

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C 16/2018

Urteil vom 18. Januar 2019

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Chaix, Präsident,  
Bundesrichter Merkli, Karlen, Kneubühler, Muschiatti,  
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Verfahrensbeteiligte  
A. und B. C. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
beide vertreten durch Fürsprecher Dr. René Müller,

gegen

Kanton Aargau,  
Beschwerdegegner,  
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau,  
Abteilung Tiefbau, Sektion Landerwerb,  
und dieses vertreten durch Rechtsanwalt Alexander Rey,

Gegenstand  
Formelle Enteignung,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 23. November 2017 (WBE.2017.227).

Sachverhalt:

A.  
Der Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigte am 20. August 2014 ein Strassenlärm-Sanierungsprojekt, das unter anderem die Hauserstrasse in Windisch (Strasse K 118) betrifft, und erteilte das Enteignungsrecht für das Projekt. Bei dieser Strasse ist die Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,30 m Höhe auf der südöstlichen Seite vorgesehen. Ein Abschnitt dieser Wand erstreckt sich entlang der Hauserstrasse zwischen der Einmündung des Buchenwegs und jener der Schulstrasse. Auf der anderen Seite der Einmündung der Schulstrasse wird die Wand gemäss dem Projekt entlang der Hauserstrasse fortgesetzt.

A. und B. C. \_\_\_\_\_ sind Eigentümer der überbauten Parzelle Nr. 2079, die an die Hauser- und die Schulstrasse anstösst. Sie hatten Einwendungen bei der öffentlichen Planaufgabe erhoben. Der Regierungsrat wies diese grösstenteils ab. Die Beschwerde der Eigentümer gegen das Projekt an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau blieb ohne Erfolg. Dieses wies ihr Rechtsmittel mit Urteil vom 19. März 2015 ab.

B.  
Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) ersuchte im Namen des Kantons Aargau am 1. Dezember 2015 um Einleitung des Enteignungsverfahrens zur Einräumung einer Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit für den Bereich der Lärmschutzwand auf Parzelle Nr. 2079. Das BVU reichte dem für das Verfahren zuständigen

Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, (SKE) zu diesem Zweck den Entwurf für einen Dienstbarkeitsvertrag zur Genehmigung ein. Dieser sieht keine finanzielle Entschädigung für die Rechtseinräumung vor. Das SKE erklärte nach durchgeführtem Verfahren mit Urteil vom 5. April 2017 den unterbreiteten Dienstbarkeitsvertrag zum Bestandteil seines Entscheids. Weiter lehnte es das von A. und B. C. \_\_\_\_\_ gestellte Gesuch um Ausdehnung der Enteignung und alle Entschädigungsbegehren ab.

Das Verwaltungsgericht wies die hiergegen erhobene Beschwerde von A. und B. C. \_\_\_\_\_ mit Urteil vom 23. November 2017 ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Eingabe vom 8. Januar 2018 führen A. und B. C. \_\_\_\_\_ Beschwerde an das Bundesgericht. Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Rückweisung der Angelegenheit zur Abklärung des massgeblichen Sachverhalts.

Das BVU ersucht namens des Kantons Aargau um Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht schliesst ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführer haben sich innert angesetzter Frist nicht mehr zu diesen Stellungnahmen geäußert.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid über die auf kantonalem Recht beruhende Entschädigungspflicht für eine im Verfahren der formellen Enteignung begründete Dienstbarkeit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen. Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführer waren am Verfahren vor der Vorinstanz beteiligt und sind als Enteignete gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt der rechtsgenügenden Begründung (vgl. Art. 42 Abs. 1 und 2 bzw. Art. 106 Abs. 2 BGG) grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Bundesverfassungsrecht, und von kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a und lit. c BGG). Beschwerden an das Bundesgericht haben nebst den Begehren die Begründung zu enthalten; darin ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG). Die Vorbringen müssen sachbezogen sein, damit aus der Beschwerdeschrift ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Der blosser Hinweis auf frühere Rechtsschriften oder auf den angefochtenen Entscheid genügt den Begründungsanforderungen nicht (vgl. BGE 134 I 303 E. 1.3 S. 306). Sodann prüft das Bundesgericht die Verletzung von Grundrechten nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es gilt insofern eine qualifizierte Rügepflicht (vgl. BGE 143 II 283 E. 1.2.2 S. 286; 142 I 99 E. 1.7.2 S. 106).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Ein Beschwerdeführer darf die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung nur rügen, wenn sie mit einem Mangel im erwähnten Sinn behaftet ist und dessen Behebung für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist in der Beschwerde substantiiert vorzubringen (vgl. dazu BGE 141 IV 369 E. 6.3 S. 375; 140 III 264 E. 2.3 S. 266).

1.3. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Urteil mit dem Begehren der Beschwerdeführer um Ausdehnung der Enteignung befasst. Dabei hat sie einen entsprechenden Anspruch im vorliegenden Fall verneint. Weiter hat sie die Verweigerung der nachgesuchten Entschädigung für die Enteignung geschützt. Vor Bundesgericht wird um vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Urteils ersucht. Dabei rügen die Beschwerdeführer Sachverhalts- und Verfahrensmängel. Ebenso beanstanden sie die Verweigerung der Entschädigung als Verstoß gegen die Eigentumsgarantie. Die Vorbringen in der Beschwerdeschrift nehmen jedoch nicht in erkennbarer

Weise Bezug auf Aspekte, die für die Ausdehnung der Enteignung von Belang wären. In diesem Punkt fehlt es an einer rechtsgenügenden Begründung (oben E. 1.2). Hinsichtlich der Ausdehnung der Enteignung kann somit nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Zu überprüfen bleibt das vorinstanzliche Urteil im Hinblick auf die Frage der enteignungsrechtlichen Entschädigungspflicht.

2.

2.1. Die Vorinstanz hat folgenden Sachverhalt festgestellt: Die Parzelle Nr. 2079 stösst auf ihrer Nordseite an die Hauserstrasse und auf ihrer Westseite an die Schulstrasse. Die vorgesehene Lärmschutzwand wird nicht an der Grenze zwischen der Parzelle und dem Gehweg der Hauserstrasse erstellt, sondern rückwärts versetzt auf der Parzelle, so dass dazwischen ein Grünstreifen angelegt werden kann. Die Baurechtsdienstbarkeit wird dem Beschwerdegegner für die sachenrechtliche Befugnis zur Errichtung der Wand auf Parzelle Nr. 2079 verliehen. Das dazugehörige Pflanzrecht bezieht sich auf den Grünstreifen zwischen Wand und Gehweg der Hauserstrasse und auf die Begrünung der Wand. Die Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit hat zur Folge, dass eine Teilfläche der Parzelle mit grob 1,50 m Breite, einschliesslich der ca. 30 cm breiten Wand, nicht mehr als Vorgarten genutzt werden kann. Die Lärmschutzwand erstreckt sich aber nicht nur, wie beschrieben, parallel zur Hauserstrasse. Ein Fortsatz ab der nordwestlichen Ecke der Parzelle verläuft direkt an der Schulstrasse bis auf die Höhe der Fassadenflucht des Wohnhauses der Beschwerdeführer. In diesem Bereich ist in der Lärmschutzwand eine Tür mit Fenster geplant, so dass der neue Zugangsweg zur Haustüre ab der Schulstrasse geradlinig entlang der Nordfassade des Wohnhauses gestaltet werden kann. Der bisherige Zugangsweg von der Hauserstrasse zum Haus wird aufgehoben. Die Wand hat auf der Parzelle Nr. 2079 eine Länge von rund 21,40 m, davon 16,70 m entlang der Hauser- und etwa 4,70 m entlang der Schulstrasse. Die Dienstbarkeitsfläche macht rund 26 m<sup>2</sup> aus. Für die Bauarbeiten werden vorübergehend weitere 80 m<sup>2</sup> der Parzelle beansprucht.

2.2. Die dienstbarkeitsbelastete Teilfläche soll gemäss den Erwägungen des SKE für die bauliche Ausnützung des Grundstücks weiter anrechenbar bleiben; dem hat die Vorinstanz beigepflichtet. Nach der Vorinstanz fallen als Nachteile, welche die Errichtung der Lärmschutzwand mit sich bringt, die Verkleinerung der Gartenfläche und die Beeinträchtigung der Aussicht ins Gewicht. Die Aussicht sei indessen im vorliegenden Fall kein preisbildender Faktor für den Wert des Grundstücks; die Aussicht sei wenig attraktiv. Die Lärmschutzwand biete eine Verbesserung beim Sichtschutz und beim Lärmschutz im Verhältnis zur viel befahrenen Hauserstrasse. Die Wand trage mindestens zur Werterhaltung der Liegenschaft bei. Die Sachlage sei insoweit derart klar, dass das von den Beschwerdeführern verlangte Gutachten zum Minderwert der Liegenschaft entbehrlich sei. Auch für die temporäre Landbeanspruchung wurde im kantonalen Verfahren keine Entschädigung zugesprochen.

2.3. Nach Meinung der Beschwerdeführer steht einzig fest, dass ihre Liegenschaft durch die auferlegte Dienstbarkeit einen Minderwert erfährt. Der Umfang dieses Minderwerts, ebenso das Ausmass des von der Vorinstanz bloss behaupteten Mehrwerts aus der Lärmschutzwand, seien nicht beweiskräftig festgestellt worden. Weiter wird der Vorinstanz vorgeworfen, sie habe Feststellungen zur Aussicht auf dem Grundstück und zur geplanten Türe in der Lärmschutzwand getroffen, ohne einen Augenschein durchzuführen. Die erheblichen Nachteile bei der Liegenschaft aus der Wand würden nicht nur in der Verringerung der Aussicht, der Verkleinerung des Vorgartens und einer Verlegung des Hauszugangs, sondern auch in einem teilweisen Wegfall der direkten Sonneneinstrahlung nachmittags auf den Garten bestehen. Die Vorinstanz habe auf eine nichtssagende Schätzung der Naef Landschaftsarchitekten GmbH abgestellt. Der Auftrag zu dieser Schätzung sei von einem Mitarbeiter des Beschwerdegegners erteilt worden, von einem unabhängigen Gutachten könne nicht die Rede sei. Es bilde eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs, dass der Beweisantrag auf Expertise zum Minderwert nicht abgenommen worden sei.

2.4. Im Hinblick auf den Augenschein kommt es nicht darauf an, ob die Beschwerdeführer einen entsprechenden Beweisantrag bei der Vorinstanz gestellt haben. Diese hat darauf verzichtet, weil sie sich auf aktenkundige Planunterlagen und Fotos stützen konnte und das SKE bereits einen Augenschein durchgeführt hatte. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein nochmaliger Augenschein zu anderen oder neuen, rechtserheblichen Erkenntnissen geführt hätte. Zwar wird im angefochtenen Urteil im Hinblick auf die Aussicht ergänzend auf Internetbilder

aus Google Maps verwiesen. Die Vorinstanz war aber nicht verpflichtet, anstatt eines solchen Hinweises einen eigenen Augenschein durchzuführen. Auch die Verhältnisse bei der Eingangssituation liessen sich in haltbarer Weise aus den Akten würdigen. Die Verfassungsfragen betreffend den Augenschein sind unbegründet.

2.5. Den Antrag auf Einholung eines neutralen Gutachtens zum Minderwert hat die Vorinstanz unter Hinweis auf die besondere Sachkunde der beiden Fachrichter des unterinstanzlichen SKE (vgl. dazu RALPH VAN DEN BERGH, in: Andreas Baumann u.a., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 3 zu §§ 148-149 BauG) und die Schlüssigkeit der unterinstanzlichen Argumentation verworfen. Die besondere Sachkunde beim Spruchkörper des SKE wird von den Beschwerdeführern nicht konkret bestritten. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass Schätzungsgutachten von Seiten Dritter in der Regel nicht eingeholt werden müssen (vgl. VAN DEN BERGH, a.a.O., N. 3 zu §§ 143-145 BauG, vgl. auch BGE 138 II 77 E. 3.1 S. 81 zur vergleichbaren Situation bei den eidgenössischen Schätzungskommissionen als Fachgerichte in Enteignungssachen des Bundes). Die Einholung eines solchen Gutachtens war nicht nötig, nur weil das SKE im Gegensatz zu den Beschwerdeführern einen Minderwert verneint hat. Auch dass die im Auftrag des Beschwerdegegners eingeholte Kostenschätzung der Naef Landschaftsarchitekten GmbH im Ergebnis geschützt wurde, gebot kein externes Gutachten zum Minderwert. Nach den nachvollziehbaren Ausführungen der Vorinstanz beschränkt sich

jene Kostenschätzung auf den Teilaspekt der Ersatzpflanzungen bei der Ausführung des Projekts. Es ist nicht ersichtlich, dass die Beschwerdeführer in dieser Hinsicht ein zusätzliches Gutachten verlangt hätten. Ebenso wenig wird dargetan, inwiefern dieser Teilaspekt im Hinblick auf die geltend gemachte Minderwertentschädigung von Bedeutung wäre. Die Vorinstanz durfte deshalb die Einholung eines externen Gutachtens zum Minderwert in antizipierter Beweiswürdigung abweisen. In einem solchen Vorgehen liegt kein Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör.

2.6. Zutreffend ist allerdings, dass aus den dem Bundesgericht vorliegenden Verfahrensakten keine detaillierte quantitative Schätzung über den Einfluss der Vor- und Nachteile aus der fraglichen Dienstbarkeit auf den Grundstückswert hervorgeht. Ob eine Entschädigung ohne eine solche Schätzung verweigert werden darf, ist nicht nur eine Frage der Sachverhaltsfeststellung und des rechtlichen Gehörs. Vielmehr geht es dabei auch um die Rechtmässigkeit der Schätzungsmethode als Teilgehalt des Anspruchs auf volle Entschädigung bei einer Enteignung. Dieser Frage ist im Folgenden im Rahmen der Verfassungsfrage betreffend die Eigentumsgarantie nachzugehen.

3.

3.1. Nach den Beschwerdeführern verletzt die Verweigerung einer Entschädigung bei der Enteignung in ihrem Fall Art. 26 Abs. 2 BV und § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (KV, SR 131.227). Diese Bestimmungen schreiben übereinstimmend die Pflicht zur Leistung einer vollen Entschädigung bei Enteignungen vor. In der Beschwerdeschrift wird nicht dargelegt, dass § 21 Abs. 4 KV über Art. 26 Abs. 2 BV hinausgehende Garantien enthalte. Die diesbezügliche Rüge fällt daher mit der behaupteten Verletzung von Art. 26 Abs. 2 BV zusammen.

Wie sich aus der vorstehenden Erwägung 2 ergibt, beschränkt sich die umstrittene Frage der enteignungsrechtlichen Entschädigungspflicht auf den Minderwert aus der Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit. Im Hinblick auf die temporäre Enteignung während der Bauphase, den Umfang der Sachleistungen des Beschwerdegegners und allfällige weitere Nachteile aus der Enteignung fehlt es hingegen an substantiierten Verfassungsfragen. Deswegen kann insoweit auf die Beschwerde nicht eingetreten werden, obwohl das Beschwerdebegehren auf vollständige Aufhebung des angefochtenen Urteils lautet (vgl. oben E. 1.2).

3.2. Nach dem Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV soll der Enteignete durch die Enteignung weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist der Enteignete gleich zu stellen wie ohne den Eintritt der Enteignung (vgl. BGE 122 I 168 E. 4b/aa S. 177; Urteil 1C 272/2015 vom 29. September 2015 E. 3.3, in: RtiD 2016 I 86). Nach der Rechtsprechung verfügt das Bundesgericht für die Kontrolle kantonaler Enteignungen über freie Kognition, soweit es darum geht, ob die Entschädigung bzw. ihre Höhe methodisch richtig ermittelt und insoweit dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf volle

Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) hinreichend Rechnung getragen worden ist. Soweit sich die Kritik hingegen auf die Auslegung des kantonalen Rechts sowie auf die bei der Anwendung der massgeblichen Methoden getroffenen tatsächlichen Feststellungen oder Annahmen bezieht, ist das angefochtene Urteil lediglich unter Willkür Gesichtspunkten zu prüfen (vgl. BGE 141 I 113 E. 6.2 S. 117 mit Hinweis).

3.3. Die zwangsweise auferlegte Dienstbarkeit im konkreten Fall hat keinen Verkehrswert. Die Enteignungsentzündung bemisst sich gemäss dem angefochtenen Urteil folglich nach der Differenzmethode, indem der Verkehrswert des belasteten Grundstücks ohne die Last mit dem Verkehrswert mit der Last verglichen wird. Der Enteignete hat Anspruch auf den Minderwert, unter Anrechnung besonderer Vorteile aus dem Unternehmen des Enteigners (vgl. § 143 Abs. 1 lit. b und § 144 des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [BauG; SAR 713.100]). Die Verfassungsmässigkeit dieser allgemeinen Grundsätze zur Entschädigungsbemessung wird zu Recht nicht bestritten. Sie entsprechen materiellrechtlich der Regelung des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711; EntG; vgl. VAN DEN BERGH, a.a.O., N. 2 zu §§ 143-145 BauG). Art. 22 EntG bestimmt, dass bei einer Teilenteignung insoweit kein Ersatz für den Minderwert des verbleibenden Teiles zu leisten ist, als er durch besondere Vorteile, die ihm aus dem Unternehmen des Enteigners entstehen, aufgewogen wird (Abs. 1). Dagegen ist auch derjenige Schaden zu berücksichtigen, der aus dem Entzug oder der Beeinträchtigung solcher den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teile erhalten geblieben wären (Abs. 2).

3.4. Bei der Beurteilung des Minderwerts im vorliegenden Fall stehen auf der einen Seite als Nachteile die Verkleinerung der als Vorgarten nutzbaren Fläche, die Veränderungen aus der Verlegung des Hauszugangs und die Beeinträchtigung der Aussicht infolge der Lärmschutzwand fest. Auf der anderen Seite fallen die Verbesserung beim Lärmschutz und beim Sichtschutz aufgrund dieser Wand in Betracht. Den von der Wand bewirkten Entzug an Sonneneinstrahlung bzw. den daraus folgenden Schattenwurf hat die Vorinstanz offenbar nicht als Nachteil gewichtet. Bereits im Urteil vom 19. März 2015 über die Rechtmässigkeit des Strassenlärm-Sanierungsprojekts hielt sie dafür, durch die Situierung der Wand finde keine nennenswerte Beschattung des vorliegend betroffenen Grundstücks statt. In der Beschwerdeschrift wird entgegnet, es komme zu einem Wegfall der direkten Sonneneinstrahlung nachmittags auf den Garten. Dabei handelt es sich, gleich wie bei der Würdigung der Aussicht, weniger um eine Frage der Sachverhaltsfeststellung als der rechtlichen Beurteilung (vgl. Urteil 1C 28/2018 vom 9. März 2018 E. 2.4). Zu weiteren Elementen einer Minderwert-Entschädigung äussert sich die Beschwerdeschrift nicht substantiiert.

3.5. Die Vorinstanz hat die Verweigerung einer Entschädigung für die Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit zur Hauptsache mit der Besserstellung der Parzelle bezüglich Strassenlärm infolge der Lärmschutzwand begründet. Im Hinblick auf eine künftige Neuüberbauung trage die Lärmschutzwand zur Wertsteigerung, mindestens aber zur Werterhaltung der Parzelle bei, auch wenn die Gartenfläche etwas verringert werde. Die derzeitige Grundstücksnutzung sei nicht die bestmögliche und deshalb nicht schlechthin ausschlaggebend. Als weiterer Vorteil wird im angefochtenen Urteil die Verbesserung beim Sichtschutz der Parzelle infolge der Lärmschutzwand genannt. Dieser Vorteil wird jedoch nur beiläufig angesprochen. Die Vorinstanz relativiert mit diesem Argument den Einwand der Beschwerdeführer, dass die Einbusse an Aussicht vom Grundstück ins Gewicht falle. Dem angefochtenen Urteil lässt sich aber nicht entnehmen, dass die Verbesserung des Sichtschutzes für sich allein die Verweigerung einer Entschädigung rechtfertigen soll.

4.

4.1. Schallschutzleistungen des Enteigners können einen anrechenbaren Sondervorteil im Rahmen einer Enteignung bilden. Entscheidend sind dabei nicht die vom Enteignern aufgewandten Kosten, sondern der damit verbundene Vorteil des Enteigneten (vgl. Urteil 1C 322/2017 vom 25. April 2018 E. 4.2). Die Kausalität des Vorteils genügt allerdings nicht ohne Weiteres für die Zulässigkeit einer Anrechnung; der Vorteil muss auch adäquat kausal im Rahmen der Enteignung sein.

Im Enteignungsrecht wird der adäquate Kausalzusammenhang zwischen einer Teilenteignung und dem daraus erwachsenden Schaden besonders definiert. Als Kausalzusammenhang genügt nicht ein solcher zu den negati-

ven Auswirkungen des öffentlichen Werks, sondern nur ein solcher zum Rechtsverlust (HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, N. 20 ff. zu Art. 19 EntG; BGE 106 Ib 381 E. 3a S. 387). Umgekehrt bilden allgemeine Vorteile des öffentlichen Werks auch keine adäquat kausalen Vorteile (vgl. HESS/WEIBEL, a.a.O., N. 4 zu Art. 22 EntG). Als anrechenbarer Vorteil fällt nur jener Nutzen in Betracht, der (allein) dem teileigeneten Grundstück entsteht, nicht dagegen ein allgemeiner Vorteil, welcher der ganzen Nachbarschaft und damit auch den Nichtenteigneten zugutekommt (BGE 134 II 49 E. 12 S. 69 mit Hinweisen).

4.2. Das Bundesgericht hat bei einer Lärmschutzwand entlang einer Eisenbahnstrecke an der Grenze einer überbauten Parzelle die Schätzung des Minderwerts aus der mit der Wand verbundenen Näher- bzw. Höherbaurechtsdienstbarkeit überprüft. Die Wandhöhe überstieg das nach kantonalem Baurecht zulässige Mass einer Einfriedung. Die Vorinstanz hatte insofern eine Entschädigung zugesprochen, die das Bundesgericht schützte (BGE 131 II 458 E. 6 S. 468 f.). Es betrachtete für die Entschädigungspflicht als massgeblich, dass die Lärmschutzwand nach kantonalem Baurecht so nicht hätte gebaut werden dürfen (BGE 131 II 458 E. 3.3 S. 463). Weiter erwog es, die Lärm- und Staubeinwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb nach dem Doppelspurausbau seien nicht eine Folge der Enteignung, sondern des Werks. Eine allfällige Verstärkung von Immissionen aus dem Bahnbetrieb stehe nicht in einem adäquaten Kausalzusammenhang mit dem Bau einer zu hohen Grenzmauer. Sie wäre auch eingetreten, wenn die Lärmschutzwand niedriger gebaut worden wäre (BGE 131 II 458 E. 4 S. 464).

4.3. Die bundesgerichtliche Praxis bejaht einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Abtretung von Teilflächen oder vergleichbaren Dienstbarkeiten für ein öffentliches Werk und der immissionsbedingten Entwertung der Parzelle infolge des Werks zurückhaltend (vgl. bereits BGE 106 Ib 381 E. 3a S. 386 f. mit weiteren Hinweisen). Dieser wird verneint, wenn die immissionsbedingten Nachteile aller Voraussicht nach auch ohne die Enteignung eingetreten wären (vgl. BGE 131 II 458 E. 4 S. 464). Ein adäquater Kausalzusammenhang zur Enteignung ist dagegen zu bejahen, wenn die betroffene Teilfläche gross genug ist, um Immissionen vom Restgrundstück und namentlich einem darauf befindlichen Wohnhaus fernzuhalten, gleich einem "Schutzschild" (vgl. BGE 142 II 136 E. 3.4 S. 142; Urteil 1C 163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 2.1).

Der Landstreifen von Parzelle Nr. 2079, der für den Bau der Lärmschutzwand zwangsweise mit einer Dienstbarkeit belegt wird, ist derart bescheiden, dass ihm keine Schutz (-schild-) funktion gegenüber dem Strassenlärm zukommen kann. Im Hinblick auf diese Immissionen beurteilt sich die vorliegende Enteignung nach den Grundsätzen, die für die Enteignung von Nachbarrechten entwickelt worden sind (vgl. BGE 141 I 113 E. 6.5.1 S. 120 f.; 129 II 420 E. 3.1.2 S. 426). Insofern wäre nur dann eine Entschädigung zu leisten, wenn die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des Schadens erfüllt wären; diese für Enteignungen nach Bundesrecht bestehenden Anforderungen (BGE 136 II 263 E. 7 S. 266) gelten in gleicher Weise auch im Rahmen einer Enteignung nach aargauischem Recht (vgl. AGVE 1975 S. 476; ADRIAN GOSSWEILER, Entschädigungen für Lärm von öffentlichen Verkehrsanlagen, 2014, N. 543 bei Fn. 2168; VAN DEN BERGH, a.a.O., N. 77 zu §§ 143-145 BauG; KISTLER/MÜLLER, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl. 2002, N. 2 zu § 133 BauG). Eine Entschädigung für den allfälligen Minderwert aus der Enteignung von Nachbarrechten wegen Immissionen aus dem Verkehrslärm auf der Hauserstrasse steht indessen nicht konkret zur Diskussion (vgl. oben E. 3.4).

Umgekehrt ist ein adäquater Kausalzusammenhang im Rahmen einer solchen Teilenteignung auch mit Blick auf einen damit verbundenen immissionsbezogenen Vorteil ebenso nur zurückhaltend anzunehmen. Beim enteignungsrechtlichen Erwerb einer geringen Teilfläche oder einer vergleichbaren Dienstbarkeit bei einer Parzelle für den Bau einer Lärmschutzwand eines Verkehrsträgers wirkt sich der immissionsbezogene Vorteil aus der Wand nicht adäquat kausal als Kompensation aus, wenn dieser Vorteil auch ohne den fraglichen Rechtserwerb bewirkt würde. Unter diesem Blickwinkel stellt die mit der Lärmschutzwand erzielte Verbesserung beim Schallschutz statt dessen einen allgemeinen Nutzen dar, welcher auch den nichtenteigneten Hinterliegern zugutekommt. Eine derartige Betrachtungsweise führt nicht zur Ausblendung der lärmbezogenen Besserstellung der Parzelle aus der enteignungsrechtlichen Schadensliquidation. Sie hat lediglich zur Folge, dass dieser Vorteil primär im Hinblick auf eine allfällige Entschädigung für die Unterdrückung von Nachbarrechten zur Abwehr übermässiger Lärmimmissionen anrechenbar ist. Sofern solche Nachbarrechte nicht Gegenstand der enteignungsrechtlichen Auseinandersetzung sind, erweist sich die Anrechnung aus der lärmbezogenen Verbesserung nicht als gerechtfertigt.

4.4. Die Lärmschutzwand auf Parzelle Nr. 2079 weist die Besonderheit auf, dass sie zum überwiegenden Teil deutlich vom Strassenrand weg versetzt im Parzelleninnern verläuft. Zwischen Wand und Strasse wird ein etwas über 1 m breiter Grünstreifen angelegt. Der Strassenraum wird dadurch vom Erscheinungsbild her verbreitert. Wenn die Lärmschutzwand dagegen ganz am Parzellenrand stände, so wäre die Verbesserung beim Schallschutz nicht kleiner, indessen entfielen der spürbare Nachteil aus dem zwangsweise angelegten Grünstreifen. An anderen Stellen entlang der Hauserstrasse steht die Lärmschutzwand gemäss den Verfahrensakten denn auch am Parzellenrand. Für die zwangsweise Begründung der Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit auf Parzelle Nr. 2079 besteht zwar ein genügendes öffentliches Interesse; insoweit ist die Angelegenheit rechtskräftig erledigt. Der lärmbezogene Vorteil würde sich aber auch bei einer Wand auf Strassenland ergeben; er geht nicht adäquat kausal auf die Enteignung der fraglichen Dienstbarkeit zurück. Die Frage der Entschädigungspflicht für die allfällige Enteignung von Nachbarrechten betreffend Verkehrslärm ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es steht auch nicht fest, dass die Lärmschutzwand bei Parzelle Nr.

2079 zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der massgeblichen ES III führt. Zusätzlich sind im Strassenlärm-Sanierungsprojekt bei dieser Liegenschaft Schallschutzfenster vorgesehen. Dies wurde im vorinstanzlichen Urteil vom 19. März 2015 über die Rechtmässigkeit dieses Projekts dargelegt. Die Strassenlärm-Sanierung wird somit durch eine Kombination von Lärmschutzwand und Schallschutzmassnahmen am Gebäude auf der betroffenen Parzelle realisiert. Darauf geht die Vorinstanz im angefochtenen Urteil nicht mehr ein. Im Rahmen des vorliegenden enteignungsrechtlichen Verfahrens ist die mit der Lärmschutzwand bewirkte Verbesserung bezüglich des Verkehrslärms nicht als Sondervorteil auf die Entschädigung für die zwangsweise Auferlegung der Dienstbarkeit anrechenbar. Wenn die Vorinstanz dies im vorliegenden Verfahren dennoch tut, verstösst ihr Vorgehen gegen Art. 26 Abs. 2 BV.

4.5. Das Bundesgericht erwog mit Blick auf die bereits angesprochene Lärmschutzwand an einer Bahnstrecke, es bestehe ein weitgehendes Schätzungsermessen für die Bewertung der dort relevanten Vor- und Nachteile aus der Dienstbarkeit zur Realisierung dieser Wand (BGE 131 II 458 E. 6 S. 469). Im vorliegenden Fall ist der finanzielle Einfluss aus den im Streit liegenden Nach- und Vorteilen der Dienstbarkeit (Verkleinerung der als Vorgarten nutzbaren Fläche, Verlegung des Hauszugangs, Schattenwurf und Beeinträchtigung der Aussicht sowie Verbesserung beim Sichtschutz, vgl. oben E. 3.4) auf den Grundstückswert fachtechnisch zu schätzen. Die diesbezügliche Bewertung ist ebenfalls weitgehend von Schätzungsermessen geprägt. Dabei ist zu erwarten, dass den Beschwerdeführern eine Minderwertentschädigung in diesem Rahmen nicht völlig abgesprochen werden kann. Jedenfalls hält es methodisch nicht vor dem Gebot einer vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV stand, eine Entschädigung im konkreten Fall ohne Weiteres zu verweigern. Die Beschwerdeführer haben im kantonalen Verfahren eine Entschädigung von mindestens rund Fr. 30'000.– bei einer Ausdehnung der Enteignung auf Abtrennung und Abtretung der Dienstbarkeitsfläche an den Beschwerdegegner verlangt. Eine vertretbare Entschädigung für den Minderwert aus der zwangsweisen Einräumung der Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit dürfte sich deutlich unterhalb des geltend gemachten Betrags bewegen, zumal der Minderwert aus einer solchen Dienstbarkeit erfahrungsgemäss erheblich geringer ausfällt als bei einer Abtretung der Dienstbarkeitsfläche. Es ist angezeigt, die Sache für eine neue Schätzung der relevanten Vor- und Nachteile aus der Dienstbarkeit auf den Grundstückswert an das fachlich dafür qualifizierte SKE zurückzuweisen.

5.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Angelegenheit ist zur Neubeurteilung in der Sache im Sinne der vorstehenden Erwägungen an das SKE zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird über die Kostenliquidation in ihrem Verfahren neu zu befinden haben.

Die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens sind nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien aufzuteilen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da das Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer betreffend den Minderwert aus der Bau- und Pflanzrechtsdienstbarkeit dem Grundsatz nach durchdringt, ist insoweit von einem Obsiegen auszugehen. Mit Bezug auf die Ausdehnung der Enteignung (oben E. 1.3) und andere Teilaspekte einer allfälligen Entschädigung (oben E. 3.1) ist hingegen auf die Beschwerde nicht einzutreten. Kostenmässig ist insgesamt von einem hälftigen Obsiegen der Beschwerdeführer auszugehen. Die Gerichtskosten sind zur einen Hälfte den solidarisch haftenden Beschwerdeführern (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG)

und zur anderen Hälfte dem Beschwerdegegner, der in seinen Vermögensinteressen prozessiert (Art. 66 Abs. 4 BGG), aufzuerlegen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. In diesem Umfang wird das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 23. November 2017 aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Neuurteilung in der Sache im Sinne der Erwägungen an das Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau zurückgewiesen.

2.

Zur Neuverlegung der Verfahrens- und der Parteikosten des vorinstanzlichen Verfahrens wird die Angelegenheit an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau zurückgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden zur einen Hälfte den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit und zur anderen Hälfte dem Beschwerdegegner auferlegt.

4.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Kanton Aargau, dem Spezialverwaltungsgericht und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Januar 2019

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Chaix

Der Gerichtsschreiber: Kessler Coendet