

BGer 1C 414/2016 vom 27. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_414_2016

FR: TF 1C 414/2016 du 27 mars 2017

IT: TF 1C 414/2016 del 27 marzo 2017

Regeste

formelle Enteignung | Enteignung

Erwägungen

E. 1.1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid über eine formelle Enteignung nach kantonalem Recht und damit um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde befugt. Auf sein Rechtsmittel ist im Grundsatz einzutreten.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht in verschiedener Hinsicht eine Verletzung des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) geltend. Dieses Gesetz ist vorliegend nicht anwendbar (vgl. Art. 1 ff. EntG). Wie das Verwaltungsgericht in seinem Urteil dargelegt hat, beurteilt sich die Höhe der Entschädigung vielmehr nach Art. 26 Abs. 2 BV sowie nach dem Gesetz des Kantons Zürich vom 30. November 1879 betreffend die Abtretung von Privatrechten (LS 781; im Folgenden: AbtrG).

E. 2.2

Handelt es sich 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 Willkürverbots mit dem Einwand zusammen, Art. 26 BV sei verletzt. Ist der angefochtene Entscheid zwar mit einer fehlerhaften Begründung versehen, im Ergebnis aber nicht willkürlich, so sieht das Bundesgericht von dessen Aufhebung ab (zum Ganzen: Urteile 1C_484/2014 vom 31. März 2015 E. 3.2; 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.3; je mit Hinweisen).

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht einen Anspruch auf Realersatz verneint. Dies verletze Art. 18 EntG . Ersatzland in der Form von Waldfläche sei vorhanden. Es sei deshalb eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die Enteignung die Rentabilität seines Hofes schwäche und dessen langfristige Überlebensfähigkeit in Frage stelle. Allenfalls müsste der Betrieb aufgegeben werden.

E. 3.2

Wie bereits dargelegt wurde, ist Art. 18 EntG auf den vorliegenden Streitgegenstand nicht anwendbar. Dass das Verwaltungsgericht die kantonrechtlichen Bestimmungen betreffend die Entschädigung (§§ 11 ff. AbtrG) verletzt hätte, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Die Behauptung, dass durch die Enteignung die langfristige Überlebensfähigkeit des Betriebs in Frage gestellt sei, ist neu und nach Art. 99 Abs. 1 BGG nicht zu berücksichtigen. Im Übrigen hat der Kanton Zürich in seiner Vernehmlassung dargelegt, dass der Beschwerdeführer lediglich 0.26 % der bewirtschafteten Fläche verliere, was ihn kaum in seiner Existenz gefährdet.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer kritisiert, dass das Verwaltungsgericht zur Bestimmung des Verkehrswerts Art. 66 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) heranzog. Zweck des BGBB sei, die Spekulation mit Landwirtschaftsland und die Überschuldung der Bauern zu verhindern. Die Enteignung von Landwirtschaftsland durch den Staat werde vom BGBB nicht erfasst, weshalb auch dessen Art. 66 nicht anwendbar sei. Zudem werde das Land durch die neue Nutzung als Veloweg finanziell aufgewertet. Daran sei er als Landeigentümer zu beteiligen.

E. 4.2

Das Verwaltungsgericht legte im angefochtenen Entscheid dar, es habe keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung, dass das Gemeinwesen das beanspruchte Land für landwirtschaftsfremde, bauliche Zwecke (den Bau eines Velowegs) nutzen werde. Entscheidend sei, dass das Land dem Beschwerdeführer wie auch irgendeinem anderen privaten Eigentümer grundsätzlich nur für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung stünde. Diese Erwägungen sind rechtlich zutreffend (Urteil 1C_246/2011 vom 26. Oktober 2011 E. 6; vgl. auch PETER LUDWIG/BEAT STALDER, in: Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. 2013, Rz. 9.29). Die pauschal dagegen erhobene Kritik des Beschwerdeführers ist unbegründet. Er hat keinen Anspruch darauf, am Mehrwert, der durch die Verwendung des Landes als Veloweg entsteht, beteiligt zu werden.

E. 4.3

Zur Entschädigung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Lands führte das Verwaltungsgericht aus, das kantonale Amt für Landwirtschaft und Natur führe eine Statistik von Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken. Um die praktischen Schwierigkeiten zu vermeiden, die mit einem direkten Vergleich verbunden seien, stelle es zulässigerweise auf die Relation zwischen Ertragswert und Kaufpreis der Vergleichsobjekte ab. Der Ertragswert diene dabei als Hilfsgrösse. Es ermittle so den Höchstpreis je nach Klimaregion und Nutzungsklasse. Es treffe zu, dass die Vergleichspreise, anhand derer der höchstzulässige Preis bzw. die maximale Entschädigung festgesetzt werde, ihrerseits ebenfalls behördlich festgelegte Preise und nicht freie Marktpreise seien. Das sei indessen in der gesetzlichen Konzeption so angelegt und deshalb nicht vermeidbar.

E. 4.4

Nach Art. 66 BGBB gilt der Erwerbspreis als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 Prozent übersteigt (Abs. 1). Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 Prozent erhöhen (Abs. 2),

wovon der Kanton Zürich Gebrauch gemacht hat (§ 6a der Verordnung des Kantons Zürich vom 8. Dezember 1993 über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts [LS 911.2]). Art. 66 BGGB bezweckt, übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden zu verhindern, was im Falle der Enteignung - wie der Beschwerdeführer zu Recht vorbringt - keine Rolle spielt. Dieser Umstand ist jedoch mit Blick auf die Höhe der Entschädigung nicht massgeblich. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass Art. 66 BGGB sich auf den Verkehrswert bezieht, den Wert also, den der Beschwerdeführer auch von einem Käufer erhalten würde. Der nach Art. 66 BGGB zulässige Preis unterscheidet sich vom Verkehrswert insofern, als er einerseits auf das Mittel der letzten fünf Jahre abstellt und andererseits einen Zuschlag von 5 % bzw. maximal 15 % vorsieht. Höher als der nach Art. 66 BGGB bestimmte Preis kann der Verkehrswert somit nicht sein, denn kein Käufer dürfte mehr bezahlen; der Verkehrswert kann jedoch tiefer liegen als der zulässige Preis, wenn nämlich die Preise sinken (EDUARD HOFER, in: Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl. 2011, N. 24 zu Art. 10 BGGB). Wenn die Vorinstanzen als Entschädigung den durchschnittlichen Verkehrswert der letzten fünf Jahre mit einem Zuschlag von 15 % einsetzten, so ist dies aus den genannten Gründen nicht zu beanstanden. Auch wenn die Grundstückspreise in der Zeit vor dem Bewertungsstichtag angestiegen sind und über dem durchschnittlichen Verkehrswert der letzten fünf Jahre liegen, was der Beschwerdeführer indessen nicht geltend macht, schafft insofern der vorliegend angewandte Zuschlag von 15 % einen Ausgleich. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass zur Bestimmung des Verkehrswerts der Ertragswert beigezogen wurde. Wie das Bundesgericht bereits im Urteil 2C_234/2015 vom 19. August 2015 dargelegt hat, beruht diese Methode auf der Überlegung, dass sich die Relation zwischen Ertragswert und Verkaufspreis in einer gewissen Bandbreite bewegt, die statistisch erfassbar ist, auch wenn die Verkaufsobjekte als solche sehr unterschiedlich sind und die Verkaufspreise daher nicht direkt verglichen werden können (a.a.O., E. 5.5 mit Hinweisen). Die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie ist insofern unbegründet.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, der Anspruch auf volle Entschädigung nach Art. 26 Abs. 2 BV verlange, dass ihm alle aus der Enteignung erwachsenden Nachteile ersetzt würden. Dazu gehöre auch, dass er künftig Futter zukaufen müsse, da sich die ihm gehörende Weidefläche reduziere.

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht legte dar, bei der Höhe der Entschädigung sei berücksichtigt worden, dass es sich um bestes Kulturland handle. Die Entschädigung für den entfallenden Ertrag sei mit dem Verkehrswert abgegolten.

E. 5.3

Der Wert des Bodens besteht im Nutzen, der bei Verkauf oder eigenem Gebrauch aus diesem gezogen werden kann. Der Wert eines Grundstücks bemisst sich daher in erster Linie am Verkehrswert, d.h. am Wert, den es aufgrund der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für einen beliebigen Käufer aufweist. Ist das finanzielle Interesse des Eigentümers an der Weiternutzung seines Grundstücks jedoch grösser als jenes am Verkauf, so ist bei der Entschädigungsbemessung darauf abzustellen, welcher Schaden ihm erwächst, wenn der gegenwärtige oder in Aussicht genommene Gebrauch des Bodens verunmöglicht oder eingeschränkt wird (subjektiver Schaden). Zu ersetzen ist entweder der Verkehrswert oder der subjektive Schaden, sofern dieser den Verkehrswert übersteigt. Der

Enteignete, der eine Verkehrswertentschädigung fordert, kann sich somit nicht auch noch den subjektiven Schaden vergüten lassen, der ihm vom Käufer nie ersetzt worden wäre. Ebenso wenig darf, wer eine Vergütung für den auf dem enteigneten Grundstück erwirtschafteten Ertrag verlangt, darüber hinaus noch eine Verkehrswertentschädigung für das Land beanspruchen (BGE 112 Ib 531 E. 4 S. 536 ff. mit Hinweisen).

E. 5.4

Die Schätzungskommission hat festgehalten, dass im vorliegenden Fall der Verkehrswert über dem Ertragswert liegt. Wie aus den obigen Ausführungen hervorgeht, haben die Vorinstanzen bei der Bestimmung des Verkehrswerts zudem kein Bundesrecht verletzt. Indem der Beschwerdeführer darüber hinaus verlangt, es sei auch der wegfallende Ertrag zu berücksichtigen, verlangt er im Ergebnis eine doppelte Entschädigung. Dies geht über den Anspruch auf volle Entschädigung nach Art. 26 Abs. 2 BV hinaus. Die Rüge erweist sich deshalb als unbegründet.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, das Verwaltungsgericht habe § 13 Abs. 1 AbtrG willkürlich angewendet, indem es ihm keinen Unfreiwilligkeitszuschlag gewährt habe (Art. 9 BV). Zudem sei der angefochtene Entscheid in diesem Punkt unzureichend begründet (Art. 29 Abs. 2 BV). Er sei durch die Enteignung in seinen persönlichen Verhältnissen betroffen, insbesondere weil der Boden für die Landwirtschaft im Limmattal äusserst knapp sei.

E. 6.2

§ 13 Abs. 1 Satz 2 AbtrG sieht vor, dass für die Unfreiwilligkeit ein Zuschlag von höchstens 20 % des Verkehrswerts gemacht werden kann. Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, der Unfreiwilligkeitszuschlag solle die vom Enteigneten durch den zwangsweisen Entzug seines Eigentums erlittene besondere Beeinträchtigung seiner persönlichen Verhältnisse abgelten. Zwar hänge der Beschwerdeführer offensichtlich an seinem Kulturland und sei er für die Bewirtschaftung seines Betriebs auf genügende Flächen angewiesen. Es handle sich aber nicht um einen Härtefall, welcher die Zusprechung einer über die volle Entschädigung hinausgehenden Genugtuung rechtfertigen würde.

E. 6.3

Mit diesen Erwägungen hat das Verwaltungsgericht hinreichend begründet, weshalb es einen Unfreiwilligkeitszuschlag nicht als angezeigt erachtet. Die Rüge der Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV ist deshalb unbegründet. Auch inhaltlich ist der angefochtene Entscheid in diesem Punkt nicht zu beanstanden. § 13 Abs. 1 Satz 2 AbtrG ist als Kann-Bestimmung formuliert. Es ist nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht die Ausrichtung eines Unfreiwilligkeitszuschlags auf Härtefälle beschränkt, dafür eine besondere Beeinträchtigung in den persönlichen Verhältnissen voraussetzt und eine solche im Fall des Beschwerdeführers verneint. Die Knappheit des Bodens stellt angesichts des verhältnismässig geringen Landverlusts für den Beschwerdeführer keinen Grund dar, um von einem Härtefall auszugehen.

E. 7.1

Schliesslich fordert der Beschwerdeführer eine Entschädigung für die Unterdrückung nachbarrechtlicher Abwehrrechte. Künftig würden vermehrt Fahrradfahrer ihren Abfall auf seinem Grundstück entsorgen. Daraus würde für ihn ein täglicher Mehraufwand resultieren,

da er kontrollieren müsse, ob eine Gefährdung für seine Tiere bestehe.

E. 7.2

Die geltend gemachten Immissionen (Littering) sind nicht Folge der Enteignung, sondern des Werks, d.h. der Strasse. Ein Entschädigungsanspruch für die Unterdrückung nachbarlicher Abwehrrechte setzt nach der Rechtsprechung deshalb voraus, dass die drei Bedingungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität der Immissionen sowie der Schwere des immissionsbedingten Schadens gegeben sind (BGE 136 II 263 E. 7 S. 266; 131 II 458 E. 4 S. 464; je mit Hinweisen).

E. 7.3

Die Schätzungskommission und das Verwaltungsgericht hielten fest, es sei nicht davon auszugehen, dass durch den neuen Veloweg das Littering zunehme, da die Strasse schon heute von Radfahrern benutzt werde. Der Beschwerdeführer zeigt nicht auf, dass diese tatsächliche Feststellung willkürlich ist (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für den geltend gemachten Entschädigungsanspruch aufgrund künftiger Immissionen besteht damit von vornherein keine Grundlage und eine Prüfung der drei genannten Bedingungen kann unterbleiben.

E. 8

Die Beschwerde ist aus den genannten Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 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.