

# **BGer 1C\_305/2010 vom 13. September 2010**

Bundesgericht, 2010-09-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_305\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_305_2010)

FR: TF 1C\_305/2010 du 13 septembre 2010

IT: TF 1C\_305/2010 del 13 settembre 2010

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Da alle Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ( Art. 82 ff. BGG ) grundsätzlich einzutreten.

Vorbehalten bleibt, dass die einzelnen vorgebrachten Rügen vom Beschwerdeführer rechtsgenügend begründet worden sind. Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Wird eine Verletzung des Willkürverbotes geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 134 II 244 E. 2.1 und 2.2 S. 245 f. mit Hinweisen).

Der Beschwerdeführer beantragt im bundesgerichtlichen Verfahren, es sei ein Augenschein durchzuführen. Er legt indessen nicht dar, welcher entscheidenderhebliche Sachverhalt damit bewiesen werden solle. Ein Augenschein erübrigt sich umso mehr, als der Beschwerdeführer zur Hauptsache eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt. Zur Beurteilung dieser Rüge bedarf es keines Augenscheins.

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Verwaltungsgericht zu Unrecht angenommen habe, dass er (der Beschwerdeführer) einzig eine Entschädigung zum Verkehrswert verlange und keinen darüber hinausgehenden subjektiven Schaden geltend mache (E. 4b S. 5 des angefochtenen Entscheids).

Tatsächlich habe er in der Forderungseingabe vom 11. September 2006 eine Entschädigung von mindestens Fr. 150'000.-- nebst Zinsen für den Minderwert des Grundstücks verlangt (Rz. 27). Dies sei auf zweierlei Art begründet worden: Einerseits entspreche die Summe knapp 14% des amtlich geschätzten Katasterwertes (Rz. 28); andererseits handle es sich um einen jährlichen Ausfallersatz von Fr. 7'500.-- der - mit 5% kapitalisiert - ebenfalls eine Summe von Fr. 150'000.-- ergebe (Rz. 29). Damit sei ein subjektiver Schaden berechnet und angemeldet worden. Dieser sei zufälligerweise genauso hoch gewesen wie der Verkehrswert. Aufgrund der (zwischenzeitlich) geänderten Kapitalmarktverhältnisse seien beide Werte jedoch nicht mehr identisch.

Der Beschwerdeführer erläutert, dass sich der geltend gemachte Ausfallersatz von monatlich Fr. 625.-- zusammensetze aus einem Mietzinsausfall von (monatlich) je Fr. 100.-- für zwei Parkfelder sowie aus einem subjektiven Wertverlust von Fr. 425.--; aufgrund des Verlusts des Vorplatzes und der neuen, näher zum Haus verlegten, querenden Strassenführung könnte das Ladenlokal nur zu einer deutlich tieferen Miete an Dritte

vermietet werden als vor dem Strassenumbau.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe in seiner Verwaltungsbeschwerde darauf hingewiesen, dass der bei der Forderungseingabe unter Rz. 29 zu Grunde gelegte Zinssatz von 5% nicht mehr den Marktverhältnissen entspreche und das Gericht ersucht, es möge von Amtes wegen prüfen, ob ein aktueller Abzinsungssatz von ca. 2% angenommen werden müsse. Überdies habe er ausgeführt, dass - unabhängig vom Vorhandensein von Parkplätzen - die Platzverhältnisse vor einem Ladengeschäft sehr entscheidend für das energetische Kräftefeld eines Ladengeschäfts seien; das Ladenvorplatzfeld sei durch die Enteignung grundsätzlich zerstört worden; hierfür sei der Ausfallersatz von Fr. 7'500.-- in jedem Fall als Mindestwert zu betrachten.

### **E. 2.1**

Das Verwaltungsgericht hält diese Argumentation für neu. Bisher habe der Beschwerdeführer ausser dem Verlust der Parkplätze keine Nutzungseinschränkungen geltend gemacht. Die neue Argumentation dürfte einzig darauf zurückzuführen sein, dass das Verwaltungsgericht die Anwendung des Beseitigungsrevers für die Parkplätze bestätigt habe. Die Verkleinerung des Ladenvorplatzes habe das Verwaltungsgericht bei der Festlegung des Minderwertes berücksichtigt. Die Prüfung eines geringeren Zinssatzes habe sich insofern erübrigt, als der Beschwerdeführer den Ertragsausfall von Fr. 7'500.-- (d.h. 5% von Fr. 150'000.--) als Mindestwert bezeichnet habe.

### **E. 2.2**

Auch die Schätzungskommission vertritt in ihrer Vernehmlassung die Auffassung, das Vorbringen des Beschwerdeführers unter dem Titel Minderwert sei sehr wohl berücksichtigt worden. Aufgrund des vorhandenen Revers habe jedoch keine Entschädigung für den Wegfall der nur mit Revers bewilligten Parkplätze zugesprochen werden können, und zwar weder für die Miete von Fr. 100.-- pro Parkplatz noch für eine Differenz im Vermietungszins des Geschäftslokals von Fr. 425.--. Damit sei auch die aufgeworfene Frage des angemessenen Kapitalisierungssatzes nicht zu beurteilen gewesen.

### **E. 2.3**

Die Erläuterungen des Beschwerdeführers, wonach der geltend gemachte Ertragsausfall von Fr. 625.-- pro Monat einen Anteil von Fr. 425.-- für den subjektiven Wertverlust wegen Verlusts des Vorplatzes enthalte, ist neu: In der Forderungseingabe (Rz. 29) wurde lediglich ausgeführt, dass bei einer Vermietung des Ladengeschäfts mindestens Fr. 625.-- mehr pro Monat verlangt werden könnte, wenn die Parkplätze vorhanden wären. Insofern durften die Vorinstanzen davon ausgehen, dass dieser Posten nur zu berücksichtigen sei, sofern der Wegfall der Parkplätze zu entschädigen sei (d.h. die Voraussetzungen des Beseitigungsrevers nicht erfüllt seien).

Im Übrigen wurde dem Beschwerdeführer (trotz Nichtberücksichtigung der Parkplätze) eine Entschädigung von pauschal Fr. 50'000.-- für den Minderwert des verbleibenden Grundstücks zugesprochen. In diesem Zusammenhang nahm das Verwaltungsgericht das Argument des Beschwerdeführers zur Kenntnis, wonach die engen Platzverhältnisse das energetische Kräfteverhältnis vor seinem Ladengeschäft nachhaltig stören würden (vgl. E. 10a S. 13 des angefochtenen Entscheids).

Das Verwaltungsgericht folgte jedoch der Argumentation der Schätzungskommission. Diese hatte erwogen, dass die neue Verkehrsführung und die Umgestaltung der

Kantonsstrasse, deren Realisierung nur in Verbindung mit der Enteignung möglich war, die Nutzung des Grundstücks Nr. 739 in der aktuellen Form nur marginal einschränke, auch wenn der Raum vor der klägerischen Liegenschaft sehr eng geworden sei (Entscheid der Schätzungskommission, E. 7c S. 16). Bei der Berechnung der Wertminderung stellte die Schätzungskommission daher im Wesentlichen auf die Verkleinerung des Baufelds durch die neue, zu Lasten des Beschwerdeführers verschobene Baulinie ab. Diese Begründung wurde vom Verwaltungsgericht als "nachvollziehbar und sachgerecht" erachtet (angefochtener Entscheid E. 10e S. 16).

Nach dem Gesagten ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich.

Die Höhe der zugesprochenen Entschädigung und insbesondere die Frage, ob der Wegfall des Vorplatzes eine höhere Entschädigung für den Minderwert des Grundstücks gerechtfertigt hätte, kann das Bundesgericht nicht überprüfen, da der Beschwerdeführer diesbezüglich keine (rechtsgenügend begründeten) Rügen erhebt ( Art. 106 Abs. 2 BGG ).

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer rügt den Kostenentscheid des Verwaltungsgerichts als willkürlich. Er ist der Auffassung, ihm hätten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren keine amtlichen Kosten auferlegt werden dürfen und eine volle Parteientschädigung zugesprochen werden müssen.

Auf diese Rügen kann jedoch mangels genügender Beschwerdebegründung nicht eingetreten werden (Art. 106 Abs. 2 i.V.m Art. 42 Abs. 2 BGG ). Die Auslegung und Anwendung der kantonalen Kostenbestimmungen kann das Bundesgericht nur unter dem Blickwinkel des Willkürverbots prüfen. Der Beschwerdeführer macht jedoch nur geltend, seine Forderung sei unter dem Gesichtspunkt des subjektiven Schadens und der Frage des anzuwendenden Kapitalisierungssatzes gerechtfertigt gewesen, ohne darzulegen, weshalb der angefochtene Kostenentscheid geradezu willkürlich ist.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dagegen haben die obsiegenden Gemeinwesen keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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