

VI. Enteignungsrecht

32 Formelle Enteignung; Enteignungsentschädigung zum Verkehrswert

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts anhand der statistischen bzw. vergleichenden Methode sind allfällige Kosten für die Entsorgung von kontaminiertem Aushubmaterial (Altlasten), die den Eigentümer und/oder den Erwerber eines Grundstücks treffen, mithin nicht auf einen Dritttörer überwältzt werden können, von den für unbelastete Vergleichsobjekte ermittelten Verkaufspreisen in Abzug zu bringen. Hingegen lassen Kosten für den Abbruch brachliegender Industriegebäude, die nicht auf der enteigneten Teilfläche eines Grundstücks stehen und den Enteigner folglich nicht belasten, den Verkehrswert dieser Teilfläche unberührt.

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 24. Oktober 2016 in Sachen A. gegen Kanton Aargau (WBE.2015.488).

Aus den Erwägungen

4.3.3.

(...) Die Parzellen Nr. a und Nr. b sind beide nicht mit Altlasten kontaminiert respektive im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Im Gegensatz dazu hat sich der Verdacht, dass die im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Parzellen Nrn. c, d und e (als ehemalige Betriebsstandorte) mit Altlasten kontaminiert sind, im Zuge der vom Beschwerdegegner für die Errichtung der Bahnunterführung auf der Parzelle Nr. c vorgenommenen Aushubarbeiten bestätigt. An der vorinstanzlichen Augenscheinverhandlung vom 20. Mai 2015 erwähnte der für den Beschwerdegegner auftretende Projektleiter, es habe für den Betrag von Fr. 61'000.00 "belastetes" Material abgeführt werden müssen. Aus einer vom SKE beim Beschwerdegegner angeforderten, per E-Mail vom 2. Oktober 2015 eingereichten Zusammenstellung gehen Entsorgungskosten von

insgesamt Fr. 66'800.00 (inkl. MwSt.) hervor: Fr. 19'750.00 entfallen dabei auf den Abtransport von Inertstoffen, Fr. 12'400.00 auf denjenigen für Reaktormaterial, und mit Fr. 29'700.00 wird die für das Reaktormaterial zu entrichtende Deponiegebühr beziffert. Gestützt darauf entschied die Vorinstanz, dass sich der Beschwerdeführer Sanierungskosten von pauschal Fr. 60'000.00 (an seine Enteignungsentschädigung) anrechnen lassen müsse.

4.3.4.

Es leuchtet aus den nachfolgenden Überlegungen ohne weiteres ein, dass die Einstufung als belasteter Standort nicht ohne jeden Einfluss auf den Verkehrswert des betroffenen Grundstücks bleiben kann.

Wären die Parzellen Nrn. c, d und e nicht sanierungsbedürftig im Sinne von Art. 32c Abs. 1 USG, müsste der Erwerber der Grundstücke die Kosten für die Untersuchung und Entsorgung belasteten Aushubmaterials vollständig selber tragen; eine (teilweise) Kostenbefreiung nach Art. 32b^{bis} USG würde bei einem Grundstückserwerb nach dem 1. Juli 1997 ausscheiden.

Wären die Parzellen Nrn. c, d und e demgegenüber sanierungsbedürftig im Sinne von Art. 32c Abs. 1 USG, könnte sich der Erwerber, nachdem die Parzelle Nr. c im Kataster belasteter Standort figuriert und eine Berufung auf Unkenntnis daher wohl zum Scheitern verurteilt wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. April 2016 [1C_418/2015], Erw. 4.3), bloss teilweise von den Kosten für die Entsorgung belasteten Aushubmaterials befreien (vgl. Art. 32d Abs. 1 und 2 USG).

Infolgedessen würde sich der Erwerber einen Preisnachlass ausbedingen. Und selbst wenn dem Erwerber eine vollständige Kostenbefreiung zulasten anderer Kostenträger gelänge, müsste der Beschwerdeführer als vormaliger Eigentümer und allenfalls auch Verursacher der Kontamination (Verhaltensstörer) für die Entsorgungskosten oder wenigstens einen Teil davon aufkommen, ohne vollumfängliche Überwälzungsmöglichkeit auf einen etwaigen Drittschädiger oder das Gemeinwesen. Um diese Entsorgungskosten würde sich sein wirtschaftlicher Vorteil aus der Grundstücksveräußerung verringern. Dass es im Falle einer Veräußerung zum Verkehrswert (mit optimal-

ster Nutzung) nicht zu einem Aushub im gleichen Stil kommen würde, wie er vom Beschwerdegegner für die Errichtung der Bahnunterführung vorgenommen wurde, ist eher unwahrscheinlich. Eine grössere Wohnüberbauung ohne Unterniveaubautätigkeit ist kaum denkbar. Wenig wahrscheinlich ist sodann das Szenario, dass kontaminiertes Material aus der ehemaligen betrieblichen Nutzung der Parzelle Nr. c nur im Bereich des Strassenabstands abgelagert wurde, wo ohnehin keine Bautätigkeit stattfinden könnte.

4.3.5.

Ausgehend davon stellt sich die Frage, in welchem Ausmass sich die Einstufung als belasteter Standort auf den Verkehrswert der Parzelle Nr. c auswirkt. Entsorgungskosten, die (auf eine etwaige Kostenverteilungsverfügung des BVU hin) vom Beschwerdeführer und/oder vom Erwerber des Grundstücks getragen werden müssten, sind konsequenterweise von den für (nicht belastete) Vergleichsobjekte geleisteten Kaufpreisen in Abzug zu bringen.

(...)

(...) Der Beschwerdeführer weist zu Recht darauf hin, dass die Entsorgungskosten für belastetes Aushubmaterial bis anhin nicht genügend ausgewiesen sind. Die Kostenzusammenstellung des Beschwerdegegners entstammt einer E-Mail vom 8. April 2015. Darin heisst es einleitend, die Aushubarbeiten seien noch nicht abgeschlossen. Der Aushub für die Flügelmauern sowie die Instandstellung des Parkplatzes zwischen Gebäude und neuer Stützmauer stünden noch bevor. Entsprechend handelt es sich bei der anschliessenden Kostenzusammenstellung mit Entsorgungskosten von insgesamt Fr. 66'800.00 (inkl. MwSt.) erklärermassen um eine *Kostenprognose*. Definitive Zahlen lagen offenbar bis zum 28. September 2015 nicht vor, wie eine an diesem Datum versandte E-Mail an den Projektleiter des Beschwerdegegners zeigt. Ausgerechnet im Bereich mit dem grössten zu erwartenden Reaktormaterialvorkommen waren die Aushubarbeiten noch nicht abgeschlossen. Ferner fehlen Belege für die vom Beschwerdegegner angegebenen (provisorischen) Zahlen. Schliesslich ist nicht aktenkundig, ob (im Falle der Sanierungsbedürftigkeit des Grundstücks) allenfalls ein Drittstörer (Verhaltensverursacher) existiert, der sich gestützt auf Art. 32d Abs. 2 USG (no-

minell) an den Kosten für die Entsorgung des Reaktormaterials beteiligen müsste. Insoweit wäre der Beschwerdeführer weder zu einem Preisnachlass gegenüber einem Erwerber der Parzelle Nr. c veranlasst, noch wäre er mit Kosten konfrontiert, die seinen wirtschaftlichen Erfolg aus der Veräusserung des Grundstücks schmälern.

Erst wenn feststeht, wie hoch die vom Beschwerdeführer und/oder vom Beschwerdegegner zu tragenden Kosten für die Entsorgung kontaminierten Aushubmaterials tatsächlich sind, lässt sich der Verkehrswert der abzutretenden Teilfläche der Parzelle Nr. c zuverlässig ermitteln. Die betreffenden Entsorgungskosten – aufgeschlüsselt pro Quadratmeter – sind vom Mittelwert zwischen dem (hochgerechneten) Quadratmeterpreis für die Parzelle Nr. a und dem Verkaufspreis für die Parzelle Nr. b von Fr. 1'000.00 in Abzug zu bringen.

4.3.6.

Im Unterschied zu den vom Beschwerdeführer und/oder von einem Erwerber der Parzelle Nr. c zu tragenden Entsorgungskosten für kontaminiertes Aushubmaterial dürfen hingegen die Kosten für den Abbruch der auf den Grundstücken Nrn. c, d und e situierten Industriegebäude bei der Verkehrswertermittlung für die von der Parzelle Nr. c abzutretende Teilfläche nicht vom Verkaufspreis für vergleichbare Objekte abgezogen werden. Die von der Vorinstanz vorgenommene lineare Aufteilung der geschätzten Abbruchkosten von Fr. 174'210.00 auf die Gesamtfläche der Parzelle Nr. c von 1'904 m², was Abbruchkosten von rund Fr. 90.00/m² ergibt, ist nicht korrekt. Dahinter steht die folgende Überlegung: Der Beschwerdegegner hat keinerlei Abbruchkosten zu gewärtigen, weil die Industriegebäude nicht auf der abzutretenden Teilfläche der Parzelle Nr. c stehen. Demgegenüber hätte der Erwerber der Restparzelle im Halte von noch 1'682 m² die gesamten Abbruchkosten zu tragen, was zu einem Preisnachlass von Fr. 103.573 (Fr. 174'210.00 / 1'682 m²) anstatt nur rund Fr. 90.00 pro m² führen würde. Könnte der Beschwerdeführer die gesamte Parzelle Nr. c mit einem Abzug von Fr. 91.496/m² (Fr. 174'210.00 / 1'904 m²) an einen einzigen Erwerber veräussern und müsste für 1'682 m² keinen Mehrabzug von Fr. 12.077/m²

(Fr. 103.573 ./ Fr. 91.496) hinnehmen, würde er einen Mehrerlös von ca. Fr. 20'313.00 (Fr. 12.077 x 1'682 m²) erzielen. Daher wird er vom Beschwerdegegner nur hinreichend für die wirtschaftlichen Nachteile aus der Enteignung der Teilfläche von 222 m² entschädigt, wenn diesbezüglich der Abzug für Abbruchkosten von Fr. 91.496/m² oder rund Fr. 90.00/m² bzw. insgesamt ca. Fr. 20'312.00 (222 m² x Fr. 91.496) wegfällt.