

BGE 97 I 112

Bundesgericht (BGE), 1971-03-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_97_I_112

FR: ATF 97 I 112

IT: DTF 97 I 112

Regeste

Regeste Entschädigung für materielle Enteignung. Der Umstand, dass Bauerwartungsland, das in ein Naturschutzgebiet einbezogen wird, an den Wald grenzt und Bauten auf diesem Land einen Waldabstand einzuhalten hätten, darf bei der Bestimmung des Verkehrswerts des Landes als wertvermindernder Faktor berücksichtigt werden.

Regeste Indemnité pour expropriation matérielle. Le fait qu'un futur terrain à bâtir, englobé dans une zone de protection de la nature, confine à une forêt et que les constructions doivent se tenir à une certaine distance de la forêt, peut être pris en considération comme facteur de moins-value lors de l'estimation de la valeur vénale du terrain.

Regesto Indemnità per espropriazione materiale. Il fatto che un futuro terreno edilizio, incluso in una zona di protezione della natura, confina con una foresta, e che le costruzioni debbono rispettare una certa distanza dal bosco, può essere preso in linea di conto come fattore di svalutazione al momento della stima del valore venale del terreno.

Erwägungen

E. 3

Dass die Vorschriften über das Schutzgebiet Bergweiher enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkungen enthalten und dass der Beschwerdeführer als betroffener Grundeigentümer Anspruch auf volle Entschädigung der durch die Eigentumsbeschränkung bewirkten Werteinbusse hat, ist unbestritten. Auch der Zeitpunkt für die massgebende Schätzung, der sich aus § 183 bis Abs. 3 EG/ZGB ergibt (vgl. hiezu BGE 93 I 133 ff), ist nicht streitig. Der Beschwerdeführer lässt ferner die vom Verwaltungsgericht bei der Schätzung angewandten allgemeinen Grundsätze gelten. Der auf Grund von Preisvergleichen festgelegte Rahmen von Fr. 8.-/m² bis Fr. 15.-/m² für die Bestimmung des Verkehrswertes und der einheitliche Ansatz von Fr. 3.-/m² für den Restwert landwirtschaftlich nutzbaren Wieslandes werden nicht beanstandet. In diesem Verfahren ist lediglich die Frage zu entscheiden, ob die Berücksichtigung des Waldanstosses als eines den Wert der Parzelle mindernden Umstandes gegen eine Verfassungsvorschrift verstösst. BGE 97 I 112 S. 114 Die von den kantonalen Behörden bei der Festlegung von Entschädigungen angewandten Bewertungsmethoden und das Ergebnis der Schätzungen prüft das Bundesgericht nur unter dem Aspekt der Willkür (BGE 93 I 138 /139). Die auf dem Wege von Schätzungen festgestellte Entschädigung ist als verfassungswidrig aufzuheben, wenn sie als mit sachlichen Gründen nicht haltbar erscheint. a) Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in Übereinstimmung mit der Schätzungskommission die durch die Schutzvorschriften betroffenen Grundstücke als sogenanntes Bauerwartungsland betrachtet, d.h. als Land, dessen Überbauung noch in unbestimmter Zukunft liegt, dessen Wert aber doch schon den

Preis reinen Kulturlandes übersteigt und eine wesentliche, durch die Möglichkeit künftiger Überbauung bestimmte Komponente enthält. Über diese Qualifikation des Wieslandes als Bauerwartungsland sind sich die Beteiligten einig. In der Beschwerdeschrift wird zutreffend ausgeführt, der Verkehrswert solchen Landes hänge von verschiedenen heute schon feststellbaren Faktoren ab, wie Lage, Besonnung, Aussicht, Grösse der Parzelle usw.; es wird hingegen in Abrede gestellt, dass auch die Tatsache des Waldanstosses wertvermindernd wirke. Die Waldnähe und die Vorschrift, dass Bauten einen Waldabstand von 30 m einzuhalten haben, ist jedoch bei jeder vorhandenen Parzelle ein Umstand, der sich heute schon feststellen lässt und der auch bei einem Handel auf dem Liegenschaftsmarkt nicht unbeachtet bliebe. Dass man bei einer künftigen Überbauung durch geschickte Einteilung versuchen würde, die zulässige Ausnutzungsziffer trotz der Waldnähe zu erreichen, hebt die wertvermindernde Wirkung des Waldanstosses nicht auf. Wer an einem Waldrand gelegenes Bauerwartungsland kaufen will, der wird die durch die Waldabstandsvorschrift geschaffene Erschwerung der Überbauung und den Schattenwurf des Waldes auf künftige Gärten oder Anlagen in Rechnung stellen, auch wenn er hofft, bei der Realisierung eines Bauprojektes die nachteiligen Auswirkungen der Waldnähe auf ein Minimum reduzieren zu können. Dass das Verwaltungsgericht bei seiner Schätzung der einzelnen Parzellen neben den andern Faktoren wie Lage, Grösse usw. den Waldabstand wertmindernd in Betracht zog, beruht somit auf realistischen, sachlichen Überlegungen. Damit wird weder gegen die Eigentumsgarantie noch gegen Art. 4 BV verstossen. BGE 97 I 112 S. 115 b) Es trifft zu, dass künftige, heute noch nicht feststehende Einschränkungen der Baufreiheit durch Zonenvorschriften, Baulinien usw. in der Regel nicht zu einer Differenzierung in der Bewertung von Bauerwartungsland führen können; denn dabei handelt es sich um Faktoren, die heute noch völlig unbestimmt sind und sich nicht feststellen lassen. Der Waldanstoss aber ist ein klar erkennbarer, wegen des Rodungsverbot es grundsätzlich unveränderlicher Umstand, dessen tatsächliche und rechtliche Auswirkungen die Preisbildung beeinflussen. Feststehende entschädigungslose Eigentumsbeschränkungen sind bei der Bestimmung des Verkehrswertes (als Wertminderungsfaktoren) zu erfassen (WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Winterthur 1966, S. 80/81; MEIER-HAYOZ/ROSENSTOCK, Zum Problem der Grünzonen, Bern 1967, S. 76 f). c) Aus BGE 96 I 129, in welchem erklärt wurde, Waldabstandsvorschriften dienen der Gefahrenabwehr und seien polizeilich begründet, folgert der Beschwerdeführer, diese Vorschriften seien somit von den übrigen baupolizeilichen Vorschriften nicht wesensverschieden, und da Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften auf den Verkehrswert von Bauerwartungsland keinen Einfluss haben könnten, sei es willkürlich, den Waldabstand als Minderungsfaktor zu beachten. Nun können aber Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Ausnutzungsziffern usw. nur deswegen keine differenzierende Bewertung von Bauerwartungsparzellen zur Folge haben, weil diese die künftige Preisbildung beeinflussenden Faktoren noch nicht bekannt sind. Mit der polizeilichen Natur solcher Vorschriften hat dies nichts zu tun. Soweit polizeiliche Beschränkungen bereits feststehen - wie der Waldabstand oder auch der in einem kantonalen Gesetz vorgeschriebene Abstand von öffentlichen Gewässern - beeinflussen sie den Wert der betroffenen Grundstücke und sind auch bei der Festsetzung der Entschädigung für ein Bauverbot zu beachten. d) Zum Beweis dafür, dass der Waldanstoss den Verkehrswert von Bauerwartungsland nicht beeinflusse, erwähnt der Beschwerdeführer zwei Liegenschaftskäufe der Gemeinde Horgen, welche Grundstücke mit Waldanstoss betreffen. Er behauptet, in den vereinbarten

Quadratmeterpreisen von Fr. 24.- und Fr. 18.- sei ein Minderwert wegen des Waldabstandsgebietes nicht berücksichtigt. Die erwähnten Preise zeigen, dass es sich dabei um Bauerwartungsland handelt, das aus irgendwelchen Gründen, die sich BGE 97 I 112 S. 116 den Akten nicht entnehmen lassen, einer andern Preisklasse angehört als das Land im Schutzgebiet Bergweiher. Ob die Lage, der Grad der Erschliessung, die grössere Wahrscheinlichkeit einer baldigen Überbauung oder irgendein anderer Faktor für den wesentlich höhern Verkehrswert ausschlag gebend ist, muss hier offen bleiben. Beide Käufe wurden von der Vorinstanz unbestritten nicht als vergleichstauglich betrachtet. Aus den von der Gemeinde bezahlten Preisen ergibt sich übrigens noch nicht, dass der Waldanstoss ohne Belang war; erst der Nachweis, dass Bauerwartungsland von in jeder Hinsicht gleicher Qualität, aber ohne Waldanstoss keinen höhern Preis erzielen könnte, den Standpunkt des Beschwerdeführers von der Bedeutungslosigkeit des Waldabstandsgebietes für die Preisbildung stützen. Ein solcher Beweis dafür, dass - entgegen den oben dargelegten Erwägungen - die Tatsache des Waldanstosses generell vom Käufer einer Bauerwartungsparzelle nicht beachtet wird, fehlt jedoch.

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