Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C 256/2010

Urteil vom 14. März 2011
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Raselli, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus:
1. B._____,
2. C._____,
3. D._____,
4. E._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch D._____,

gegen

Kanton Aargau, Beschwerdegegner, vertreten
durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb,
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau.

Gegenstand
Formelle Enteignung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 26. März 2010 des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer.
Sachverhalt:

A.
In der Gemeinde Uezwil soll die Kantonsstrasse K 365 ausgebaut und mit einem Gehweg versehen werden. Von diesem Projekt werden 103 m^2 der Parzelle Nr. 240 betroffen, die im Eigentum der F._____ AG steht. Auf der Abtretungsfläche befindet sich ein Wagenschuppen, bestehend aus den Teilen 16A und 16B. Am Wagenschuppen-Anteil Nr. 16B besteht ein selbstständiges und dauerndes Baurecht zugunsten von A._____.

B.
Am 17. Juli 2008 stellte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau bei der Schätzungskommission nach Baugesetz den Antrag, es sei ein formelles Enteignungsverfahren einzuleiten.
Mit Schreiben vom 16. September 2008 an den Gemeinderat Uezwil stellte A._____, vertreten durch ihren Sohn D._____, den Antrag, es sei der Verkehrswert zu entschädigen, welcher sich auf Fr. 51'860.– belaufe. Zudem bezifferte sie die Kosten einer Ersatzbaute auf Fr. 53'000.– und die Abbruchkosten auf Fr. 10'000.–.
Die Schätzungskommission führte am 28. April 2009 einen Augenschein durch und entschied, dass der Kanton verpflichtet sei, eine Entschädigung von Fr. 19'000.– zu bezahlen. Diese werde 20 Tage nach Rechtskraft des Entscheids zur Zahlung fällig und sei von diesem Zeitpunkt an mit 3,5 % zu verzinsen. Die Schätzungskommis-

sion ging davon aus, dass die Entschädigungsforderung offensichtlich übersetzt gewesen sei. Sie erlegte daher die Hälfte der Verfahrenskosten A._____ auf und sprach ihr keine Parteientschädigung zu.

C.
Dagegen erhob A._____ (vertreten durch D._____) mit Schreiben vom 24. Juni 2009 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Sie beantragte, es sei eine Entschädigung von Fr. 51'860.– zu verfügen; diese sei ab Eintrag des Enteignungsbanns mit 5 % zu verzinsen. Sämtliche Kosten des Verfahrens seien auf die Staatskasse zu nehmen und es sei eine angemessene Parteientschädigung auszusprechen.
Am 1. Oktober 2009 verstarb A._____. Die gesetzlichen Erben B._____, C._____, D._____ und E._____ traten an die Stelle der Verstorbenen in den Prozess ein.
Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde am 26. März 2010 kostenpflichtig ab.

D.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid hat D._____ namens der Erbengemeinschaft A._____ am 12. Mai 2010 Beschwerde ans Bundesgericht erhoben. Er beantragt eine Entschädigung von Fr. 51'860.–. Überdies seien die Kosten des Enteignungs- und des Beschwerdeverfahrens dem Kanton Aargau als Enteigner zu überbinden und es sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

E.
Das Verwaltungsgericht und das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau beantragen die Abweisung der Beschwerde.

F.
In ihrer Replik halten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest.

Erwägungen:

1.
Gegen den angefochtenen, kantonal letztinstanzlichen Entscheid betreffend die Höhe der Entschädigung aus formeller Enteignung steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht grundsätzlich offen (Art. 82 lit. a BGG, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Die Beschwerdeführer sind als Erben der enteigneten A._____ zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten, vorbehältlich nicht ordnungsgemäss begründeter Rügen.
Die Verletzung von Grundrechten - einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht - wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 mit Hinweisen).

2.
Die Beschwerdeführer beanstanden die ihnen zugesprochene Entschädigung von Fr. 19'000.– als zu niedrig. Sie verlangen eine Entschädigung von Fr. 51'860.–, die sich wie folgt zusammensetzt:
Fr. 19'000.– für den Gebäudewert
Fr. 1'500.– für den Wendeplatz (30 m^2 à Fr. 50.–)
Fr. 31'360.– für das übrige Land (112 m^2 à Fr. 280.–)
Fr. 51'860.–
Die Entschädigung für den Wendeplatz (Fr. 1'500.–) ist unstreitig.

2.1 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, es handle sich beim Wagenschopf um ein Abbruchobjekt. Es

verwies hierfür auf die Feststellungen der Schätzungskommission sowie die in den Akten liegende Fotodokumentation. Deshalb sei kein Gebäudewert zu entschädigen und müssten die Abbruchkosten (von Fr. 10'000.–) von der Entschädigung abgezogen werden.
2.1.1 Das Bundesgericht ist an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt gebunden, soweit dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Artikel 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG).
Die Beschwerdeführer setzen sich weder mit den Feststellungen der Schätzungskommission am Augenschein vom 28. April 2009 noch mit der in den Akten liegenden Fotodokumentation auseinander und legen nicht dar, inwiefern die Feststellung der Vorinstanzen, es handle sich beim Wagenschopf um ein Abbruchobjekt, offensichtlich unrichtig sei. Der blosse Hinweis auf den Versicherungswert der Baute genügt hierfür nicht. Im Folgenden ist daher davon auszugehen, dass es sich beim Wagenschuppen um ein Abbruchobjekt handelt.
2.1.2 Die Beschwerdeführer verlangen eine Entschädigung zum Verkehrswert. Dies entspricht dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel hätte erzielt werden können. Da es sich um ein "ewiges" Baurecht handelt, kommt die Stellung des Baurechtsberechtigten derjenigen eines Eigentümers sehr nahe. Es besteht daher Einigkeit darüber, dass die Entschädigung grundsätzlich so festzulegen ist, als ob die für das Baurecht benötigte Fläche und der bestehende Wagenschuppen-Anteil einem Eigentümer enteignet würden.
2.1.3 Ist ein Grundstück mit einem Abbruchobjekt überbaut, kann für die Überbauung kein Erlös erzielt werden. Vielmehr würden potenzielle Käufer des Lands die abbruchsreife Baute als wertmindernden Umstand betrachten, weil sie für eine Neuüberbauung abgebrochen werden müsste. Insofern mindert sich der Wert des Baulands um die Abbruch- und Räumungskosten (vgl. BGE 106 Ib 223 E. 3b S. 229). Demzufolge ist weder die Nichtentschädigung des Gebäudewerts noch der Abzug der Abbruchkosten bundesrechtlich zu beanstanden.
Der Einwand der Beschwerdeführer, wonach die Aargauische Gebäudeversicherung auch allfällige Abbruch- und Räumungskosten getragen hätte, ist unbehelflich: Dabei handelt es sich um eine im Brandfall geschuldete, durch Prämienzahlung erkaufte Versicherungsleistung; diese ist nicht massgeblich für die Berechnung der Enteignungsentschädigung.

2.2 Weiter rügen die Beschwerdeführer, das Verwaltungsgericht habe die Schopf- und Zufahrtsfläche von 112 m^2 ungenügend entschädigt. Sie beanspruchen eine Entschädigung von Fr. 280.– pro Quadratmeter; dies entspreche dem Preis für unerschlossenes Bauland in der Gemeinde.
2.2.1 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, der absolute Landwert für unerschlossenes Land in der Gemeinde Uezwil betrage Fr. 260.– pro Quadratmeter. Im vorliegenden Fall sei jedoch nicht der absolute, sondern nur ein relativer Landwert zu entschädigen, weil das Grundstück nicht beliebig (z.B. für eine Wohnüberbauung) genutzt werden könne. Vielmehr berechtige das den Beschwerdeführern zustehende Baurecht ausschliesslich zur Errichtung eines Wagenschuppens. Angesichts dieser Nutzungsbeschränkung sei die zugesprochene Entschädigung von Fr. 245.55 pro Quadratmeter mehr als angemessen.
Das Verwaltungsgericht stützte sich hierfür auf folgende Rechnung:
Fr. 19'000.– (zugesprochene Entschädigung)
Fr. 10'000.– (Abbruchkosten)
Fr. 29'000.–
- 1'500.– (Entschädigung für die Wendeplatzfläche)
Fr. 27'500.–
Dies ergibt (für eine Fläche von 112 m^2) einen Quadratmeterwert von Fr. 245.54. Dies entspricht rund 95 % des absoluten Landwerts (ausgehend von Fr. 260.–/m^2). Legt man (mit den Beschwerdeführern) einen absoluten Landwert von Fr. 280.–/m^2 zugrunde, beträgt die Entschädigung rund 87,5 % des absoluten Landwerts.
2.2.2 Die Beschwerdeführer beharren sinngemäss auf einer Entschädigung zum absoluten Landwert, setzten sich aber nicht mit den Gründen auseinander, welche das Verwaltungsgericht veranlasste, vom relativen Landwert auszugehen. Auf ihre Beschwerde kann daher in diesem Punkt nicht eingetreten werden (Art. 106 Abs. 2 und Art. 42 Abs. 2 BGG).
Ist vom relativen Landwert auszugehen, so kann in der zugesprochenen Entschädigung keine Bundesrechtsverletzung erblickt werden, und zwar unabhängig davon, ob von einem absoluten Landwert von Fr. 260.–/m^2 oder von Fr. 280.–/m^2 ausgegangen wird.

2.3 Zusammenfassend ist die Höhe der zugesprochenen Enteignungsentschädigung somit nicht zu beanstanden.

3.
Die Beschwerdeführer rügen weiter, die Entschädigung sei bereits ab dem Eintritt des Enteignungsbanns und nicht erst ab Rechtskraft des Urteils zu verzinsen. Zu dieser Rüge habe sich das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid nicht geäussert.
Es ist bereits fraglich, ob diese Rüge, die erst in der Replik erhoben wurde, nicht verspätet ist. Die Frage kann jedoch offen bleiben.
Das Verwaltungsgericht hat sich in seinem Entscheid sehr wohl mit der Frage der Verzinsung befasst (vgl. E. 3.7 des angefochtenen Entscheids). Gestützt auf § 146 Abs. 1 des Aargauer Baugesetzes vom 19. Januar 1993 (BauG/AG) ging es davon aus, dass die Entschädigung 20 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung zur Zahlung fällig sei und erst ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen sei.
Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern das Verwaltungsgericht diese Norm in bundesrechtswidriger Weise ausgelegt habe bzw. die Norm selbst bundesrechtswidrig sei. Sie verweisen zwar auf § 158 Abs. 2 BauG/AG, legen aber nicht dar, weshalb diese Bestimmung - die den Beurteilungszeitpunkt bei der Entschädigung wegen materieller Enteignung betrifft - im vorliegenden Fall hätte angewendet werden müssen. Insofern kann auf ihre Rüge schon mangels genügender Begründung nicht eingetreten werden.

4.
Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, ihnen seien zu Unrecht Kosten für das Schätzungsverfahren auferlegt und keine Parteientschädigung zugesprochen worden. Gemäss § 149 Abs. 2 BauG/AG seien die Kosten von Enteignungsverfahren grundsätzlich vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu tragen. Die Vorinstanzen seien zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Enteignete eine offensichtlich übersetzte Entschädigungsforderung von Fr. 104'860.– (Fr. 51'860.– für den Verkehrswert und Fr. 53'000.– für eine Ersatzbaute) geltend gemacht habe. Vielmehr sei eine Entschädigung von nur Fr. 51'860.– verlangt worden; die Berechnung der Kosten der Ersatzbaute sei nur erfolgt, um die Entschädigungsforderung plausibel zu machen. Dies ergebe sich klar aus Ziff. 5 der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, wo es heisse: "Die Kosten der Ersatzbaute zeigen, dass meine Forderungen nicht überrissen sind".

4.1 Zu unterscheiden ist zwischen den Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und des Verfahrens vor der Schätzungskommission.
Der Kostenentscheid des Verwaltungsgerichts stützt sich auf §§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 des Aargauer Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 4. Dezember 2007 (VRPG/AG) und nicht auf das Baugesetz. Die Beschwerdeführer begründen nicht, inwiefern dies willkürlich sei. Soweit sie den verwaltungsgerichtlichen Kostenentscheid bestreiten, ist daher auf ihre Beschwerde mangels genügender Begründung nicht einzutreten.

4.2 Näher zu prüfen ist der Kostenentscheid der Schätzungskommission, der vom Verwaltungsgericht bestätigt wurde.
In der Eingabe von D._____ an den Gemeinderat Uezwil zuhanden der Schätzungskommission vom 16. September 2008 wurden neben der Entschädigungsforderung von Fr. 51'860.– ein Posten "Ersatzbaute" in Höhe von Fr. 53'000.– aufgeführt und um die Zustellung eines neuen Enteignungsvertrags mit "vorgenannten Forderungsbegehren" ersucht. In seiner Vernehmlassung vom 17. Oktober 2008 bestritt das Departement eine Entschädigungspflicht für die Kosten einer Ersatzbaute. Daraufhin erwiderte D._____, das Departement verkenne, dass das Baurecht eine Sache sei und die Baute, die darauf stehe, eine andere. Beim Wegfall des Baurechtes müsse eigenes Land verbaut werden und ein Ersatzobjekt darauf gestellt werden. Somit entstünden also "zwei Positionen Kosten, wie ich das als Entschädigung beantragt habe". Aus diesem Schreiben durfte die Schätzungskommission schliessen, dass die Kosten der Ersatzbaute kumulativ zur Entschädigungsforderung von Fr. 51'860.– verlangt wurden. Diese Auslegung bestätigte D._____, als Vertreter der Enteigneten, am Augenschein der Schätzungskommission. Dort fasste der Präsident der Schätzungskommission die Begehren der Enteigneten wie folgt zusammen: Entschädigung für den Schopf (Fr. 51'860.–), Abbruchkosten (Fr. 10'000.–), Geld für eine Ersatzbaute (Fr. 53'000.–) und persönlicher Aufwand (Fr. 260.–), zusammen Fr. 115'120.–. Diese Auflistung wurde von D._____ ausdrücklich als korrekt bezeichnet (Protokoll des Augenscheins S. 3).

4.3 Das Verwaltungsgericht durfte deshalb davon ausgehen, dass die Enteignete in erster Instanz eine weit überhöhte Entschädigung von über Fr. 100'000.– verlangt hatte. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass es den vorinstanzlichen Entscheid auch im Kostenpunkt bestätigt hat.

5.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig und haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren (Art. 66 und 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. März 2011
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Fonjallaz Gerber