

BGer 1C 339/2013 vom 27. August 2013

Bundesgericht, 2013-08-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_339_2013

FR: TF 1C 339/2013 du 27 août 2013

IT: TF 1C 339/2013 del 27 agosto 2013

Regeste

Formelle Enteignung | Enteignung

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des teileigenen Grundstücks. Er ist zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 44 Abs. 1, Art. 45 Abs. 1 und Art. 46 Abs. 1 lit. a BGG) Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung der Bestimmung von Art. 26 Abs. 2 BV geltend, wonach Enteignungen voll entschädigt werden. Die Vorinstanz habe zur Bestimmung des Verkehrswerts auf statistische Werte abgestellt, deren konkrete Grundlagen (Vertragsparteien, Lage und Grösse der Grundstücke) unbekannt seien. Dies sei willkürlich und verletze das rechtliche Gehör. Die betreffenden Grundstücksgeschäfte datierten zudem aus den Jahren 2006 bis 2010 und seien damit zu alt. 2011 seien die Preise gestiegen. Zudem werde nicht zwischen den Dörfern Bubikon und Wolfhausen unterschieden. Das Verwaltungsgericht begründe auch nicht, weshalb es auf den - ohnehin untauglichen - Medianwert abstelle und nicht beispielsweise auf den 0.75-Quantil. Schliesslich habe das Verwaltungsgericht auch den Nutzen von sogenanntem Vorgartenland verkannt. Auch wenn die betreffende Fläche selbst nicht überbaut werden könne, wirke sie sich auf die Ausnützung der gesamten Liegenschaft aus. Ein Entzug von 120 m² Land bedeute, dass das verbleibende Grundstück in genau diesem Umfang weniger baulich genutzt werden könne. Dies sei zu berücksichtigen.

E. 2.2

Das Verwaltungsgericht hielt fest, die Entschädigung bestimme sich gemäss § 13 Abs. 1 des Gesetzes vom 30. November 1879 betreffend die Abtretung von Privatrechten (LS 781) nach dem Verkehrswert. Beim abzutretenden Grundstücksteil handle es sich um Vorgartenland, denn es liege im Strassenabstandsbereich gemäss § 265 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (LS 700.1; im Folgenden: PBG) und somit im Bauverbotsbereich. Für die Bemessung der Entschädigung könne der Quadratmeter-Durchschnittswert für das gesamte Grundstück vor der Enteignung ermittelt und auf den abzutretenden Teil verlegt werden, wobei einer allfälligen Minder- oder Höherwertigkeit der abzutretenden Fläche durch

Abzüge bzw. Zuschläge Rechnung getragen werde. Die Schätzungskommission habe auf die Quadratmeterpreise abgestellt, die gemäss den Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Zürich für unbebautes, erschlossenes Wohnbauland auf dem Gemeindegebiet erzielt worden seien. Die Preise basierten auf immerhin 44 Verkäufen in den Jahren 2006 bis 2010. Dieses Vorgehen sei nicht zu beanstanden. Es sei auch nicht erforderlich gewesen, zwischen den zur selben Gemeinde gehörenden Dörfern Bubikon und Wolfhausen zu unterscheiden. Am Augenschein habe die Schätzungskommission schliesslich die konkrete Situation und damit die Vergleichbarkeit mit den statistischen Angaben überprüft. Im Weiteren erweise sich angesichts der Lage des Grundstücks am Rand von Bubikon die Verwendung des Medianwerts (Wert, der von der Hälfte der Verkäufe unter- bzw. überschritten wird) als gerechtfertigt. Diese Berechnungsweise führe zu einem Landpreis für Bauland von Fr. 607.--/m². Davon einen Abzug für die Minderwertigkeit der abzutretenden Fläche von einem Drittel zu machen, entspreche der topografischen Situation und der bisherigen Rechtsprechung. Der von der Schätzungskommission ermittelte Quadratmeterpreis von Fr. 405.--/m² sei somit nicht zu beanstanden.

E. 2.3

Handelt es sich wie hier um eine nach kantonalem Recht festgesetzte Enteignungsentschädigung, so überprüft das Bundesgericht frei, ob die Regeln des kantonalen Rechts (oder die von den kantonalen Behörden zur Lückenfüllung angewendeten Regeln) dem in Art. 26 BV verankerten Prinzip der vollen Entschädigung genügen. Die Anwendung dieser Regeln wie auch die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Instanzen können dagegen grundsätzlich nur unter Willkürgesichtspunkten überprüft werden; insoweit fällt die Rüge der Verletzung des Willkürverbotes mit dem Einwand zusammen, Art. 26 BV sei verletzt (BGE 112 Ia 198 E. 1b S. 201; Urteil 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 2.1; je mit Hinweisen). Ist der angefochtene Entscheid zwar mit einer fehlerhaften Begründung versehen, im Ergebnis aber nicht willkürlich, so sieht das Bundesgericht von dessen Aufhebung ab (Urteil 1P.195/2003 vom 18. Dezember 2003 E. 4 mit Hinweisen).

E. 2.4

Der Beschwerdeführer kritisiert nicht, dass die Vorinstanzen einen Quadratmeter-Durchschnittswert für das Gesamtgrundstück vor der Enteignung ermittelten und diesen auf den abzutretenden Teil verlegten. Er ist jedoch offensichtlich der Ansicht, es dürfe in der Folge kein Abzug wegen einer allfälligen Minderwertigkeit gemacht werden. Dabei verkennt er, dass seine Liegenschaft bereits überbaut ist. Sie erleidet deshalb durch den Entzug von innerhalb der Baulinie gelegenen Terrains eine Werteinbusse, die unter dem üblichen Baulandpreis liegt (vgl. zur Unterscheidung zwischen überbauten und unüberbauten Parzellen Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa mit Hinweisen). Mit anderen Worten liegt in diesem Fall der Preis pro Quadratmeter innerhalb der Baulinie unter demjenigen des übrigen Grundstücks (im Einzelnen: PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, 1966, S. 70; vgl. auch Urteil 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 3, wo der Verlust der Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks oder dessen Überbaubarkeit hatte und der Baulandpreis deshalb gar um drei Viertel reduziert wurde). Die Vorinstanzen haben konkret in einem ersten Schritt auf Quadratmeterpreise, die zwischen 2006 und 2010 für unbebautes, erschlossenes Wohnbauland auf Gemeindegebiet bezahlt wurden, abgestellt. Die in diesen fünf Jahren getätigten 44 Verkäufe wurden zwar nicht nach Lage, Grösse,

Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit der Verkaufsobjekte aufgeschlüsselt (vgl. BGE 114 Ib 286 E. 7 S. 295 f. mit Hinweisen; Urteil 1A.159/2001 vom 16. April 2002 E. 3.3, in: ZBl 103/2002 S. 658). Das Vorgehen ist dennoch nicht zu beanstanden. Denn es ist nicht zu verkennen, dass die Berechnung des allgemeinen Preisniveaus auf einer breiten Basis eine ähnlich genaue Bestimmung des Quadratmeterpreises für die Abtretungsfläche zulässt, wie wenn diese zwar nach Grundstücksmerkmalen differenziert erfolgt, jedoch nur auf einzelnen oder gar nur auf einer einzigen Transaktion basiert (vgl. Urteil 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2 mit Hinweis). Dass das Verwaltungsgericht auf das derart definierte allgemeine Preisniveau in der Gemeinde Bubikon (mit seinen Dorfteilen Bubikon und Wolfhausen) abstellte, mithin das betroffene Grundstück angesichts seiner Lage als durchschnittlich bewertete, erscheint ebenfalls als haltbar. Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, weshalb der Medianwert (0.5-Quantil) als Berechnungsgrundlage "völlig untauglich" sein sollte, wie dies der Beschwerdeführer behauptet (vgl. BGE 134 II 152 E. 11.3 S. 158 f.). Dieser Wert ist mit dem Grundsatz, dass der Enteignete zwar voll zu entschädigen ist, aber durch die Enteignung auch nicht bereichert werden soll, besser vereinbar als der vom Beschwerdeführer vorgeschlagene 0.75-Quantil, der im Ergebnis pauschal und ohne inneren Grund zu höheren Preisannahmen führen würde. Nachvollziehbar scheint die Kritik, dass auch Grundstücksverkäufe nach 2010 hätten berücksichtigt werden sollen. Indessen ergibt sich aus den vom Statistischen Amt des Kantons Zürich publizierten Daten, dass für die Jahre 2011 und 2012 keine genügende Anzahl relevanter Transaktionen vorliegt, nämlich für 2011 zwei und für 2012 gar nur eine (<http://www.statistik.zh.ch> unter "Themen A-Z"; "Bodenpreise (Daten)"; "Preise für Wohnbauland"; "Bubikon" [besucht am 20. August 2013]). Unter diesen Voraussetzungen wären die betreffenden Medianwerte statistisch zu wenig zuverlässig gewesen. Denkbar wäre zwar, dass bei einer zu dünnen Datenbasis die allgemeine Grundstückspreisentwicklung bzw. die Entwicklung der Modellpreise, die ebenfalls vom statistischen Amt publiziert werden, als massgebend angesehen wird (vgl. a.a.O.; vgl. auch Urteil 1A.159/2001 vom 16. April 2002 E. 3.2, in: ZBl 103/2002 S. 658). Wie es sich damit verhält, kann im vorliegenden Fall indessen offen bleiben. Die Reduktion des Baulandwerts um einen Drittel, wie sie die Schätzungskommission vornahm und das Verwaltungsgericht billigte, ist nicht zu hoch; vielmehr wäre auch ein leicht höherer Abzug haltbar gewesen. Unter diesen Umständen ist nicht verfahrensentcheidend, ob die Vorinstanz einen leicht zu tiefen Grundstückspreis als Ausgangspunkt genommen hat, da das Resultat bei einem leicht höheren Preis in Verbindung mit einem etwas grösseren Abzug für den Minderwert dasselbe gewesen wäre. Der angefochtenen Entscheid ist deshalb im Ergebnis nicht zu beanstanden.

E. 2.5

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rüge, das Verwaltungsgericht habe mit seinem Vorgehen zur Berechnung der Entschädigung die Eigentumsgarantie, das Willkürverbot und das rechtliche Gehör verletzt, unbegründet ist.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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