

4-EV.2020.30
4-EV.2020.31

Urteil vom 25. Mai 2022

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter J. Fricker
 Richter K. Müller
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Gesuchsteller **Kanton Aargau**

handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung
Tiefbau, Sektion Landerwerb, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gesuchgegner 1 **A.** _____

Gesuchgegner 2 **B.** _____

beide vertreten durch lic. iur. Richard Eichenberger, Rechtsanwalt,
Eichenberger Blöchlinger & Partner, Stadtturmstrasse 17,
Postfach 160, 5401 Q. _____

Gegenstand Rechtserwerb für die Sanierung der X-Strasse im Abschnitt XY (Q. _____
IO K 268; formelle Enteignung)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Der Kanton Aargau beabsichtigte, an einem Abschnitt der X-Strasse in Q. (Fussgängerübergang XZ bis Bushaltestelle XY) eine Strassenlärm-Sanie- rung durchzuführen. Der Regierungsrat genehmigte das Projekt mit Be- schluss vom 2. November 2016 (RRB Nr. 2016-001310) und erteilte gleich- zeitig das Enteignungsrecht (§ 132 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raum- entwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993).

B.

Der Rechtserwerb konnte mit den vom Projekt betroffenen Grundeigentü- mern mit drei Ausnahmen vertraglich geregelt werden. Mit Eingabe vom 18. August 2020 ersuchte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Ent- eignungen (SKE), um Genehmigung der zustande gekommenen Verträge sowie um Einleitung des Enteignungsverfahrens für die offenen Rechtser- werbe (4-AV.2020.25).

C.

Der Präsident des SKE ordnete daraufhin die öffentliche Auflage der Ent- eignungsakten auf der Stadtverwaltung Q. vom 27. August 2020 bis 25. September 2020 an (§ 151 Abs. 2 BauG). Gleichzeitig informierte er die vom Projekt betroffenen Grundeigentümer, mit welchen der Kanton keine Einigung über die Entschädigung gefunden hatte, über das laufende Ent- eignungsverfahren und forderte sie auf, innert der Auflagefrist Begehren nach § 152 Abs. 1 BauG einzureichen.

D.1.

Vom Lärmsanierungsprojekt ist u.a. die Parzelle ccc (im Halte von 577 m²), aufgeteilt in die Miteigentumsanteile aaa und bbb, beide im Eigentum von A., betroffen. Eine Teilfläche von ca. 30 m² soll abgetreten und eine Teilflä- che von ca. 60 m² vorübergehend beansprucht werden.

Ebenso ist die benachbarte Parzelle ddd (im Halte von 565 m²) im Eigen- tum von B. vom Projekt betroffen. Auch dort soll eine Teilfläche von ca. 30 m² abgetreten und eine Teilfläche von ca. 150 m² vorübergehend bean- sprucht werden.

Beide Grundeigentümer haben den jeweiligen, vom Kanton ausgearbeite- ten Enteignungsvertrag nicht unterzeichnet.

D.2.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 23. September 2020 liessen A. (künftig: Gesuchgegner 1) und B. (künftig: Gesuchgegner 2) fristgerecht folgende Begehren stellen:

"1.

Der Enteigner sei zu verpflichten, den Enteigneten pro Quadratmeter Enteignungsfläche mindestens CHF 1'000.00 zu bezahlen, Nachforderungsrecht gem. Art. 85 ZPO aufgrund einer vom Spezialverwaltungsgericht anzuordnenden Verkehrswertexpertise ausdrücklich vorbehalten.

2.

Bei der Liegenschaft A. sei die Treppe auf Kosten des Kantons so abzuändern, dass weiterhin zwei Längsparkplätze beibehalten werden können.

3.

Die entschädigungslose Nutzung der verbleibenden Flächen für vorübergehende Beanspruchung sei nicht zu bewilligen.

4.

Der Kanton sei zu verpflichten, den Enteigneten vorprozessuale Anwaltskosten in Höhe von CHF 5'249.90 zu ersetzen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

D.3.

Aufforderungsgemäss (Schreiben SKE vom 13. Oktober 2020) nahm die Sektion Landerwerb des BVU (künftig Gesuchsteller) innert erstreckter Frist Stellung (Eingabe vom 26. November 2020). Es wird beantragt:

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

2. Der Rechtserwerb sei gemäss Entwürfen der Enteignungsverträge (Beilage) zu genehmigen.

3. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

D.4.

Der Vertreter der Gesuchgegner liess sich am 5. Januar 2021 zur Stellungnahme des Gesuchstellers vernehmen. Darauf antwortete dieser mit Eingabe vom 20. Januar 2021. Beide Seiten hielten unverändert an den jeweiligen, ursprünglichen Begehren fest. Die Eingabe des Gesuchstellers vom 20. Januar 2021 wurde der Gegenseite am 22. Januar 2021 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

E.1.

Am 25. August 2021 reichte der Gesuchsteller wunschgemäss (Schreiben SKE vom 19. August 2021) die in seinen Akten liegenden Vertretungsvollmachten der Gesuchgegner ein.

E.2.

Zur Vorbereitung auf die Verhandlung ersuchte das Gericht das kantonale Steueramt (kStA) um eine Übersicht der Baulandpreise für Q. (E-Mail vom

18. August 2021). Das Gewünschte ging am 21. September 2021 beim Gericht ein.

F.1.

Das Gericht führte am 29. September 2021 eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Die Sach- und die Rechtslage wurden eingehend besprochen (Protokoll passim). Das Gericht machte den Parteien nach einer Zwischenberatung einen Einigungsvorschlag (Protokoll S. 10 ff.). Der Vorschlag wurde nach der Verhandlung schriftlich festgehalten und den Parteien mit Frist zur Stellungnahme zugestellt (Schreiben SKE vom 6. Oktober 2021).

Dem Schreiben vom 6. Oktober 2021 wurde auf Wunsch des Vertreters der Gesuchgegner (Schreiben vom 4. Oktober 2021) eine Aufstellung der Zahlen, die als Grundlage der Berechnung des Medianwerts gedient hatten (= anonymisierte Übersicht der Baulandpreise [E.2.]), beigelegt.

F.2.

Der Gesuchsteller akzeptierte den Vergleichsvorschlag (Eingang Zustimmung am 1. November 2021). Der Gesuchgegner 1 lehnte den Vorschlag innert verlängerter Frist ab. Der Gesuchgegner 2 liess sich nicht vernehmen (Schreiben des Vertreters vom 16. November 2021).

G.1.

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2021 teilte das Gericht den Parteien mit, dass der Einigungsversuch gescheitert sei. Es würden nun, wie angekündigt (Protokoll S. 12; Schreiben vom 6. Oktober 2021), die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den Parkiermöglichkeiten auf den Vorplätzen der Streitliegenschaften abgeklärt. Mit je einem Schreiben vom 1. Dezember 2021 ersuchte das Gericht den Stadtrat Q. und die Abteilung für Baubewilligungen des BVU um Amtsberichte zur Bewilligungsfähigkeit der umstrittenen Parkplatznutzung auf den Parzellen ccc und ddd.

G.2.

Die Amtsberichte gingen am 26. Januar 2022 (Bericht BVU vom 25. Januar 2022) bzw. am 23. Februar 2022 (Bericht Stadt Q. vom 21. Februar 2022) beim Gericht ein. Die Amtsberichte wurden den Parteien am 23. Februar 2022 zur freiwilligen Stellungnahme zugestellt.

G.3.

Der Gesuchsteller nahm mit Eingabe vom 23. März 2022 Stellung zu den Amtsberichten. Die Gesuchgegner liessen sich nicht vernehmen. Nach Ablauf der Vernehmlassungsfrist teilte das Gericht den Parteien mit Schreiben vom 29. März 2022 mit, dass der Fall an einer abschliessenden internen Beratung ohne Parteibeteiligung entschieden werde. Dem Vertreter der Gesuchgegner wurde bei dieser Gelegenheit noch die Eingabe des Gesuchstellers vom 23. März 2022 zur Kenntnis gebracht.

H.

Das Gericht hat den Fall an der Sitzung vom 25. Mai 2022 abschliessend beraten und das vorliegende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Das SKE vollzieht die Vorschriften über die Enteignung und entscheidet über unerledigte Entschädigungsforderungen und Begehren um Ausdehnung der Enteignung sowie um Sachleistung (§§ 148 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauG), wobei es die gleichen Verfahrensregeln anwendet, wie sie für das Verwaltungsgericht gelten (§ 149 Abs. 1 BauG). Die sachliche Zuständigkeit des SKE ist gegeben.

1.2.

Die Projektbewilligung und der Enteignungstitel liegen vor (A.). Die öffentliche Auflage der Enteignungsakten hat ordnungsgemäss stattgefunden (C.).

1.3.

Der Kanton Aargau bzw. die für diesen handelnde Sektion Landerwerb des BVU ist befugt, das Verfahren der formellen Enteignung beim SKE einleiten zu lassen (§ 151 BauG).

1.4.

1.4.1.

Die Gesuchgegner 1 und 2 sind Eigentümer von Grundstücken, die vom Lärmsanierungsprojekt betroffen sind und deshalb in das Enteignungsverfahren einbezogen wurden (D.1.). Sie sind ohne weiteres zur Einreichung von Begehren legitimiert (§ 152 BauG).

1.4.2.

Die Gesuchgegner 1 und 2 machen ihre Rechte gemeinsam als aktive Streitgenossen geltend. Die Verfahrensführung als Streitgenossenschaft ist im VRPG (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007) nicht geregelt. Für das verwaltungsrechtliche Klageverfahren verweist § 63 VRPG auf die Zivilprozessordnung. Es erscheint sachgerecht, auch im verwaltungsrechtlichen Enteignungsverfahren (Gesuchverfahren) die Bestimmungen der Zivilprozessordnung betreffend die Streitgenossenschaft in Analogie zu § 63 VRPG sinngemäss anzuwenden.

Gemäss Art. 71 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 können mehrere Personen gemeinsam als Streitgenossen klagen, wenn die zu beurteilenden Rechte oder Pflichten auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. Jeder Streitgenosse muss einen eigenen Anspruch haben und für sich allein beschwerdebefugt sein. Eine rechtliche Beziehung zwischen ihnen ergibt sich erst aus dem gemeinsamen Vorgehen. Die formelle Streitgenossenschaft ist daher stets eine freiwillige (auch einfache Streitgenossenschaft genannt). Der Richter kann zur Vereinfachung des Verfahrens die gemeinschaftliche Beschwerde trennen (vgl. Art. 125 lit. b ZPO). Das würde sich dann aufdrängen, wenn ein Beteiligter neben den gemeinsamen Anträgen auch abweichende oder ergänzende eigene stellen würde.

1.4.3.

Im vorliegenden Verfahren bilden die Gesuchgegner eine einfache formelle Streitgenossenschaft. Sie sind unabhängig voneinander zur Einreichung von Begehren legitimiert (Erw. 1.4.1.). Ihr gemeinsames Vorgehen ist zulässig, jedenfalls soweit die Begehren weitestgehend parallel laufen.

1.5.

Der Vertreter wurde ordnungsgemäss bevollmächtigt. Die Entschädigungsbegehren wurden fristgerecht eingereicht (D.2.).

1.6.

Auf die Entschädigungsbegehren ist einzutreten.

2.

Strittig sind die Inanspruchnahme von Land für einen Installationsplatz, die Entschädigungshöhe für die Landabtretung, die Leistungen im Zusammenhang mit der Parkierfläche (Parzelle ccc) und der Ersatz vorprozessualer Anwaltskosten.

3.

3.1.

Die Gesuchgegner beantragen, es sei eine neutrale Verkehrswertexpertise in Auftrag zu geben. Da unklar sei, was diese ergeben werde, werde eine allfällige Erhöhung des Begehrens im Sinne von Art. 85 ZPO vorbehalten (Entschädigungsbegehren S. 3).

Der Gesuchgegner lehnt dies ab. Er habe den Landwert im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nach der statistischen Methode ermittelt. Zudem sei das SKE ein Fachgericht und damit kompetent zur Festsetzung von Landpreisen. Art. 85 ZPO finde sodann im vorliegenden Verfahren, welches nach kantonalem Verfahrensrecht durchzuführen sei, keine Anwendung (Stellungnahme S. 3.).

In der Duplik gehen die Gesuchgegner nicht mehr auf die Forderung ein. Sie beantragen, es sei ein Amtsbericht des Grundbuchamts Q. einzuholen (Duplik S. 3).

3.2.

Das SKE ist ein Fachgericht, das sich aus einem hauptamtlichen Richter (Abteilungspräsident) und nebenamtlichen Fachrichtern zusammensetzt. Letztere verfügen über Fachwissen in den für das SKE relevanten Bereichen, so auch in der Immobilienschätzung (vgl. §§ 11 und 13 Abs. 5 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; SAR 155.200] vom 6. Dezember 2011). Die Richterbank wird je nach erforderlichem Sachwissen eines Falls besetzt. Als Enteignungsgericht (§ 148 BauG) verfügt das SKE über die notwendige Sachkenntnis zur Festlegung von Landpreisen (vgl. auch Bundesgerichtsentscheid [BGE] 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 Erw. 2.5). Auf die beantragte Einholung eines externen Gutachtens wird daher verzichtet.

Dasselbe gilt für den beantragten Amtsbericht des Grundbuchamts Q.. Das Gericht verfügt seit dem 1. Juli 2020 über volle Grundbucheinsicht (Protokoll S. 4) und könnte daher selbst allfälligen Mängeln in der eingeholten Vergleichspreisübersicht (E. 2.) nachgehen, soweit dafür überhaupt Anlass besteht.

4.

4.1.

Die Gesuchgegner wehren sich gegen die entschädigungslose vorübergehende Beanspruchung ihrer Grundstücke als Installationsplatz. Das Bauprojekt ermächtigt den Kanton nicht, mehr als die innerhalb der Baulinien liegenden Flächen in Anspruch zu nehmen. Auch die Duldungspflicht der Anstösser (§ 110 BauG) gehe nicht so weit. Es werde aber nicht die kurzfristige Beanspruchung bekämpft, sondern die "dauernde Inanspruchnahme" als Installationsplatz (Duplik S. 5).

Gemäss Gesuchsteller hätte das Begehren im Projektbewilligungsverfahren vorgetragen werden müssen. Darauf sei nicht mehr einzutreten. Im Übrigen sei auf den Vorplätzen der Streitliegenschaften kein Installationsplatz vorgesehen. Die Vorplätze würden für die Führung der Fussgänger während der Bauzeit sowie für das Verlegen von Werkleitungen gebraucht (Stellungnahme vom 26. November 2021).

4.2.

An der Verhandlung vom 29. September 2021 stellte sich heraus, dass bei den Gesuchgegnern bezüglich des vermeintlichen Installationsplatzes ein Missverständnis vorlag. Die vorgesehene entschädigungslose vorübergehende Nutzung der Vorplätze für die Fussgängerführung, Werkleitungs- und Anpassungsarbeiten während der Bauzeit (Erw. 4.1.) wird ausdrücklich akzeptiert (Protokoll S. 1.). Damit erweist sich das Begehren als hinfällig und es erübrigen sich weitere Ausführungen zu diesem Punkt.

5.

5.1.

Vorab werden ein paar Grundsätze zur Entschädigung im Enteignungsrecht festgehalten:

Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999; § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 143 BauG). Der Enteignete soll weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen, also nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie vorher (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004 S. 205; BGE 127 I 190; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band II, N 28 zu Art. 22ter der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [aBV] vom 28. Mai 1874; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 2407; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/ Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013

[nachfolgend Baugesetzkomentar], Vorbemerkungen zu den §§ 142-147 BauG N 1ff.).

5.2.

Dem Enteigneten ist jeweils grundsätzlich nur der objektive oder der subjektive Schaden zu ersetzen. Der erste bestimmt sich nach den Verkaufschancen des Enteignungsobjekts auf dem Markt, der zweite fragt nach dem besonderen Interesse des Eigentümers, gerade das Enteignungsobjekt weiter behalten und benutzen zu können. Der höhere der beiden Werte steht dem Enteigneten zu (BGE 1C_414/2016 vom 27. März 2017 Erw. 5.3). Bei der in der Praxis üblichen Kumulationsmethode wird eine Entschädigung für den Verkehrswert des abzutretenden Rechts, für den Minderwert der Restliegenschaft und für Inkonvenienzen festgelegt. Es werden also dem Verkehrswert die weiteren Entschädigungskomponenten soweit zugeschlagen, als die subjektive Optik zu einem höheren Ergebnis führt und die Positionen nicht schon im Verkehrswert enthalten sind. Elemente der objektiven und subjektiven Betrachtungsweise dürfen jedoch nicht derart vermengt werden, dass unzulässige Doppelentschädigungen entstehen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2010.188 vom 13. April 2011).

5.3.

Die Höhe der Entschädigung ist nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheids des Spezialverwaltungsgerichts zu bemessen, also 25. Mai 2022 (§ 154 Abs. 2 Satz 2 BauG).

5.4.

Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag objektiverweise hätte erzielt werden können (BGE 122 II 250; Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 50 und 80). Bei der Enteignung von Bauland spielt insbesondere die vorbestehende Ausschöpfung des baulichen Nutzungspotentials für die Entschädigungsbemessung eine zentrale Rolle (Hess/ Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 56 ff.). Wesentlich ist, wie sich die Abtretung auf die Nutzbarkeit der Streitparzelle auswirkt. Gelten hohe Baulandpreise und werden diese massgeblich durch die bestmögliche bauliche Ausnützung bestimmt, so richtet sich der Wert einer Teilfläche vorwiegend nach deren Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks. Ein Teil, ohne den der Eigentümer nicht, nicht zweckmässig oder nur mit geringerem Volumen bauen kann, ist ein hochwertiger Flächenabschnitt (Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 74/1973, S. 332; AGVE 2015 S. 203 f.); er ist mit dem absoluten Landwert zu entschädigen. Beeinträchtigt die Abtretung die bauliche Nutzung des Restgrundstücks nicht, so handelt es sich um minderwertigen Boden, der entsprechend tiefer bewertet wird als das übrige Land (BGE 122 I 180); dafür ist der relative Landwert geschuldet (AGVE 1998, S. 503 f.; 1989

S. 428; vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 EntG N 106; Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Diss., Zürich, 1966, S. 70). Das Ausmass der Herabsetzung ist nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 180).

5.5.

Im Enteignungsverfahren ist der Verkehrswert wenn immer möglich mit Hilfe der preisvergleichenden oder statistischen Methode zu ermitteln. Von Preisen, die in letzter Zeit in der nahen Umgebung für gleichartiges und gleichwertiges Land bezahlt worden sind, kann auf den Verkehrswert des enteigneten Grundstücks geschlossen werden (BGE 114 Ib 286 Erw. 7 S. 295 f.; Hess/Weibel, a.a.O., N 80 zu Art. 19 EntG). Massgebend sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts die in den letzten beiden Jahren vor dem Stichtag realisierten Preise (vgl. AGVE 2004, S. 207 ff.; VGE WBE.2015.488 vom 24. Oktober 2016, S. 8). Dieser Rahmen kann je nach den konkreten Verhältnissen ausgedehnt werden (VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 16).

Die statistische Methode führt nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. In der Regel lässt sich zwar auch aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese aber besonders sorgfältig untersucht werden. Sie können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die – wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung – auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168, BGE 1P.520/2003 vom 9. März 2004, Erw. 7.3. und 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011, Erw. 4.2).

5.6.

Zur Wertbestimmung einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück wird vorab der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend – entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück – angepasst (relativer Landwert; vgl. BGE 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4, 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3, und 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000, Erw. 4). Erhebliche, klar wahrnehm- und begründbare Wertdifferenzen tatsächlicher oder rechtlicher Art zwischen Abtretungsfläche

und Restgrundstück sind in sachlich nachvollziehbaren Abstufungen vom berechneten absoluten Landwert in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen sind etwa der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnutzung und Überbaubarkeit des betroffenen Grundstücks, eine allfällige Gestaltungs- oder Erholungsfunktion der Abtretungsfläche oder bestehende kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufsstand, Werbefläche, Parkplatz; vgl. BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3 – 5; zum Ganzen vgl. Entscheid des SKE [SKEE] 4-EV.2015.43 vom 22. Juni 2016 S. 7 f.). Auch die Realisierbarkeit allfälliger Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken darf nicht ausser Acht gelassen werden (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015 in AGVE 2015, S. 201 f.).

Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft hat einen tieferen Preis als jener des übrigen Grundstücks (BGE 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4; 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021, Erw. 3.3). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht macht für solche Teilflächen von bereits überbauten Parzellen (wegen fehlender direkter baulicher Nutzbarkeit) Abschläge in der Grössenordnung von 50 % (BGE 2C_729/2013 vom 3. April 2014, Erw. 6.3 mit Hinweisen). Selbst eine Reduktion von 75 % wirkt nicht konfiskatorisch, wenn die Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnutzung des Grundstücks oder auf dessen Überbaubarkeit und auch keine gestalterische Bedeutung bzw. Erholungsfunktion hat (BGE 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 2.2 und 4.4).

Das Spezialverwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils um 45 % bis 75 % reduziert (AGVE 2016, S. 381 ff., grundsätzlich bestätigt in VGE WBE.2019.148 vom 12. März 2020, S. 21 - 23).

5.7.

Im Enteignungsverfahren hat das SKE die Entschädigung grundsätzlich originär, das heisst nicht abgeleitet von den vorgängigen Entschädigungsgesprächen zwischen den Parteien, festzustellen. Die Festsetzung der angemessenen Entschädigung hat somit unabhängig von dem Angebot, welches der Enteigner dem Gesuchgegner ursprünglich gemacht hat, zu erfolgen. Das Gericht hat dabei auch nicht zwingend von den vom Gesuchsteller verwendeten Bemessungsgrundlagen auszugehen (VGE WBE.2015.12 vom 8. Juli 2015, Erw. 4.1.).

6.

6.1.

Von den Grundstücken der Gesuchgegner sind je ca. 30 m² an den Kanton abzutreten und es werden ca. 60 m² (Gesuchgegner 1) bzw. ca. 150 m² (Gesuchgegner 2) vorübergehend beansprucht (vgl. je Beilage 4 zur Eingabe des Gesuchstellers vom 26. November 2020 in 4-EV.2020.30 und 31).

Im Übersichtslanderwerbsplan ist bei der Einmündung der Y-Strasse in die X-Strasse zudem eine Sichtzone eingezeichnet, welche die Parzelle ddd (Gesuchgegner 2) tangiert. Im Vertragsentwurf ist diese nicht enthalten und im Grundbuch nicht angemerkt. An der Verhandlung erklärten die Vertreter des Gesuchstellers, auf den Eintrag der Sichtzone im Grundbuch werde verzichtet. Sie liege im Bauabstand, ändere sich nur wenig durch den Bau des Gehwegs und werde ohnehin eingehalten (Protokoll S. 10). Dementsprechend braucht diesem Punkt nicht weiter nachgegangen zu werden.

6.2.

6.2.1.

Die Gesuchgegner fordern eine Landentschädigung von Fr. 1'000.00/m² (relativer Landwert). Die betroffenen Grundstücke lägen in der Zone W3, seien relativ zentrumsnah und gut erschlossen durch den öffentlichen Verkehr. In Q. gebe es praktisch kein Bauland mehr für Wohnungen. Der vom Kanton angebotene Preis liege weit unter dem Marktwert, auch wenn man in Betracht ziehe, dass es sich um Vorgartenland handle (Entschädigungsbegehren S. 3).

Die Gesuchgegner bestreiten zwar nicht, dass der Preis nach der statistischen Methode festzusetzen sei. Sie bemängeln aber, dass die Vergleichsobjekte nicht offengelegt worden seien. In Q. sei erschlossenes Bauland nicht für Fr. 1'000.00/m² erhältlich bzw. in letzter Zeit für Land in vergleichbarer Lage bezahlt worden. Für die innerhalb der Baulinie liegenden Abtretungsflächen sei ein relativierter Preis von Fr. 1'000.00/m² zu bezahlen (Duplik S. 3).

An der Verhandlung vom 29. September 2021 argumentierten die Gesuchgegner, ihre Grundstücke lägen in einem ebenen Gebiet, die Strasse sei gerade. Würden ihre Häuser abgebrochen, könnte das Land für Fr. 1'500.00/m² verkauft werden. Sie hätten schon beim Bau des Gehwegs für die Y-Strasse Land zum "Gartenpreis" abgeben müssen. Aufgrund der Parkplatznutzung habe der Platz vor dem Haus einen höheren Wert als Vorgartenland (Protokoll S. 7 f.).

6.2.2.

Der Gesuchsteller hält dem entgegen, der Landpreis sei praxisgemäss und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgend nach der statistischen Methode festgelegt worden. Dabei habe man neben den Preisen zwischen Drittparteien auch die Entschädigungspreise des Kantons in anderen Strassenbauprojekten der Region einbezogen. Auf diese Weise sei ein absoluter Landpreis von Fr. 1'000.00/m² ermittelt worden, was offensichtlich korrekt sei, denn sonst hätten die übrigen Betroffenen die Verträge auch nicht unterzeichnet (Stellungnahme vom 26. November 2020 S. 3).

Ein absoluter Landpreis von Fr. 4'000.00/m², abgeleitet aus dem relativierten Preis von Fr. 1'000.00/m², sei nicht realistisch. Selbst unter Mitberücksichtigung der Preise im Immo-Monitoring der Wüest Partner AG (= Angebotspreise) erweise sich der ermittelte Preis als korrekt (Stellungnahme zur Duplik S. 2).

Bei Teilabtretungen ab überbauten Grundstücken sei der absolute Landpreis entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück anzupassen. Zu berücksichtigen seien der Einfluss der Abtretungsfläche auf die Ausnützung, auf eine allfällige Gestaltungs- und Erholungsfunktion oder auf kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten. Eine Fläche innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft habe einen tieferen Preis als jene der übrigen Flächen. Zulässig sei eine Reduktion bis zu 75 %, wenn die enteignete Fläche keinen Zusatznutzen gehabt habe (Stellungnahme S. 4 mit Hinweisen). Die Grundstücke der Gesuchgegner seien überbaut. Die Abtretungsflächen hätten keinen Zusatznutzen, sie lägen im Strassenabstand. In Bezug auf den Grenzabstand gebe es aufgrund des Strassenbaus keine Änderung, weil sich eine Baulinie entlang der Gebäudefluchten ziehe. Mangels einer Ausnützungsziffer verursachten die Abtretungen auch keinen Ausnützungsverlust. Unter diesen Umständen betrage der relative Landwert 25 % des absoluten Landwerts. Das Angebot von Fr. 250.00/m² sei angemessen. Das aussergerichtliche Angebot mit einer Inkonvenienzentschädigung von nochmals 25 % bestehe nicht mehr (Stellungnahme S. 4).

6.2.3.

Von den überbauten Parzellen ccc und ddd sind je ein Randstreifen von rund 30 m² an den Kanton abzutreten. Die Grundstücke liegen in der Wohnzone 3 (W 3) in einem lärmvorbelasteten Gebiet (Lärmempfindlichkeitsstufe 3) und an einem Nordhang. Die Abtretungsflächen liegen vollständig innerhalb der Baulinie. Es gibt keine Ausnützungsziffer. Die Angaben des Kantons treffen unwidersprochen zu.

Die Parteien sind sich darin einig, dass für die Teilabtretungen ein relativierter Landpreis zu bezahlen ist. Die Festsetzung des Preises erfolgt praxisgemäss in zwei Schritten: Zuerst wird der absolute Landwert bestimmt, danach folgt die Relativierung (Erw. 5.6.).

6.2.4.

Massgebend für die Ermittlung des absoluten Landwerts sind grundsätzlich die Zahlen von Handänderungen der letzten beiden Jahre vor dem Entscheidzeitpunkt. Der Zeitraum kann bei Bedarf etwas ausgedehnt werden (Erw. 5.3.). Entschiddatum ist der 25. Mai 2022. Es wird auf die bereits an der Verhandlung vom 29. September 2021 vorgestellten Zahlen abgestellt, nachdem eine eigene Zusatzrecherche im Grundbuch für den Zeitraum bis

zum Entscheiddatum keine weiteren, für die Preisbildung relevanten Handänderungen, zutage gefördert hat.

Der Kanton geht von einem absoluten Landwert von Fr. 1'000.00/m² aus. Die Gesuchgegner haben dagegen ursprünglich in diesem Ansatz nur den relativen Landpreis gesehen. An der Verhandlung vom 29. September 2021 war dann aber nur noch die Rede von einem absoluten Landwert (nach Abbruch der bestehenden Liegenschaften) von Fr. 1'500.00/m² (Erw. 6.2.1. letzter Absatz).

Die vom KStA eingeholte Übersicht (vorne E.2.) listet Verkäufe aus Q., einschliesslich der Ortsteile S. und T. der Jahre 2017 bis 2021 auf. Die Preise bewegen sich zwischen Fr. 148.00/m² und Fr. 3'026.00/m². Der Median liegt bei Fr. 970.00/m², der Mittelwert bei Fr. 1'191.00/m². Die beiden Extremwerte betreffen Verkäufe aus den Jahren 2020 und 2021 (Kauf XV und Parzellierungskauf einer Strassenparzelle).

Die beiden Streitliegenschaften liegen an einer sehr stark befahrenen Strasse und an einem nordexponierten Hang. Die strassenabgewandte, sonnigere Südseite ist hangaufwärts ausgerichtet. Die Lage ist sowohl für eine Wohn- wie für eine Geschäftsnutzung im Badener Vergleich als eher unterdurchschnittlich zu werten. Die ortskundigen Gesuchgegner vermochten denn selber auch keine höheren Vergleichspreise zu belegen oder auch nur zu benennen (auch nach förmlicher Bekanntgabe der zugrundegelegten Vergleichszahlen, F.2., 2. Absatz). Der vom Gesuchsteller eruierte absolute Landwert geht bereits über den ausgewiesenen Medianwert hinaus, auf den nach Auffassung des Gerichts angesichts der offenkundigen Ausreisser auf beide Seiten eigentlich abzustellen wäre. Nach einhelliger Ansicht der Fachrichter drängt sich unter diesen Umständen keine Erhöhung des absoluten Landwerts für die beiden Streitparzellen auf.

6.2.5.

Die Relativierung hängt im Wesentlichen vom Einfluss der Abtretungsfläche auf die Nutzung der dem Eigentümer verbleibenden Fläche ab und davon, ob die Abtretungsfläche eine Zusatzfunktion oder kommerzielle Nutzungsmöglichkeiten hatte (Erw. 5.6.)

Da keine Ausnützungsziffer besteht und die Abtretungsfläche innerhalb der Baulinie liegt, wird die bauliche Nutzung des Restgrundstücks durch die Abtretung kaum tangiert. Das wird auch nicht geltend gemacht. Strittig ist, ob die Abtretungsfläche als legale Parkierfläche gedient und damit einen Zusatznutzen hatte. Abgesehen davon hatten die Restgrundstücke infolge der abzutretenden Landstreifen aber keine erkennbaren Einbussen, weshalb von einer Relativierung des absoluten Landpreises um den praxisgemässen Maximalwert von 75 % auszugehen ist. Der relativierte Landpreis beträgt demnach Fr. 250.00/m².

Im Rahmen der vorausgehenden Vertragsverhandlungen hatte der Gesuchsteller zusätzlich zum Landpreis eine Inkonvenienzentschädigung als Prozessabstand angeboten. Diese hält er im vorliegenden Streitverfahren jedoch nicht aufrecht. Das Gericht hat im Enteignungsverfahren die korrekte Entschädigung von Amtes wegen festzulegen; es ist nicht an Parteibegehren bzw. an vorausgehende Angebote gebunden (Erw. 5.7.). Dementsprechend können die Parteien auch nicht auf ihre, im Rahmen der vorausgehenden aussergerichtlichen Einigungssuche gemachten Angebote behaftet werden. Änderungen von Parteibegehren im Laufe von Enteignungsverfahren sind ohne weiteres zulässig (vgl. SKEE 4-EV.2017.17 vom 21. März 2018 Erw. 4.2.2.). Nachdem das Verfahren beim SKE hängig und von diesem zu entscheiden ist (G.3.), wäre ein Prozessabstand von vornherein nicht mehr gerechtfertigt. Es bleibt demnach beim relativen Landwert von Fr. 250.00/m².

Ein allfälliger Verlust von Parkplätzen wäre praxismässig zusätzlich zum relativierten Preis (objektiver Schaden) zu entschädigen (subjektiver Schaden), wobei darauf zu achten ist, dass keine unzulässige Doppelentschädigung entsteht (Erw. 5.2.). Dies ist im nächsten Schritt zu prüfen.

6.3.

6.3.1.

Gemäss Vertreter der Gesuchgegner befinden sich auf beiden Streitgrundstücken Parkplätze zwischen Strasse und Hausfassade. Infolge Verschiebung der Strasse würden die Parkierungsmöglichkeiten eingeschränkt oder aufgehoben. Eine Bewilligung der Parkplätze auf der Parzelle ccc liege zwar nicht vor. Es sei aber eine strassenseitig erschlossene Garage am 18. Februar 1929 bewilligt worden, weshalb von einem Abstellplatz vor der Garage ausgegangen werden könne. Auf dem fraglichen Grundstückbereich werde seit Jahrzehnten d.h. seit jener Bewilligung ununterbrochen parkiert und die Parkplätze seien markiert. Dieser Zustand sei weder von kantonalen noch von kommunalen Behörden je als rechtswidrig abgemahnt worden. 1931 sei eine Tankstelle bewilligt worden. Danach sei an der X-Strasse 55 eine Velohandlung betrieben worden, deren Lieferwagen vor dem Haus abgestellt worden sei. Einer der Parkplätze sei nach der Erinnerung des Gesuchgegners 1 auch an einen Wohnungsmieter der Liegenschaft für ca. Fr. 80.00/Monat vermietet worden. Diese Parkplätze seien rechtmässig, auch wenn keine Akten dazu mehr auffindbar seien. Das ergebe sich schon aus der Besitzstandsgarantie (mit Hinweis auf Baugesetzkommentar § 68 N 34 bzw. AGVE 2000 S. 256 f.). Es wird beantragt, die Zugangstreppe so umzugestalten, dass die Parkfelder auf der Parzelle ccc der neuen Grenzsituation angepasst werden könnten (Entschädigungsbegehren S. 4, Duplik S. 4). Die Abtretungsfläche sei kein Vorgartenland, son-

dem Parkierfläche, was bei der Festsetzung des Verkehrswerts zu berücksichtigen sei. Es sei auch zu beachten, dass es sich bei den Streitgrundstücken um Gewerbeliegenschaften handle (Duplik S. 5).

Zur Parkiersituation auf der Parzelle ddd äussern sich die Gesuchgegner nicht weiter.

6.3.2.

Der Gesuchsteller verlangt, dass die geltend gemachte Parkplatzentschädigung für die Parzelle ccc (Gesuchgegner 1) belegt werde. Um eine Entschädigung für entfallende Parkplätze ausrichten zu können, müssten diese bewilligt oder zumindest bewilligungsfähig sein (Stellungnahme vom 26. November 2020 S. 4 unter Hinweis auf SKEE 4-EV.2019.9 vom 18. März 2020 Erw. 5.3.6.3.). Im Bauarchiv der Stadt Q. habe man lediglich Unterlagen zur strassenseitigen Garage (Bewilligung vom 18. Februar 1929) gefunden. Der Grundbucheintrag betreffend Tankstelle belege nicht, dass eine öffentlich-rechtliche Bewilligung für Parkplätze bestanden habe. Zudem sei das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Abtretungsstreifen schon heute nur beschränkt möglich, weil er auch als Fussgängerpassage benutzt werde. Die Markierung auf dem Vorplatz sei nicht bewilligt worden. Den Kunden der Geschäftsbetriebe stünden auf dem nahen Schadenmühleplatz Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die im aussergerichtlichen Angebot ursprünglich enthaltene Sachleistung "Anpassung der bestehenden Treppe" entfalle, zumal auch eine Änderung der Treppe die Abstellfläche nicht wesentlich verbessern würde. Den Gesuchsteller treffe daher keine Entschädigungspflicht, weder in finanzieller noch in realer Hinsicht (Stellungnahme S. 5).

Bei dem von den Gesuchgegnern angeführten Entscheid (AGVE 2000 S. 256 f.) gehe es um den Beseitigungsanspruch, nicht um die enteignungsrechtliche Entschädigung. Daraus könne nichts abgeleitet werden. Die als Beleg für die Rechtmässigkeit der Parkplätze angeführten (allfälligen) Bewilligungen hätten nur für die Dauer des Tankstellenbetriebs bzw. des Garagenbestands gegolten (Stellungnahme zur Duplik S. 3).

Die bisherige Parkiernutzung mit Schrägparkplätzen auf der Parzelle ccc habe den Gehbereich für Fussgänger als Manövriertfläche beansprucht. Diese Nutzung hätte aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligt werden können. Eine (Ausnahme-) Bewilligung für einen Längsparkplatz auf der Parzelle ccc wäre unter Bedingungen zwar möglich, aber nur mit einem Beseitigungsrevers. Der auf der Parzelle ccc bewilligungsfähige Parkplatz sowie die auf der Parzelle ddd bewilligten beiden Parkplätze würden durch das Strassenbauprojekt nicht tangiert. Aus diesen Gründen sei keine Entschädigung für Parkplatzverluste geschuldet (Eingabe vom 23. März 2022).

6.3.3.

Auf der Parzelle ccc sind/waren zwei Schrägparkplätze markiert. Die Markierung ist nur noch schlecht erkennbar, weil der Belag für Leitungsarbeiten aufgebrochen werden musste (Protokoll S. 3). Der Vorplatz der Liegenschaft wird gemäss Gesuchgegner 1 seit bald 100 Jahren zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt, zuletzt als Kundenparkplätze für das Waffengeschäft des Gesuchgegners 1. Eine ausdrückliche Bewilligung für die Parkplatznutzung liegt nicht vor; die Nutzung wurde von den Behörden aber auch nie beanstandet. Gemäss Gesuchsteller behindern die parkierten Fahrzeuge zudem die Passage durch Fussgänger (zur Bushaltestelle bei der Einmündung Y-Strasse). Ein rechtlich abgesichertes öffentliches Wegrecht über die Parzelle ccc besteht aber ebenfalls nicht (keine Anmerkung im Grundbuch; Protokoll S. 2).

Das Gericht holte zur Frage, ob und gegebenenfalls welche Parkiernutzungen auf den Vorplätzen der Parzellen ccc und ddd mit der ausgebauten X-Strasse bewilligungsfähig wären, je einen Amtsbericht des BVU und der Stadt Q. ein. Vorab ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die erwähnte Bushaltestelle mit dem Projekt stadteinwärts verschoben wurde (nun nach der Einmündung Y-Strasse)

6.3.4.

6.3.4.1.

Das BVU legte im Bericht vom 25. Januar 2021 die rechtlichen Voraussetzungen einer Parkplatzbewilligung dar: Grundsätzlich ist ein Mindestabstand von 6 m zur Kantonsstrasse einzuhalten (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Mit einer Ausnahmbewilligung nach §§ 67a oder 67 BauG können Bauten auch im Unterabstand erstellt werden (mit Beseitigungsrevers). Für untergeordnete Bauten – dazu gehören gemäss kantonaler Praxis auch Parkfelder – kann eine erleichterte Ausnahmbewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, wenn kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht (§ 67a BauG). Die Parkfelder müssen ansonsten den Vorschriften entsprechen und verkehrssicherheitsrelevante Aspekte beachten. Für Parkfelder des Pflichtbedarfs (§ 56 Abs. 1 BauG; § 43 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom 25. Mai 2011) können keine Ausnahmbewilligungen nach § 67a BauG erteilt werden (vgl. § 57 Abs. 1 BauG).

6.3.4.2.

Nach Prüfung der gegebenen Situation auf den Parzellen ccc und ddd stellt das BVU Ausnahmbewilligungen gemäss § 67a BauG für einen Längsparkplatz auf der Parzelle ccc und zwei Längsparkplätze auf der Parzelle ddd in Aussicht, vorausgesetzt es handle sich nicht um Pflichtparkplätze. Für das Parkfeld auf der Parzelle ccc sei zudem ein Überfahrtsrecht über die Nachbarparzelle ddd notwendig und die Zu- und Wegfahrt dürfe aus Sicherheitsgründen nur im rechts-rechts-Regime (d.h. auf die stadteinwärts

führende Spur beschränkt) erfolgen. Weiter werden Vorgaben zur Ausgestaltung der Parkfelder (Masse, Abstand) sowie der Vorplätze und der Gehwege gemacht (vgl. auch Planbeilage mit eingezeichneten Parkfeldern).

6.3.5.

Im Bericht des Stadtrats Q. vom 23. Februar 2022 wird vorab die Baugeschichte der beiden Liegenschaften ccc und ddd aufgearbeitet. Auf beiden Grundstücken wurde ursprünglich je ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Garage(n) bewilligt. Die Zufahrten und der jeweilige Vorplatzbereich zu den bewilligten Garagen werde als rechtmässig anerkannt.

Auf der Parzelle ddd des Gesuchstellers 2 wurden bei der Umnutzung des Metzgereiladens in eine Pizzabäckerei mit Lieferdienst im Jahr 2011 zwei Längsparkplätze und zwei Rollerparkplätze bewilligt. Die Abteilung für Baubewilligungen des BVU hatte dazu ausgeführt, der Umbau löse keine Parkplatzerrichtungspflicht nach § 55 Abs. 1 BauG aus. Der Vorplatz sei schon bisher als Warenumschiessplatz benutzt worden, weshalb von einem Besitzstand auszugehen sei. Die Bauherrschaft wurde aber verpflichtet, die Parkplätze neu gemäss beigefügtem Plan zu markieren. Das bevorstehende Strassenausbauprojekt des Kantons wurde in der Bewilligung bereits berücksichtigt (Zustimmung zum Baugesuch Nr. BVUAFB.11.1461-1 vom 30. August 2011, die zum integrierten Bestandteil der Baubewilligung vom 19. September 2011 erklärt wurde).

In Bezug auf die Parzelle ccc gibt es gemäss Stadtrat keine weiteren Baubewilligungen hinsichtlich Parkfeldern.

Es wird weiter ausgeführt, entlang der X-Strasse K 268 befänden sich schon verschiedene Parkfelder im Unterabstand. Die Stadt Q. könne aus kommunaler Sicht eine Bewilligung von Parkfeldern vor den Streitliegenschaften in Aussicht stellen, sofern ein Anspruch auf Parkfelder gemäss § 55 BauG bestehe und das BVU die Zustimmung erteile.

6.3.6.

6.3.6.1.

Aus den beiden Amtsberichten ergibt sich folgendes: Die am Augenschein vom 29. September 2021 angetroffene Parkplatznutzung auf der Parzelle ddd ist bewilligt (Baubewilligung vom 19. September 2011). Die Bewilligung ging davon aus, dass die bisherige Nutzung weitergeführt werden könne. Es wurde aber verlangt, dass rechtskonforme Parkfelder an den dafür geeigneten Stellen markiert würden. Das bevorstehende Kantonsstrassenprojekt wurde berücksichtigt und die Parkfelder entsprechend platziert. Das kantonale Bauprojekt verschlechtert die Parkiersituation auf der Parzelle ddd im Vergleich zum Bewilligungsstand 2011 nicht. Das Thema wurde in den Rechtsschriften zu Recht nicht weiter aufgegriffen.

6.3.6.2.

Die Vorbringen des Rechtsvertreters betreffend Verschlechterung der Parkiersituation beziehen sich nur auf die Parzelle ccc (Erw. 6.3.1.). Die darauf markierten Schrägparkplätze (Protokoll S. 3) wurden nie bewilligt; sie wären aus Verkehrssicherheitsgründen (Konflikt mit der offenbar geduldeten Fussgängernutzung [an das "Aargauer Trottoir" auf den Streitparzellen schliesst sich stadtauswärts ein weiterführendes ausgebautes Trottoir an], Beanspruchung des Strassenraums mit bei Schrägparkierung unvermeidlichen Rückfahrmanövern) auch nicht bewilligungsfähig. Ursprünglich hatte die Liegenschaft eine Garage, deren Zufahrt und Vorplatz gemäss Stadtrat Q. rechtmässig sind und Besitzstandsschutz geniessen sollen, obschon die aktuellen Verkehrsverhältnisse auf der X-Strasse nicht mehr mit jenen zu Zeiten der ursprünglichen Baubewilligung zu vergleichen sind.

Die Parzelle ccc hatte nur eine Garage und damit nur einen "quasi" (senkrecht zur Fassade) bewilligten Vorplatz als Fahrzeugabstellplatz. Im Bereich der ehemaligen Garage (Ostseite des Wohnhauses) hat das BVU im Amtsbericht vom 25. Januar 2022 eine Ausnahmegewilligung (mit Auflagen) für einen Längsparkplatz (parallel zur Strasse) in Aussicht gestellt, vorausgesetzt, es handelt sich nicht um einen Pflichtparkplatz. Der Vorplatz der Streitliegenschaft liegt vor der Baulinie. Ausnahmegewilligungen werden dort nur mit einem Beseitigungsrevers erteilt (§ 67a Abs. 2 BauG). Daher könnte ein Parkplatz im Bereich vor der Baulinie von vornherein kein Pflichtparkplatz sein (§ 55 Abs. 1 letzter Satz BauG in Verbindung mit § 56 Abs. 1 BauG, vgl. auch Amtsbericht BVU, S. 2 unten). In Bezug auf die Parzelle ccc ist demnach künftig – und war es wohl auch in den letzten zehn Jahren (vgl. unten Erw. 6.3.7.4.) – höchstens ein Parkfeld bewilligungsfähig.

6.3.7.

6.3.7.1.

Gemäss Gesuchgegner 1 wurden auf dem Vorplatz der Parzelle ccc bisher jedoch stets zwei bis drei Fahrzeugen abgestellt (2 Schrägparkplätze und ein Fahrzeug vor der Treppe [Protokoll S. 10]), was von den Behörden toleriert worden sei. Er beruft sich auf den Besitzstandsschutz und beantragt, zumindest zwei Längsparkplätze beibehalten zu können (Sachverhalt D.2.).

6.3.7.2.

Der Gesuchsteller gibt mit Verweis auf den Amtsbericht des BVU zu bedenken, dass schon aufgrund des Beseitigungsrevers (bei Ausnahmegewilligungen im Unterabstand von Strassen zwingend [§ 67a Abs. 2 BauG]) keine Entschädigung für Parkplätze geschuldet sein könnten. Zudem müsste auch der Gehweg in die Beurteilung einbezogen werden (Stellungnahme vom 23. März 2022 S. 2).

6.3.7.3.

Besitzstandsschutz geniessen gemäss (§ 68 Abs. 1 BauG) nur rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den heute geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen. Rechtmässig erstellt meint, dass sie rechtskräftig bewilligt oder zumindest materiell rechtmässig errichtet worden sind. Sogenannt altrechtliche Bauten sollen also weiterbestehen, unterhalten und wie bisher genutzt werden dürfen, wenn sie neuen Vorschriften und Plänen nicht mehr entsprechen. Nur wenn schwerwiegende Interessen im Raum stehen, können neue restriktive Bestimmungen auch auf bestehende Bauten angewendet werden (z.B. Gefahrenabwehr oder Umweltschutz). Unter den Begriff Bauten und Anlagen fallen gemäss § 6 Abs. 1 lit. b BauG auch Parkplätze (vgl. zum Ganzen Baugesetzkomentar, a.a.O., § 68 N 1-14; AGVE 2000 S. 255 f.).

6.3.7.4.

Zu prüfen ist, ob über den einen bewilligungsfähigen Parkplatz hinaus weitere bisher genutzte Parkplätze formell oder materiell rechtmässig entstanden sind. Wie gesehen (Erw. 6.3.6.2.), gibt es für die Parkplätze auf der Parzelle ccc keine formell rechtskräftigen Bewilligungen. Materiell rechtmässig wären die Parkplätze, wenn sie den bei ihrer Erstellung geltenden Bauvorschriften entsprochen hätten oder wenn sie infolge Anpassung der Vorschriften später rechtmässig geworden wären (Baugesetzkomentar § 68 N 12).

Die als Parkplatz beanspruchte Fläche zwischen Treppe und Strasse war schon vor der Abtretung offensichtlich zu schmal für einen Parkplatz. Eine Bewilligung wäre dafür nie erteilt worden. Es wird denn auch nur der Erhalt von zwei Parkplätzen beantragt.

Der zweite Schrägparkplatz wäre heute nicht bewilligungsfähig, weil das Zu- und Wegfahren im rechts-rechts-Regime nicht möglich wäre. Die Regeln betreffend Wenden und Rückwärtsfahren wurden zudem gemäss Amtsbericht des BVU per 1. Januar 2016 noch verschärft. Das Verkehrsaufkommen auf der X-Strasse hat sich seit dem Bau des Hauses auf der Parzelle ccc im Jahr 1929 (Beilage 4 zum Amtsbericht der Stadt Q.) massiv erhöht. Die Sicherheitsbedürfnisse haben sich entsprechend verändert. Aus der damals bewilligten bzw. möglichen Nutzung des Vorplatzes kann nicht abgeleitet werden, dass dieser bei den heutigen Verhältnissen weiterhin im gleichen Rahmen genutzt werden kann (vgl. keine ewig aufrecht zu erhaltenden Abmachungen als Prinzip des Vertragsrechts, das auch im öffentlichen Recht gilt [BGE 127 II 69; 147 II 317, Erw. 5.6; 1C_51/2017 vom 26. April 2017 Erw. 5. ff.; 2C_699/2017 vom 12. Oktober 2018 Erw. 5.1 f.]). Die X-Strasse ist die zentrale Einfallachse von der Autobahn ins Zentrum der Stadt Q., die Verkehrsbelastung ist hier schon seit langem sehr hoch. Eine Bewilligung für einen zweiten Parkplatz wäre daher – namentlich als

Schrägparkplatz - lange vor dem aktuellen Strassenbau aus Sicherheitsgründen nicht mehr erhältlich zu machen gewesen. Zudem wurden die Vorplätze der Streitliegenschaften von Fussgängern und als Bushaltestelle beansprucht, was von den Gesuchgegnern zwar toleriert wurde, einer Parkplatzbewilligung im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung aber zusätzlich entgegenstand. Die Abtretung einer Teilfläche ab der Parzelle ccc hat jedenfalls nicht zu einem zusätzlichen Parkplatzverlust geführt. Da der Vorplatz vor der Baulinie liegt, wäre im Übrigen auch für den allenfalls bewilligungsfähigen Parkplatz (Erw. 6.3.6.2.) ohnehin nur eine Ausnahmebaubewilligung mit Beseitigungsrevers zur Diskussion gestanden, dessen Verlust von vornherein nicht zu ersetzen gewesen wäre. Enteignungsrechtlich ist unter dem Titel Parkplatzverlust auf der Parzelle ccc daher eigentlich keine Zusatzentschädigung geschuldet.

6.3.7.5.

Es fragt sich noch, ob aus Vertrauensgründen eine Entschädigung geschuldet sein könnte. Gemäss Amtsbericht der Stadt Q. gibt es entlang der X-Strasse K 268 verschiedene Parkfelder im Unterabstand (Erw. 6.3.5. letzter Absatz). Auch den Fachrichtern waren Beispiele von nicht vorschriftskonformen Parkplätzen vor Geschäftsliegenschaften an der X-Strasse bekannt. Die Parterreräume der Streitliegenschaft ccc wurden von Anfang an gewerblich genutzt, als Werkstatt, Tankstelle oder aktuell als Waffenladen. Wie andernorts wurde der Vorplatz stets zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt, was von Kanton und Stadt über Jahrzehnte und bis heute unwidersprochen hingenommen wurde. Daran änderte auch nichts, dass der Verkehr in dieser Zeit massiv zunahm und auch die bewilligungslose Markierung zweier Parkfelder durch den Gesuchgegner 1 der öffentlichen Hand offenbar keinen Anlass für eine Intervention gab.

Deshalb durfte der Gesuchgegner 1 nach Ansicht einer Mehrheit des Gerichts darauf vertrauen, dass er weiterhin zwei Fahrzeuge auf dem Vorplatz seiner Liegenschaft würde abstellen dürfen. Für einen Parkplatz ändert sich die rechtliche Ausgangslage der Parkplatznutzung durch die Abtretung nicht. Vor und nach derselben wäre die förmliche Bewilligung unter denselben Rahmenbedingungen einzuholen gewesen. Dafür ist daher auch unter dem Titel Vertrauensschutz keine zusätzliche Entschädigung zu sprechen. Ein zweiter Parkplatz ist dagegen von vornherein ausgeschlossen. Er geht vertrauensmässig verloren und ist deshalb zu entschädigen. In Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses, für welche kurze Wege bei wechselnden Nutzenden von erheblichem Vorteil sind, wird eine Zusatzentschädigung von Fr. 10'000.00 für angemessen gehalten.

Eine Minderheit des Gerichts wäre bei der enteignungsrechtlichen Beurteilung geblieben und hätte aufgrund der seit langem erkennbaren Verkehrssicherheitsproblematik einen Vertrauensschaden verneint.

6.3.8.

Als weitere Zwischenergebnisse sind festzuhalten, dass sich in Bezug auf die Parzelle ddd (Gesuchgegner 2) die Parkierungsmöglichkeiten infolge der Abtretung nicht verschlechtern. Es ist keine Entschädigung zusätzlich zur Abtretung geschuldet (Erw. 6.3.6.1.).

In Bezug auf die Parzelle ccc haben die kantonalen und kommunalen Behörden eine Ausnahmegewilligung für einen Parkplatz in Aussicht gestellt. Diese einzuholen ist Sache des Gesuchgegners 1. Der Verlust des zweiten, nicht bewilligungsfähigen Parkplatzes ist als "quasibesitzstandsgeschützt" mit Fr 10'000.00 zu entschädigen (Erw. 6.3.7.5.).

6.4.

Neben dem Verkehrswert ist dem Enteigneten ein allfälliger Minderwert der Restliegenschaft infolge der Teilabtretung zu entschädigen (vgl. § 143 Abs.1 lit. b BauG). Ein Minderwert ist weder behauptet noch ersichtlich, eine entsprechende Entschädigung demnach nicht geschuldet.

6.5.

6.5.1.

Weiter sind dem Enteigneten die Inkonvenienzen, d.h. Schäden am übrigen Vermögen der Gesuchgegner als Folge der Enteignung (§ 143 Abs. 1 lit. c BauG) zu ersetzen. Vorausgesetzt ist ein rechtserheblicher Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung oder dem Unternehmen des Enteigners erwächst. Als Inkonvenienzen gelten bauliche Anpassungen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, Schaden aus einem Betriebsunterbruch, Kosten für einen Umzug etc. (Hess/Weibel Band I, Art. 19 EntG N 200). Die Entschädigungspflicht erstreckt sich nur auf denjenigen Schaden, der vernünftigerweise als Folge des Rechtsverlusts erwartet werden kann (Hess/Weibel, Band I, Art. 19 EntG N 22). Der Schadensermittlung sind nur Tatsachen zugrunde zu legen, die im Schätzungszeitpunkt bereits gegeben sind oder die sich mit Sicherheit oder grösster Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft ergeben bzw. sich ergeben hätten, wenn keine Enteignung stattfinden würde. Bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 72; 134 II 179).

Unter diesem Titel sind die Anträge auf Sachleistung (nachfolgend Erw. 6.5.2.) sowie auf den Ersatz der vorprozessualen Kosten (nachfolgend Erw. 6.5.3.) zu prüfen. Die Vorbringen betreffend die vorübergehende Landbeanspruchung wurden bereits behandelt und erledigt (Erw. 4.2.).

6.5.2.

Der Gesuchgegner 1 zöge der Parkplatzentschädigung eine Umgestaltung der Eingangstreppe vor (Protokoll S. 11), so dass ein zweiter Parkplatz trotz Landabtretung erhalten werden könne.

Der Gesuchsteller ist der Meinung, dass auf der Restfläche auch mit Umstellen der Treppe kein rechtmässiger Parkplatz eingerichtet werden könne.

Eine Umgestaltung der Treppe käme nur dann in Frage, wenn damit tatsächlich Raum für einen weiteren Parkplatz, für den wenigstens eine Ausnahmebewilligung beantragt werden könnte, geschaffen würde. Voraussetzung dafür wären u.a.: Mindestabstand von 0,5 m zur Hinterkante Gehweg (Grenze Strassenparzelle), Parkfeld von 2 m x 6 m (neben dem bereits eingezeichneten, Erw. 6.3.4.2.), Zu- und Wegfahrt im rechts-rechts-Regime etc. (vgl. Amtsbericht des BVU vom 25. Januar 2022). Wie schon an der Verhandlung vom 29. September 2021 gesagt, verbliebe bei Einhaltung der vorgegebenen Masse zu wenig Platz für die Erstellung einer neuen Treppe entlang der Hausfassade (Protokoll S. 9). Nach einhelliger Ansicht der Fachrichter lässt sich auch mit baulichen Anpassungen der bestehenden Treppen nicht der Raum schaffen, dass Ausnahmebewilligungen für zwei Parkplätze beantragt werden könnten. Das Sachleistungsbegehren ist daher als nutzlos abzuweisen. Es bleibt bei der Abgeltung gemäss Erw. 6.3.8.

6.5.3.

6.5.3.1.

Die Gesuchgegner verlangen gestützt auf Art. 114 und 115 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG; SR 711) vom 20. Juni 1930, dass der Enteigner die Kosten des Verfahrens inklusive vorprozessualer Anwaltskosten übernehme. Der Beizug eines Anwalts sei gerechtfertigt gewesen. Beide Gesuchgegner seien im Besitz von Liegenschaften mit Geschäftsbetrieben, für die der Erhalt des ungeschmälernten Eigentums existenziell sei. (Entschädigungsbegehren S. 5 ff.).

Gemäss §143 BauG seien alle Nachteile zu entschädigen, welche dem Enteigneten aus dem Entzug oder der Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Dazu gehörten auch die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Strassenbau, für welchen enteignet werden soll, entstanden seien. Das eidgenössische Enteignungsrecht und die Literatur dazu könnten ohne weiteres als Stütze herangezogen werden, da der Begriff des Eigentums und die Folgen der Enteignung grundsätzlich von der Bundesverfassung definiert würden (Duplik S. 6).

Unter dem Titel "vorprozessuale Bemühungen" seien die bisher aufgelaufenen Anwaltskosten von insgesamt Fr. 5'249.90 (3 Rechnungen an A. vom Oktober 2016 bis Oktober 2019 [Beilagen zum Entschädigungsbegehren])

zu entschädigen. Diese Forderung sei weder übersetzt noch missbräuchlich (Entschädigungsbegehren S. 7).

6.5.3.2.

Dem hält der Gesuchsteller entgegen, im Projektverfahren seien keine Verfahrenskosten erhoben worden. Es könnten daher von vornherein nur Parteikosten in Betracht fallen. Sodann falle das vorliegende Enteignungsverfahren unter kantonales Enteignungsrecht; die eidgenössischen Normen fänden keine Anwendung. Gemäss § 149 Abs. 2 BauG habe der Enteigner die Kosten des Enteignungsverfahrens zu tragen, welches auf entsprechendes Gesuch des Enteigners mit der Einleitung durch den Präsidenten des SKE beginne. Vor diesem Zeitpunkt entstandene Kosten würden nicht ersetzt, das sei auch die Praxis. Das Gericht wird ersucht, eine von den Gesuchgegnern allenfalls noch einzureichende Kostennote kritisch zu prüfen (Stellungnahme vom 26. November 2020 S. 6).

6.5.3.3.

§ 149 Abs. 2 BauG gibt dem Enteigneten Anspruch auf Parteikostenersatz in Enteignungsverfahren, in denen Entschädigungen zugesprochen werden. Die noch vor Einleitung des Enteignungsverfahrens unternommenen Bemühungen im Zusammenhang mit dem zugrundeliegenden Projekt oder zum Abschluss eines Vertrags gelten als aussergerichtlich und fallen damit nicht unter § 149 Abs. 2 BauG. Für dieses Stadium der Verhandlungen beigezogene Anwälte sind von deren Auftraggebern zu bezahlen.

Nach der Rechtsprechung zu § 149 Abs. 2 BauG gilt die Kostenreglung strikte nur für das Entschädigungsverfahren und nur vor dem SKE. Die gerichtliche Klärung anderer, im Zusammenhang mit der Enteignung stehender Fragen, auch jene des Entschädigungsanspruchs, fallen nicht unter das Kostenprivileg (vgl. AGVE 2009 S. 271 f., 2006 S. 340, 2000 S. 473 ff., 1985 S. 378). Vorprozessuale Anwaltskosten sind auch nicht als Inkonvenienz zu entschädigen, käme dies doch einer Umgehung der klaren gesetzlichen Kostenregelung gleich. Die eidgenössische Kostenregelung ist so dann nicht anwendbar, nachdem das kantonale Recht eine eigene Sonderregelung für das kantonale Enteignungsverfahren enthält.

Das Begehren um Ersatz der vorprozessualen Anwaltskosten ist daher abzuweisen.

7.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die abzutretenden Flächen mit Fr. 250.00/m² (Erw. 6.2.5.) und dem Gesuchgegner 1 aus Vertrauensschutzgründen die Beschränkung der Parkiermöglichkeiten auf der Parzelle ccc mit Fr. 10'000.00 (Erw. 6.3.8.) zu entschädigen sind. Die Forderungen auf Umgestaltung der Treppe (Erw. 6.5.2.) und auf Ersatz der vor-

prozessualen Anwaltskosten sind abzuweisen (6.5.3.3.). Die vorübergehende Beanspruchung von Teilflächen der Vorplätze ist nicht zu entschädigen (Erw. 4.2.)

8.

Die Entschädigung wird gemäss § 146 Abs. 1 BauG 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig; sie ist von diesem Zeitpunkt an zu verzinsen. Der für die Verzinsung massgebende hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse (gemäss Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2009) liegt derzeit bei 1.25 %.

9.

9.1.

Abschliessend sind die Kosten des Verfahrens zu verlegen. Sie sind gemäss § 149 Abs. 2 BauG vom Enteigner zu übernehmen, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird. Es sind keine Gründe ersichtlich, hier von dieser Regelung abzuweichen, zumal die Enteigneten nicht zur Mitwirkung verpflichtet sind. Die Verfahrenskosten sind daher dem Gesuchsteller aufzuerlegen.

9.2.

9.2.1.

Zu den Verfahrenskosten gehören auch die Parteikosten. Sie sind den Gesuchgegnern ebenfalls zu ersetzen. Massgebend für den Parteikostenersatz ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987. Die Entschädigung richtet sich in vermögensrechtlichen Sachen nach dem Streitwert (§ 8a Abs. 1 AnwT). Sie wird innerhalb des vorgegebenen Rahmens nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles festgesetzt (§ 8a Abs. 2 AnwT). Geht die Entschädigung zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Das Gericht legt die Entschädigung als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer, fest (§ 8c AnwT).

9.2.2.

Der Vertreter der Gesuchgegner hat keine Aufwandaufstellung eingereicht (Protokoll S. 2). Die Entschädigung wird ohne weitere diesbezügliche Kontrolle vom Gericht festgesetzt.

Der Streitwert beträgt Fr. 50'000.00 (Protokoll S 4). Für Streitwerte über Fr. 20'000.00 bis 50'000.00 geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 1'500.00 bis 6'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT). Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 3'000.00 bis

6'000.00. Die Schwierigkeit und der massgebende Aufwand (in Berücksichtigung der Doppelvertretung) werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Die Parteientschädigung wird entsprechend auf Fr. 4'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) festgesetzt.

Das Gericht erkennt:

1.

Der Gesuchsteller hat dem Gesuchgegner 1 für die ab der Parzelle ccc abzutretende Fläche von ca. 30 m² gemäss Landerwerbsplan vom 19. April 2017 eine Entschädigung von Fr. 250.00/m² zu bezahlen.

Die Abtretung erfolgt lastenfrei.

2.

Der Gesuchsteller hat dem Gesuchgegner 2 für die ab der Parzelle ddd abzutretende Fläche von ca. 30 m² gemäss Landerwerbsplan vom 19. April 2017 eine Entschädigung von Fr. 250.00/m² zu bezahlen.

Die Abtretung erfolgt lastenfrei.

3.

Der Gesuchsteller hat dem Gesuchgegner 1 die Einschränkung der Parkiermöglichkeiten auf der Parzelle ccc mit Fr. 10'000.00 zu entschädigen.

4.

Die Entschädigungen werden 20 Tage nach Rechtskraft dieses Entscheids zur Zahlung fällig und sind ab dann mit 1.25 % zu verzinsen.

5.

Im Übrigen gelten die Regelungen gemäss Enteignungsvertragsentwürfen (je in der Fassung eingereicht mit der Stellungnahme des BVU vom 26. November 2020); diese werden zu integrierten Bestandteilen des vorliegenden Entscheids erklärt.

6.

Alle darüberhinausgehenden Begehren werden abgewiesen.

7.

Der Gesuchsteller wird ermächtigt und angewiesen, die Handänderungen zu gegebener Zeit gestützt auf die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers und unter Nachweis der erfolgten Zahlungen gemäss Ziffern 1-3 dem Grundbuchamt Q. anzumelden.

8.

Die Handänderungs- und Vermessungskosten sind vom Gesuchsteller zu tragen.

9.

9.1.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'900.00, einer Kanzleigebür von Fr. 350.00 und den Auslagen von Fr. 160.00, zusammen Fr. 4'410.00, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

9.2.

Der Gesuchsteller hat den Gesuchgegnern einen Parteikostenersatz von pauschal Fr. 4'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen.

Zustellung

- Gesuchsteller (2)
- Vertreter der Gesuchgegner (3)

Mitteilung

- Herr Dr. F., Sektionsleiter Grundstückschätzung, Kantonales Steueramt, Tellstrasse 67, 5001 Aarau
- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007) in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 25. Mai 2022

Spezialverwaltungsgericht
Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig