

AG_GERICHTE AGVE 2016 70 vom 22. Juni 2016

AG Gerichte, 2016-06-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_agve_2016_70

FR: AG_GERICHTE AGVE 2016 70 du 22 juin 2016

IT: AG_GERICHTE AGVE 2016 70 del 22 giugno 2016

Regeste

70 Formelle Enteignung Neubestimmung der kantonalen Praxis zur Entschädigungsfestsetzung bei Teilabtretungen von überbauten Liegenschaften

Erwägungen

E. 2

festgelegt (absoluter Landwert). Das Verwaltungsgericht hob den Entscheid auf Beschwerde des Kantons hin auf und wies das SKE an, die Entschädigung neu festzusetzen (auszugsweise publiziert in AGVE 2015, S. 201 ff.). Aus den Erwägungen

E. 5.1

(...) Das Verwaltungsgericht beanstandete, dass für die Abtretungsflächen ab den überbauten Grundstücken der absolute Landwert zugesprochen wurde (...). Die Teilflächen seien aufgrund ihrer Grösse nicht geeignet für eine separate Verwendung; grundsätzlich sei daher der relative Landwert geschuldet (...).

E. 5.2.1

Der Wert einer Teilabtretungsfläche ab einem überbauten Grundstück kann festgestellt werden, indem das Grundstück vor und nach dem Eingriff durch einen Gutachter geschätzt wird (Doppelschätzung). Stattdessen kann auch der absolute Landwert anhand der statistischen Methode ermittelt und dieser anschliessend - entsprechend der Bedeutung der Teilfläche in Bezug auf das Restgrundstück - angepasst werden (relativer Landwert; vgl. Bundesgerichtsentscheide 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 wahrnehmbare 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 Nutz- 2016 Kausalabgaben und Enteignungen 383 zungsmöglichkeiten (Gartenwirtschaft, Verkaufsstand, Werbefläche, Parkplatz; vgl. Bundesgerichtsentscheid 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 3 - 5). Land innerhalb der Baulinie einer überbauten Liegenschaft hat einen tieferen Preis als jener des übrigen Grundstücks (Bundesgerichtsentscheid 1C_339/2013 vom 27. August 2013, Erw. 2.4). Die Schätzungspraxis im Enteignungsrecht macht für solche Teilflächen von bereits überbauten Parzellen (wegen fehlender direkter baulicher Nutzbarkeit) Abschläge in der Grössenordnung von 50 % (Bundesgerichtsentscheid 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 (Bundesgerichtsentscheid 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009, Erw. 2.2 und 4.4).

E. 5.2.2

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat für abzutretendes, nicht überbaubares Vorgartenland ohne Erholungswert, das die bauliche Nutzung der Restparzelle nicht einschränkte, einen Abzug von 2/3 auf dem absoluten Landwert vorgenommen. Mit der Abtretung war eine Verbesserung des Hochwasserschutzes verbunden. Denselben Abzug hat es für die Abtretung eines 1.5 m breiten Landstreifens ab einem überbauten Grundstück (mit Weiterbestand der Bauten), dessen Ausnützung und Überbaubarkeit dadurch nicht beeinträchtigt wurde, bestätigt. Die Abtretungsfläche lag im Baulinienbereich, die aufzuhebenden Parkplätze waren mit einem Beseitigungsrevers belegt und die Erholungsfunktion der Gärten wurde durch die Abtretung nicht beeinträchtigt. Eine Reduktion von 3/4 hat es für eine Abtretungsfläche bestätigt, die keinen Einfluss auf die Ausnützung und Überbaubarkeit des Grundstücks hatte. Die Parzelle war kurz zuvor überbaut worden (Lebensdauer der Bauten noch mehrere Jahrzehnte; vgl. VGE-Zürich VR.2010.00003 vom 25. November 2010, Erw. 2.5 und VR.2013.00005 vom 16. Januar 2014, Erw. 3.4). 2016 Spezialverwaltungsgericht 384

E. 5.2.3

Das Spezialverwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis bei der Festsetzung des relativen Landwerts den absoluten Landwert jeweils zwischen 45 % und 75 % reduziert. Es hat einen Abzug von 45 % vorgenommen, weil die Gestaltungsfreiheit bei einer späteren Neuüberbauung durch die Abtretung eingeschränkt wurde (Entscheid auszugsweise publiziert in AGVE 1998, S. 503 f.). Es hat den absoluten Landwert um 66 % reduziert, weil der Verlust eines Parkplatzes separat entschädigt worden war (SchKE 1989/11 vom 30. Juni 1989, S. 14). Es hat eine Reduktion um 55 % vorgenommen in Berücksichtigung einer zusätzlichen Sachleistung (SchKE EV.95.50017 vom 19. Februar 1997, Erw. 4.3.3.). Es hat den absoluten Landwert um 75 % reduziert, weil die Abtretungsfläche bereits mit einem Überbaurecht zugunsten des Enteigners belastet war (EV.2002.50009 vom 4. Mai 2004, Erw. 4.6). (Der Landpreis für die beiden abzutretenden Randflächen wurde vorliegend innerhalb des genannten Rahmens und in Würdigung deren rechtlicher und tatsächlicher Funktion auf 1/3 des absoluten Landwerts festgesetzt).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.