

# **BGer 1C\_681/2019 vom 19. Mai 2021**

Bundesgericht, 2021-05-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_681\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_681_2019)

FR: TF 1C\_681/2019 du 19 mai 2021

IT: TF 1C\_681/2019 del 19 maggio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Endentscheid über die Höhe der Entschädigung für eine formelle Teilenteignung nach kantonalem Recht. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Eigentümer des von der Teilenteignung betroffenen Grundstücks auch materiell beschwert und damit nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Er ist zudem rechtzeitig an das Bundesgericht gelangt ( Art. 100 Abs. 1 BGG ). Die Rüge- und Begründungsanforderungen (vgl. nachfolgend E. 2) stehen einem Eintreten auf die Beschwerde nicht entgegen. Auf diese kann somit grundsätzlich eingetreten werden. Auf den Eventualantrag des Beschwerdeführers, die Eingabe als subsidiäre Verfassungsbeschwerde entgegenzunehmen, ist entsprechend nicht weiter einzugehen.

### **E. 2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet dieses Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil weiter den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 137 I 58 E. 4.1.2), ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Erforderlich ist zudem, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen ( Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

Betrifft der angefochtene Entscheid - wie im vorliegenden Fall - eine nach kantonalem Recht festgesetzte Enteignungsschädigung, überprüft das Bundesgericht frei, ob die Regeln des kantonalen Rechts (oder die von den kantonalen Behörden zur Lückenfüllung

angewandten Regeln) dem in Art. 26 BV statuierten Prinzip der vollen Entschädigung genügen. Die Anwendung der kantonalen Regeln wie auch die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Instanzen überprüft es dagegen nur unter Willkür Gesichtspunkten. Insoweit fällt die Rüge der Verletzung des Willkürverbots mit dem Einwand zusammen, Art. 26 BV sei verletzt ( BGE 112 Ia 198 E. 1b; Urteile 1C\_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.3; 1C\_361/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 2.1).

### **E. 3**

Strittig ist als Erstes, ob die Vorinstanz den vom Beschwerdeführer abzutretenden Landstreifen von rund 22 m<sup>2</sup> abweichend von der Schätzungskommission als sog. "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land beurteilen durfte, das mit einem Einschlag von (rund) einem Drittel auf dem Verkehrswert von Bauland, das heisst zu Fr. 590.-- statt Fr. 890.-- pro m<sup>2</sup> zu entschädigen ist.

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid zunächst festgehalten, die Enteignung von Grundeigentum sei gemäss Art. 26 Abs. 2 BV und § 11 des Gesetzes vom 30. November 1879 betreffend die Abtretung von Privatrechten des Kantons Zürich (AbtrG/ZH; LS 781) voll zu entschädigen; für die Bestimmung der Entschädigung sei nach § 13 Abs. 1 Satz 1 AbtrG/ZH der Verkehrswert massgebend. Sie hat sodann ihre Praxis zur Festlegung der Entschädigung für sog. "Vorgartenland" erläutert, worunter sie Land versteht, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht oder bloss beschränkt überbaut werden kann. Gemäss dieser Praxis ist es zulässig, bei der Bemessung der Entschädigung für die Abtretung von "Vorgartenland" zunächst den Quadratmeter-Durchschnittswert für das Gesamtgrundstück vor der Enteignung zu ermitteln und auf den abzutretenden Teil zu verlegen. Einer allfälligen Minder- oder Höherwertigkeit der abzutretenden Fläche wird anschliessend durch Abzüge bzw. Zuschläge Rechnung getragen. Das Ausmass eines allfälligen Abzugs wird nach pflichtgemässen Ermessen festgelegt. Weiter ist die Vorinstanz auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts eingegangen, das im Zusammenhang mit der Enteignung von sog. "Vorgartenland" zwischen bereits überbauten und nicht überbauten Grundstücken unterscheidet (vgl. hinten E. 3.3).

Im Anschluss an diese allgemeinen Ausführungen hat die Vorinstanz konkret geprüft, ob der vom Beschwerdeführer abzutretende Landstreifen im Lichte ihrer Praxis und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land zu beurteilen ist. Dies hat sie bejaht. Ziff. 14 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Fehraltorf vom 9. September 2013 (BZO) erlaube zwar in der Kernzone B, in der das Grundstück des Beschwerdeführers liege, das Bauen an die Weg- oder Strassengrenze unter den (ästhetisch motivierten) Voraussetzungen von Ziff. 8 Abs. 2 BZO. Im vorliegenden Fall schlössen § 240 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 des Kantons Zürich (PBG/ZH; LS 700.1) in Verbindung mit der kantonalen Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV/ZH; LS 722.15; aufgehoben per 1. Juni 2020) als übergeordnetes kantonales Recht diese Möglichkeit auf dem enteigneten Landstreifen jedoch aus. Auch eine anderweitige Nutzung dieser Fläche, etwa für einen Verkaufsstand, falle aus Gründen der Verkehrssicherheit ausser Betracht. Die Abtretung des Landstreifens schränke sodann eine weitergehende Überbauung der Restparzelle, z.B. durch die Vergrösserung des bestehenden Wohnhauses in nordwestlicher Richtung oder

einen Neubau im unüberbauten Grünbereich, nicht ein. § 13 f. BZO definierten die zulässige bauliche Dichte nicht durch eine Nutzungsziffer im Sinne von § § 254 ff. PBG /ZH, sondern durch Abstandsvorschriften und planlich festgelegte Fassadenfluchten. Damit entfalle die Möglichkeit einer Ausnützungsübertragung. Entgegen der Auffassung der Schätzungskommission habe dies aber nicht zur Folge, dass die enteignete Fläche als vollwertiges Bauland zu qualifizieren sei. Nach gefestigter Rechtsprechung und Lehre komme eine Ausnützungsübertragung nur innerhalb der gleichen Zone in Betracht, hier also in der Kernzone B, wo kein Bedarf an Ausnützung bestehe. Auch sonst führe die Abtretung von lediglich 22 m<sup>2</sup> Land nicht zu einem Minderwert der Restparzelle.

Schliesslich hat sich die Vorinstanz zum Einschlag von einem Drittel auf dem Baulandwert geäußert. Eine solche Herabsetzung der Entschädigung sei in der Praxis häufig anzutreffen und erscheine auch hier vertretbar. Sie wirke sich jedenfalls keineswegs zum Nachteil des Beschwerdeführers aus. Ob auch ein höherer Einschlag gerechtfertigt wäre, könne aus prozessualen Gründen dahingestellt bleiben.

### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die von ihr angerufenen Regeln der Verkehrssicherheit einer unterirdischen Nutzung des abzutretenden Landstreifens bis an die Grenze der Kempttalstrasse nicht entgegenstünden. Indem sie diese Nutzungsmöglichkeit bei der Bestimmung des Werts der enteigneten Fläche ausser Acht gelassen habe, habe sie den Sachverhalt willkürlich ermittelt und die Beweise willkürlich gewürdigt.

Die Vorinstanz hat sich zwar im angefochtenen Entscheid nicht zur Möglichkeit geäußert, den enteigneten Landstreifen unterirdisch bis an die Grenze der Kempttalstrasse zu nutzen. Sie ist jedoch klarerweise davon ausgegangen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossene oberirdische Nutzung rechtfertige zusammen mit dem Umstand, dass die Enteignung eine weitergehende Überbauung der Restparzelle nicht einschränke und auch sonst keinen Minderwert zur Folge habe, eine Beurteilung der enteigneten Fläche als "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land im Sinne ihrer Praxis. Diese Beurteilung erscheint weder als willkürliche Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung noch sonst als willkürlich (vgl. BGE 144 I 170 E. 7.3; 144 II 281 E. 3.6.2). Durch den Ausschluss der oberirdischen Nutzung, den der Beschwerdeführer nicht weiter in Frage stellt, ist die Verwendbarkeit des abzutretenden Landstreifens erheblich eingeschränkt. Die Möglichkeit der unterirdischen Nutzung bis an die Strassengrenze, die der Kanton Zürich vor Bundesgericht nicht grundsätzlich bestreitet, erscheint zudem als vorwiegend theoretisch. Die Beurteilung des Landstreifens als "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land im Sinne der vorinstanzlichen Praxis ist entsprechend ungeachtet dieser Nutzungsmöglichkeit unter Willkür Gesichtspunkten nicht zu beanstanden. Soweit die Rüge des Beschwerdeführers überhaupt den Begründungsanforderungen genügt (vgl. vorne E. 2), ist sie deshalb unbegründet.

### **E. 3.3**

Der Beschwerdeführer erachtet es weiter als willkürliche Sachverhaltsermittlung, dass die Vorinstanz von "Vorgartenland" ausgegangen ist, obschon es für unbebautes Bauland im Strassenabstandsbereich im Unterschied zu bebautem einen "liquiden Markt" (den ordentlichen Baulandmarkt) gebe, der den Quadratmeterpreis für die ganze Baulandfläche bestimme, und das Bundesgericht offen gelassen habe, ob es sich bei solchem Bauland um

"Vorgartenland" handle.

Die vom Beschwerdeführer erwähnte bundesgerichtliche Rechtsprechung betrifft nicht "unbebautes Bauland im Strassenabstandsbereich". Das Bundesgericht hat vielmehr zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken unterschieden und festgehalten, von "Vorgartenland" werde in erster Linie gesprochen, soweit innerhalb der Baulinie gelegenes Land einer überbauten Parzelle enteignet werde (vgl. Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa). Ob der Begriff auch bei unüberbauten Grundstücken zur Anwendung gelangen kann, hat es offen gelassen (vgl. BGE 122 I 168 E. 4; Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa). Ungeachtet dieser Frage ist nach seiner Rechtsprechung jedoch auch bei Teilenteignungen, die derartige Grundstücke betreffen, je nach den konkreten Verhältnissen ein nach pflichtgemäßem Ermessen festgesetzter Abzug vom Verkehrswert von enteignetem sog. "Vorgartenland" mit dem Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV vereinbar (vgl. BGE 122 I 168 E. 4; Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa; PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, Diss. Zürich 1966, S. 69 ff.). Auch wenn davon ausgegangen wird, diese Rechtsprechung sei auf das nur teilweise unüberbaute Grundstück des Beschwerdeführers anwendbar (vgl. zu einem Fall mit nur teilweise unüberbauter Parzelle 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c), ergibt sich daraus daher nicht, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre oder sonst Bundesrecht verletzt hätte, indem sie den abzutretenden Landstreifen als "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land im Sinne ihrer Praxis qualifiziert hat.

Daran ändert das pauschale Vorbringen des Beschwerdeführers zum angeblich bestehenden "liquiden Markt" für unbebautes Bauland im Strassenabstandsbereich nichts. Zwar hat das Bundesgericht in der erwähnten Rechtsprechung festgehalten, bei Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern und Villen etc. überbaut werden können, spiele die Umgebungsgestaltung eine erhöhte Rolle und sei die typische Käuferschaft eher bereit, zusammen mit der Restparzelle auch für das sog. "Vorgartenland" einen erhöhten Preis bzw. den vollen Baulandwert zu bezahlen. Mit Blick auf die gesamte Ausnützung unterscheide der Baulandmarkt schliesslich in solchen Verhältnissen kaum zwischen innerhalb und ausserhalb der Baulinie gelegenem Bauland, sondern gehe von einem einheitlichen Quadratmeterpreis aus (vgl. Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa; WIEDERKEHR, a.a.O., S. 71). Mit dem erwähnten pauschalen Vorbringen ohne Bezug auf die konkreten Verhältnisse vermag der Beschwerdeführer indes nicht darzutun, dass die Beurteilung der Vorinstanz, wonach beim abzutretenden Landstreifen unter den gegebenen Umständen ein Einschlag von (rund) einem Drittel auf dem Baulandwert angemessen sei, auf einer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung beruhen würde oder sonst willkürlich wäre. Solches ergibt sich auch nicht aus seinen Ausführungen zur Frage der Verkehrswertdefinition und seinen weiteren Vorbringen. Soweit die Rüge des Beschwerdeführers überhaupt den Begründungsanforderungen genügt, ist sie daher ebenfalls unbegründet.

### **E. 3.4**

Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass ihm durch den Abzug vom Baulandwert der enteigneten Fläche ein Verlust entstehe und dies mit dem Prinzip der vollen Entschädigung nicht vereinbar sei. Auch dies sei eine willkürliche Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung.

Der Beschwerdeführer bezieht sich mit dieser Rüge darauf, dass er das Grundstück von seinem Vater zu einem Preis von Fr. 830.-- pro m<sup>2</sup> erworben hat, mithin zu einem Preis, der deutlich über dem Betrag von Fr. 590.-- pro m<sup>2</sup> liegt, den die Vorinstanz für die abzutretende Teilfläche festgelegt hat. Damit verkennt er, dass sich die volle Entschädigung für den enteigneten Landstreifen nicht danach richtet, welchen Preis er bei der Übernahme des Grundstücks (auch) für diese Fläche bezahlt hat. Massgebend ist vielmehr deren Wert, auch wenn dieser unter dem Preis liegt, den er dafür bezahlt hat. Indem die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festgehalten hat, es tue nichts zur Sache, zu welchem Preis der Beschwerdeführer das Grundstück von seinem Vater übernommen habe, ist sie daher nicht in Willkür verfallen und hat auch sonst kein Bundesrecht verletzt. Die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang stellen dies nicht in Frage. Auch diese Rüge ist somit ungeachtet der Frage, ob sie den Begründungsanforderungen genügt, zurückzuweisen.

### **E. 3.5**

Soweit der Beschwerdeführer neben den vorstehend erwähnten Rügen in allgemeiner Weise eine willkürliche Rechtsanwendung sowie eine willkürliche und unvollständige Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung rügt, ohne dies weiter zu konkretisieren, genügt die Beschwerde den Begründungsanforderungen nicht. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen.

### **E. 3.6**

Der Beschwerdeführer rügt ausserdem eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes von Art. 8 Abs. 1 BV. Die Vorinstanz habe unbebautes Bauland im Strassenabstandsbereich gleich beurteilt wie bebautes, obschon jenes unterirdisch genutzt werden könne, dieses hingegen nur eingeschränkt oder gar nicht.

Diese Rüge ist unbegründet. Wie dargelegt (vgl. vorne E. 3.2), durfte die Vorinstanz den abzutretenden Landstreifen ohne Willkür als "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land im Sinne ihrer Praxis beurteilen, obschon er grundsätzlich bis an die Grenze der Kempptalstrasse unterirdisch genutzt werden kann. Ob die enteignete Fläche unterirdisch besser genutzt werden kann als überbautes Bauland im Strassenabstandsbereich ist angesichts dessen rechtlich unerheblich. Indem die Vorinstanz den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Unterschied bei ihrem Entscheid nicht berücksichtigte, verletzte sie deshalb den allgemeinen Gleichheitssatz von Art. 8 Abs. 1 BV nicht.

### **E. 3.7**

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine Verletzung des Legalitätsprinzips gemäss Art. 5 Abs. 1 BV und des Gebots des Handelns nach Treu und Glauben gemäss Art. 9 BV. Die Vorinstanz habe auf eine neu zu schaffende Erschliessungsverordnung und deren Anhang abgestellt, mithin auf eine Rechtsgrundlage, die im Zeitpunkt der Durchführung des Schätzungsverfahrens noch nicht in Kraft gewesen sei. Mit der Formulierung "neu zu schaffende Erschliessungsverordnung" habe sie zudem suggeriert, die Bezugnahme auf diese Verordnung sei rechters.

Diese Rüge greift ungeachtet der Frage, ob sie den Begründungsanforderungen genügt, ins Leere. Zwar hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auch auf die vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 17. April 2019 beschlossene Verkehrserschliessungsverordnung (V<sub>Er</sub>V/ZH; LS 700.4) bezogen, die am 1. Juni 2020 und

damit nach Ergehen des angefochtenen Entscheids in Kraft getreten ist und (u.a.) die VSiv/ZH ersetzt hat. Sie hat dies jedoch lediglich im Sinne einer ergänzenden Bemerkung getan. Für die Beurteilung der Überbaubarkeit und der anderweitigen Nutzung der enteigneten Fläche hat sie, wie dargelegt (vgl. vorne E. 3.1), nicht auf diese Regelung abgestellt, sondern auf den Anhang der während des Schätzungsverfahrens und im Zeitpunkt ihres Entscheids noch geltenden VSiv/ZH.

Auch in Bezug auf diese Rüge ergibt sich somit nicht, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hat, indem sie den vom Beschwerdeführer abzutretenden Landstreifen gemäss ihrer Praxis als "Vorgartenland" bzw. minderwertiges Land beurteilt und die Entschädigung um (rund) ein Drittel des Baulandwerts herabgesetzt hat. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 4**

Strittig ist weiter, ob die Vorinstanz wie vor ihr bereits die Schätzungskommission einen Anspruch des Beschwerdeführers auf einen Unfreiwilligkeitszuschlag verneinen durfte. Der Beschwerdeführer hatte vor der Vorinstanz eventualiter die Zusprechung eines solchen Zuschlags verlangt, falls die abzutretende Fläche lediglich mit Fr. 590.-- pro m<sup>2</sup> zu entschädigen sei.

##### **E. 4.1**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, gemäss § 13 Abs. 1 AbtrG/ZH könne ein Unfreiwilligkeitszuschlag bis zu 20 % des Verkehrswerts gewährt werden. Dieser Zuschlag gleiche nicht wirtschaftliche Einbussen aus, sondern bilde den Gegenwert für die affektiven Bindungen des Eigentümers bzw. der Eigentümerin an sein bzw. ihr Hab und Gut. Der Zuschlag werde nicht allgemein bei unfreiwilliger Landabtretung gewährt; vielmehr würden damit besondere Beeinträchtigungen der persönlichen Verhältnisse abgegolten, welche die enteignete Person durch den zwangsweisen Entzug ihres Eigentums erleide. Vorliegend sei das Begehren um Zusprechung eines Unfreiwilligkeitszuschlags unbegründet. Der Verlust eines schmalen Landstreifens von nur gerade rund 22 m<sup>2</sup> sei ein ausgesprochen leichter Eingriff, der weder den bestehenden Gewerbebetrieb noch das Wohnen noch eine allfällige zusätzliche bauliche Nutzung des Grundstücks in irgendeiner Weise beeinträchtige. Der Beschwerdeführer substantiiere im Weiteren nicht näher, dass die Bank aufgrund der Landabtretung das Hypothekendarlehen kündigen könnte; dies widerspreche zudem jeglicher Erfahrung. Gemessen am Wert der betroffenen Liegenschaft von gut Fr. 800'000.-- falle es für die Kreditgeberin nicht ins Gewicht, ob die abgetretenen 22 m<sup>2</sup> zum höheren Ansatz von Fr. 890.-- pro m<sup>2</sup> oder zum tieferen von Fr. 590.-- pro m<sup>2</sup> vergütet würden. Die durch Schuldbrief gesicherte Darlehensforderung der Bank belaufe sich im Übrigen gemäss dem Kaufvertrag vom 30. Juni 2017 auf lediglich Fr. 80'000.--.

##### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer rügt eine willkürliche Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung. Obschon er im vorinstanzlichen Verfahren den Rahmenvertrag über das Hypothekendarlehen eingereicht habe, aus dem hervorgehe, dass sich dieses auf einen Betrag von Fr. 200'000.-- belaufe, und diesen Betrag in seiner Rekursbegründung vom 7. April 2019 mehrfach genannt habe, sei die Vorinstanz von einer Darlehensforderung der Bank von Fr. 80'000.-- ausgegangen. Damit habe sie verkannt, dass seine Bonität wesentlich schlechter sei. Dies gelte umso mehr, als er von seinem Vater ein weiteres Darlehen von Fr. 200'000.-- aufgenommen habe. Das Fremdkapital, das der Bank als

Grundlage für die Tragbarkeitsberechnung diene, liege mit Fr. 400'000.-- beim Fünffachen des Betrags, den die Vorinstanz angenommen habe. Aufgrund der willkürlichen Sachverhaltsfeststellung habe die Vorinstanz seine finanziellen Verhältnisse zu optimistisch eingeschätzt und als Folge davon die Gefahr der Kündigung des Darlehens durch die Bank und des Verlusts der Liegenschaft zu Unrecht verneint. Die willkürliche Sachverhaltsfeststellung sei somit auch entscheidungswesentlich.

#### **E. 4.3**

Der Rahmenvertrag für Hypotheken vom 22. Juni 2017, den der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht hat, legt zwar nahe, dass sich dessen Darlehensschuld gegenüber der kreditgebenden Bank auf Fr. 200'000.-- beläuft, mithin auf den Betrag, den er auch in seiner Rekursbegründung vom 7. April 2019 genannt hat. Dass die Vorinstanz insoweit den Sachverhalt aktenwidrig und damit offensichtlich unrichtig festgestellt haben dürfte (vgl. BGE 132 II 290 E. 3.2.2; 125 II 29 E. 4c/cc S. 42), ist indes für sich allein nicht ausschlaggebend. Erforderlich ist vielmehr, dass dadurch auch ihre Beurteilung, wonach bei einer Entschädigung des abzutretenden Landstreifens zu einem Ansatz von Fr. 590.-- statt Fr. 890.-- pro m<sup>2</sup> nicht mit einer Kündigung des Hypothekendarlehens durch die Bank zu rechnen sei, als offensichtlich unrichtig erscheint. Dies muss zudem zur Folge haben, dass die Abweisung des Begehrens auf Zusprechung eines Unfreiwilligkeitszuschlags als willkürliche Anwendung von § 13 Abs. 1 Satz 2 AbtrG/ZH zu beurteilen ist (vgl. vorne E. 2).

Auch wenn von einer Darlehensforderung der Bank von Fr. 200'000.-- ausgegangen wird, ist nicht ersichtlich, wieso es für diese angesichts des erwähnten Liegenschaftswerts ins Gewicht fallen sollte, dass die enteigneten 22 m<sup>2</sup> zum höheren Ansatz von Fr. 890.-- statt zum tieferen von Fr. 590.-- pro m<sup>2</sup> vergütet werden. Dies gilt auch dann, wenn berücksichtigt wird, dass der Beschwerdeführer gegenüber seinem Vater offenbar eine weitere Darlehensschuld von Fr. 200'000.-- hat. Die vorinstanzliche Beurteilung, es sei nicht mit einer Kündigung des Hypothekendarlehens durch die Bank (und damit auch nicht mit einem Verlust der Liegenschaft) zu rechnen, erscheint deshalb auch bei Berücksichtigung der vom Beschwerdeführer hervorgehobenen Gesamtschuld von Fr. 400'000.-- nicht als offensichtlich unrichtig. Es ist entsprechend auch nicht als willkürliche Anwendung von § 13 Abs. 1 Satz 2 AbtrG/ZH zu beurteilen, wenn die Vorinstanz einen Anspruch auf Ausrichtung eines Unfreiwilligkeitszuschlags trotz der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Gefahr der Darlehenskündigung und des Liegenschaftsverlusts verneint hat. Die Beschwerde erweist sich somit auch in Bezug auf den Unfreiwilligkeitszuschlag und damit insgesamt als unbegründet, woran die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers nichts zu ändern vermögen.

#### **E. 5**

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang gilt der Beschwerdeführer als unterliegend und wird für das bundesgerichtliche Verfahren kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG ). Entgegen seinem Vorbringen besteht kein Anlass, die Kosten unabhängig vom Ausgang des Verfahrens dem Kanton Zürich aufzuerlegen, mithin bei der Kostenverteilung vom Unterliegerprinzip abzuweichen (vgl. Art. 66 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BGG ). Der entsprechende Antrag ist deshalb abzuweisen. Den offenbar bescheidenen finanziellen Verhältnissen des Beschwerdeführers ist bei der Festlegung der Gerichtsgebühr Rechnung

zu tragen (vgl. Art. 65 Abs. 2 BGG ). Eine Parteientschädigung steht weder diesem noch dem Kanton Zürich zu ( Art. 68 Abs. 1-3 BGG ).

Da der angefochtene Entscheid bestätigt wird, besteht im Weiteren kein Anlass, die vorinstanzliche Kostenregelung aufzuheben oder die dem Beschwerdeführer vorinstanzlich auferlegten Kosten herabzusetzen, wie dieser verlangt (vgl. Art. 67 BGG ). Auch dieser Antrag ist daher abzuweisen.

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