schriftenwechsel geführt habe.

7.3.

Die Vorinstanz weicht gemäss ihrer Praxis von der "Regel-Kostenverteilung" nach § 149 Abs. 2 BauG ab, wenn die Forderungen (auf Enteignungsentschädigung) offensichtlich missbräuchlich, unbegründet oder übersetzt sind sowie wenn die Begehren ganz oder zum grössten Teil abgewiesen werden (AGVE 2008, S. 374, Erw. 6.2.3 mit Hinweisen). Der Entzug dieses Kostenprivilegs hat zur Folge, dass die Kostenverlegungsregeln für das Beschwerdeverfahren (§§ 31 ff. VRPG) zum Tragen kommen, wonach die

Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt werden (AGVE 2008, S. 374, Erw. 6.2.4.1). Schliesslich bestehe bei offensichtlich übersetzten Forderungen die Möglichkeit, die Parteientschädigung zu kürzen, indem diese anstelle des Streitwerts anhand des Anspruchs berechnet wird, der in guten Treuen hätte geltend gemacht werden können (AGVE 2008, S. 375, Erw. 6.2.4.3). Missbräuchlichkeit ist allerdings gemäss vorinstanzlicher Praxis nur zurückhaltend anzunehmen und setzt voraus, dass das Entschädigungsbegehren insgesamt, d.h. in allen Teilen massiv überhöht oder offensichtlich unbegründet war, wobei ein Missbrauch nicht schon dann auszuschliessen ist, wenn einzelne, untergeordnete Teilforderungen des Entschädigungsbegehrens berechtigt sind; es genügt, wenn der grösste Teil der Begehren ungerechtfertigt oder übersetzt ist, wenn also die klar überwiegende Anzahl der gestellten Anträge offensichtlich unbegründet ist und/oder wenn Forderungen gestellt werden, die weit über das hinausgehen, was in guten Treuen hätte verlangt werden können (AGVE 2008, S. 376, Erw. 6.2.6.1). Im Lichte dessen, dass das Kostenprivileg in § 149 Abs. 2 BauG nur die Regel darstellt und Ausnahmen zulässt, ist die zitierte vorinstanzliche Praxis nicht zu beanstanden.

Die Vorinstanz hat den Entzug des Kostenprivilegs zu Recht auf denjenigen Teil der Entschädigungsforderungen der Beschwerdeführerin beschränkt, der ihr als haltlos und offensichtlich übersetzt erschien, was nach richtiger vorinstanzlicher Auffassung auf die von der Beschwerdeführerin verlangte Entschädigung für die Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse zutrifft, die hohe 85% der Gesamtforderungen ausmacht. Diese Forderung entbehrt 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 sich klar auf eine Entschädigung für eine eingeschränkte Nutzung auf 145 m² (Geschoss-)Flächen auf den Parzellen Nrn. aaa und ccc beschränkte. Derweil berechnete die Beschwerdeführerin ihren angeblichen Schaden auf der Basis einer eingeschränkten Nutzung auf 4'000 m² Geschossflächen auf den Parzellen Nrn. aaa, bbb und ccc und ging dabei erst noch von falschen Belastungsgrenzwerten und einer Wohnnutzung aus, deren (künftige) Zulässigkeit höchst umstritten ist und die ausgerechnet auf der lärmexponiertesten Seite von möglichen Gebäuden auf ihren Grundstücken zu realisieren (gewesen) wäre, obwohl im Falle einer Mischnutzung genügend Restflächen für einen hohen Wohnanteil zur Verfügung stünden. Die Forderung ist auch nicht nur – wie die Beschwerdeführerin fälschlicherweise annimmt – der Höhe nach nicht ausgewiesen, sondern dem Grundsatz nach, mangels eines effektiven Schadens und einer auch nur ansatzweise nachvollziehbaren und schlüssigen Berechnung einer gestützt auf die Zusicherung des Regierungsrats zu leistenden Entschädigung (für Ertragsminderungen

oder bauliche Mehrkosten bei einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung auf 145 m² Geschossflächen).

Insofern hat die Vorinstanz richtig erkannt, dass das Kostenprivileg in Bezug auf die Forderung nach einer Entschädigung für die Lärmimmissionen der Umfahrungsstrasse nicht greift, dementsprechend nach Massgabe des Unterliegerprinzips 85% der vorinstanzlichen Verfahrenskosten von der Beschwerdeführerin zu tragen sind und ein analoger Kostenverteilungsschlüssel bei den Parteikosten dazu führt, dass die Beschwerdeführerin für 70% der vorinstanzlichen Parteikosten des Kantons aufkommen muss. Welche Entschädigung die Beschwerdeführerin gestützt auf die Zusicherung des Regierungsrats in guten Treuen hätte für sich beanspruchen können, lässt sich aufgrund ihrer eigenen Versäumnisse bei der Schadensberechnung nicht abschätzen, womit eine Kürzung bei der Parteientschädigung anstelle des Verzichts auf das Kostenprivileg von vornherein ausser Betracht fällt. Es besteht sodann kein Anlass, der Beschwerdeführerin Parteikosten abzunehmen, weil der Kanton das vorinstanzliche Verfahren unnötig verlängert und aufgebläht haben soll. Dass der Kanton nach dem schlank gehaltenen Entschädigungsbegehren vom 16. November 2020 vorerst auf eine anwaltliche Vertretung verzichtete und eine solche erst auf die umfangreichere Duplik der Beschwerdeführerin vom 7. Juni 2021 bezog, lässt sich ihm nicht vorwerfen, selbst wenn in analoger Anwendung von § 31 Abs. 4 Satz 1 VRPG unnötige Parteikosten dem Verursacher überbunden werden könnten. Das führt zur vollumfänglichen Abweisung der vorliegenden Beschwerde.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu tragen und dem Kanton Ersatz für dessen Parteikosten durch die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht zu leisten (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG). Auf das Rechtsmittelverfahren beim Verwaltungsgericht ist § 149 Abs. 2 BauG nach dessen ständiger Praxis nicht anwendbar. Das ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut als auch aus der systematischen Stellung der fraglichen Norm.

2.

Die Höhe der Parteientschädigung bemisst sich in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem Streitwert und ist bei einem solchen in Höhe von Fr. 2'693'637.00 (Fr. 2'759'107.00 – Fr. 65'470.00) im Beschwerdeverfahren innerhalb der Rahmenbeträge von Fr. 12'000.00 bis Fr. 50'000.00 festzulegen (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 7 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [Anwaltstarif; SAR 291.150]). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und

Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 Anwaltstarif). In Streitsachen, die einen ausserordentlichen Aufwand verursachen, kann der Rahmen gemäss § 8a Abs. 1 bei der Bemessung der Entschädigung um bis zu 50 % überschritten werden (§ 8b Abs. 1 Anwaltstarif).

Hier ist der Streitwert in der unteren Hälfte des Streitwertrahmens von Fr. 2 Mio. bis Fr. 5 Mio. nach § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 7 Anwaltstarif angesiedelt. Der mutmassliche anwaltliche Aufwand und die Schwierigkeit des Falles sind wegen der vielen Fragestellungen als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Dasselbe gilt für die Bedeutung des Falles aufgrund der geltend gemachten Entschädigungshöhe. Alles in allem rechtfertigt sich eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 30'000.00, die in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT, der aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Entschädigungen zugunsten des Gemeinwesens anwendbar ist (AGVE 2011, S. 247 ff.), um einen Drittel auf Fr. 20'000.00 herabzusetzen ist.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 24'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 750.00, gesamthaft Fr. 24'750.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten von Fr. 20'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

den Beschwerdegegner (Vertreter)

das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignung

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-recht-**

lichen 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, 24. März 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti