

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2010.29 vom 12. Juni 2007

BS Appellationsgericht, 2007-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2010.29

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2010.29 du 12 juin 2007

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2010.29 del 12 giugno 2007

Erwägungen

E. 1

Nach § 38 i.V.m. § 9 Abs. 2 des baselstädtischen Gesetzes über Enteignung und Impropriation (Enteignungsgesetz [EntG, SG 740.100]) kann gegen Entscheide der Expropriationskommission über Entschädigungsklagen aus materieller Enteignung Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben werden. Daraus ergibt sich die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Der Rekurrent ist vom angefochtenen Entscheid unmittelbar berührt und deshalb gemäss § 13 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG, SG 270.100) zum Rekurs legitimiert. Auf den frist- und formgerechten Rekurs ist somit einzutreten. Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der allgemeinen Vorschrift von § 8 VRPG und umfasst namentlich die richtige Feststellung des Sachverhalts, die richtige Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie nach § 8 Abs. 4 VRPG i.V.m. § 38 Abs. 2 EntG die Überprüfung der Angemessenheit des Entscheides der Expropriationskommission. Da ein Anwendungsfall von Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK, SR 0.101) vorliegt, ist dem Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Parteiverhandlung stattzugeben.

E. 2

Gemäss Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700]) wie auch aufgrund der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) und § 11 Abs. 1 lit. r der Verfassung des Kantons Basel-Stadt (KV, SG 111.100) ist volle Entschädigung zu leisten ist, wenn Planungsmassnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. Dies ist der Fall, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass das Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen (BGE 131 II 728 E. 2 S. 730 und 125 II 431 E. 3a S. 433 je m.H.; BGer 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 2 [publiziert in: ZBl 107/2006 S. 41 ff.] und 1C_487/2009 vom 10. August 2010 E. 2.1).

Volle Entschädigung ist nach diesen Grundsätzen wie auch nach § 23 des Gesetzes über den Denkmalschutz (Denkmalschutzgesetz [DSchG, SG 497.100]) i.V.m. § 9 EntG auch dann

zu leisten, wenn die Unterschutzstellung eines Gebäudes durch dessen Aufnahme ins Denkmalverzeichnis wie eine Enteignung wirkt. Bei der Prüfung einer materiellen Enteignung durch eine denkmalschutzrechtliche Schutzanordnung, sei es dass sie sich nur auf das Gebäudeäussere oder aber auch auf das Innere des Gebäudes beziehen, stellt das Bundesgericht regelmässig darauf ab, ob dem Eigentümer eine angemessene wirtschaftliche Nutzung verbleibt. Die Frage wird dabei nicht nur mit Blick auf das Schutzobjekt allein, sondern auch auf dessen Umschwung beurteilt (vgl. BGer 1A.120/1993 und 1A.68/1994 vom 23. Mai 1995, in: ZBl 98/1997 S. 179 ff. E. 5c und 5d S. 181 f. mit Hinweis auf BGE 117 Ib 262 E. 2a S. 264, 112 Ib 263 E. 5b S. 269 und 111 Ib 257 E. 4a S. 263 ff.; BGer 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 2.2 [auch in: ZBl 107/2006 S. 41 ff.] und 1C.487/2009 vom 10. August 2010 E. 2.2). Das Bundesgericht beurteilt dabei das Vorliegen einer materiellen Enteignung infolge einer Schutzanordnung nicht nach anderen Kriterien als bei einem teilweisen Bauverbot (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts vom 14. Dezember 1983, in: ZBl 85/1984 S. 366 ff. E. 2a und 2b S. 367 mit Hinweis auf BGE 93 I 323 f. und 82 I 164 E. 3; BGer 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 2.2 [auch in: ZBl 107/2006 S. 41 ff.] und 1C.487/2009 vom 10. August 2010 E. 2.2; Riva, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, hrsg. v. Aemisegger et al., Art. 5 Rz. 164 ff.).

E. 3

Diese Grundsätze hat bereits die Vorinstanz ihrem Urteil zugrundegelegt. Sie erwog, das unter Schutz gestellte Gebäude sei als Wohnhaus und Künstleratelier für den Maler Willi Wenk errichtet und genutzt worden. Als Wohnhaus sei es auch im Zeitpunkt des Erwerbs der Parzelle durch den Rekurrenten im Jahr 1985 genutzt worden. Er habe es mit der Verpflichtung zur Übernahme des Mietvertrages mit der bisherigen Mieterin, Frau A._____, übernommen. Er habe 1■738m2 von insgesamt 2■877m2 der erworbenen Grundstückfläche abparzelliert und verkauft. Seit dem 1. Juli 2005 habe er die verbliebene Liegenschaft zu Wohnzwecken an B._____ vermietet. Möglich sei auch der Betrieb eines stillen Gewerbes. Dies führte die Vorinstanz zum Schluss, dass das Haus auch nach der Eintragung ins Denkmalverzeichnis wie bis anhin gleichbleibend genutzt, vermietet und veräussert werden dürfe (E. 2.da, S. 12 f.). Bezüglich der Nutzung stellte die Vorinstanz fest, dass mit der grundsätzlich umfassenden Unterschutzstellung im vorliegenden Fall kein umfassendes Veränderungsverbot verbunden sei. Veränderungen zur Verbesserung oder Änderungen der Nutzung seien in einem noch zu bestimmenden Umfang zulässig, sofern dadurch der Denkmalcharakter und -schutz nicht beeinträchtigt werde. Bei der in der Substanz und im ursprünglichen Ausbau fast vollständig erhaltenen, eingeschossigen Holzbaute könne nach Auskunft des Denkmalpflegers Alexander Schlatter anlässlich des Augenscheins etwa der Quertrakt zur Einrichtung einer neuen Küche verlängert werden. Möglich sei auch eine Isolation der Aussenhaut. Damit lasse der Denkmalschutz Verbesserungen des Wohnkomforts der geschützten Baute zu (E. 2.db, S. 13 f.). Weiter verbiete der denkmalrechtliche Umgebungsschutz nach der Aussage des Denkmalpflegers Alexander Schlatter auch nicht die Erstellung einer zweiten Baute auf der Parzelle, da das typologische Bauwerk losgelöst vom Grundstück geschützt worden sei, wie sich aus dem Unterschutzstellungsantrag und der Begründung des entsprechenden Regierungsratsbeschlusses ergebe. Auch könne das Grundstück weiter abparzelliert und die freiwerdenden Flächen könnten veräussert werden (E. 2.dc, S. 14). Der Eigentümer werde daher durch die Unterschutzstellung weder in der Nutzung der restlichen Parzelle noch bezüglich weiterer Abparzellierungen beschränkt. Der erzielte Mietzins von CHF 1'803.90

für Haus und Garten erscheine vergleichsweise bescheiden und könne zur Erzielung eines besseren Ertrages wohl angehoben werden. Eine Verbesserung der Rendite könne auch mit einer zulässigen Steigerung der Wohnqualität verbunden werden, an deren Kosten Subventionen ausgerichtet werden könnten. Auf die Rendite, die sich aus einer Neuüberbauung ergebe, käme es nur dann an, wenn das unter Schutz stehende Haus eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht mehr erlauben würde. Eine enteignungsähnliche Situation liege dann vor, wenn etwa ein Gebäude sehr schlecht genutzt werden könne und durch den Schutz eine weitere Überbauung verhindert werde (E. 2.dd, S. 15 f.).

E. 4

Eine materielle Enteignung und damit eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens setzt in ihrem Grundtatbestand einerseits einen besonders intensiven Eingriff in das Eigentum, andererseits eine hohe Wahrscheinlichkeit voraus, dass die entzogene, bisher noch nicht ausgeübte Eigentumsbefugnis in naher Zukunft auch tatsächlich ausgenützt worden wäre.

4.1 Die Beschränkung einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis ist nur entschädigungspflichtig, wenn der Eingriff in das Eigentum schwerwiegender Natur ist. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet nicht, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenützt werden kann. Der Grundeigentümer muss mit Änderungen im zulässigen Nutzungsmass, die im öffentlichen Interesse liegen, rechnen und sie ohne Entschädigung hinnehmen, solange er noch einen wirtschaftlich sinnvollen, bestimmungsgemässen Gebrauch der Liegenschaft realisieren kann (Waldmann/Hännli, Raumplanungsgesetz. Handkommentar, Bern 2006, Art. 5 N 60). Die Konkretisierung der notwendigen Eingriffsintensität einer Einschränkung, die eine Entschädigungspflicht begründet, ist schwierig. Das Bundesgericht hat davon abgesehen, eine feste Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Eigentumseinschränkung zu definieren. Ob ein Eingriff den Entzug einer wesentlichen Eigentümerbefugnis zur Folge habe, hänge vielmehr von den Umständen des Einzelfalles ab. Es müsse stets aufgrund einer umfassenden Würdigung der Verhältnisse - insbesondere durch Vergleich der dem Betroffenen vor und nach der Eigentumsbeschränkung zustehenden Nutzungsmöglichkeiten - abgeklärt werden, ob der Eingriff in die Befugnisse des Eigentümers derart schwer bzw. intensiv sei, dass er einer Enteignung gleichkomme. Für die Abgrenzung zwischen entschädigungslosen und entschädigungspflichtigen Eingriffen sei dabei nicht allein die prozentuale Wertverminderung massgebend, sondern es werde darauf abgestellt, ob auf der betroffenen Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung weiterhin möglich ist (BGE 111 Ib 257 E. 4a S. 263 f. und 123 II 481 E. 6d S. 489; BGer 1C_487/2009 vom 10. August 2010 E. 6.5; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, Rz. 2187 f.; eingehender auch Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 273 ff.).

Im Bereich von denkmalpflegerischen Massnahmen wird bezüglich der Intensität des Eingriffs in das Eigentum danach unterschieden, ob die Unterschutzstellung lediglich das Äussere oder auch das Innere des Gebäudes betrifft. Erfasst sie bloss das Äussere (Fassade, Dach, Kubus), liegt in der Regel keine materielle Enteignung vor, da der bisherige Gebrauch inkl. Überholungsarbeiten wie auch die Möglichkeit zur Veräusserung gewöhnlich erhalten bleiben (BGE 117 Ib 262 E. 21 S. 264 [= Praxis 1992 Nr. 74], 112 Ib 263 E. 4 S. 266 f. und 111 Ib 257 E. 4c S. 267 ff.; Waldmann/Hännli, a.a.O., § 5 N 69; Riva, a.a.O., Art. 5 Rz. 171). Erstreckt sich die Unterschutzstellung dagegen auch auf

das Gebäudeinnere, wiegt der Eingriff regelmässig schwerer, womit die Entschädigungspflicht grundsätzlich zu bejahen ist. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ein unter Schutz gestelltes Gebäude sehr schlecht nutzbar ist und zudem durch die verfügte Eigentumsbeschränkung eine weitere Überbauung der betreffenden Parzellen verhindert wird (BGer 1A.120/1993 und 1A.68/1994 vom 23. Mai 1995 E. 5d, in: ZBl 98/1997 S. 179 ff., 182). Allerdings ist jeder Fall im Einzelnen zu prüfen (beispielhaft BGer 1C_487/2009 vom 10. August 2010 E. 5 unter eingehender Bezugnahme auf die Erwägungen der Vorinstanz). Diese Prüfung ist im Sinne einer Gesamtbetrachtung vorzunehmen, so dass nicht nur das Gebäude selbst, sondern auch dessen Umschwung miteinzubeziehen ist (BGer 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 2.2; ebenso BGer 1C_487/2009 vom 10. August 2010 E. 2.2). Es sind daher auch Fälle denkbar, in denen eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung weiterhin möglich bleibt, obschon Äusseres wie Inneres eines Gebäudes unter Schutz gestellt sind (Waldmann/Hänni, a.a.O., § 5 N 69 und Riva, a.a.O., Art. 5 Rz. 171, je m.H.). Dies ist etwa dann der Fall, wenn es gelingt, nach der Unterschutzstellung das Schutzobjekt abzuparzellieren und den grösseren, nicht betroffenen Teil des Grundstücks zu verkaufen (BGer 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 3.1).

4.2 Das auf der Parzelle Nr. 396 im Jahre 1926 nach den Plänen von Paul Artaria und Hans Schmidt für den Maler Willi Wenk errichtete Atelierhaus ist wegen seines architekturhistorischen, künstlerischen, kulturgeschichtlichen und typologischen Wertes mit Beschluss des Regierungsrates vom 12. Juni 2007 integral in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen und damit unter Schutz gestellt worden (KB 7). Erstreckt sich diese denkmalpflegerische Massnahme somit sowohl auf das Äussere wie auch das Innere des Gebäudes, so sind die Auswirkungen der Unterschutzstellung, auch wenn sie grundsätzlich als erheblicher Eingriff in die Eigentümerbefugnisse erachtet werden können, nach dem Gesagten aufgrund einer umfassenden Würdigung der konkreten Verhältnisse zu beurteilen.

4.2.1 Die Folgen der Unterschutzstellung reichen weit. Dem Rekurrenten steht es zwar trotz Aufnahme des Gebäudes in das Denkmalverzeichnis weiterhin frei, seine Liegenschaft zu veräussern, zu vermieten oder selbst zu bewohnen (vgl. VGE vom 13. Juni 1984 E. 5, in: ZBl 86/1985 S. 14 ff., 16 f.). Allerdings sind die Möglichkeiten in der Nutzung der Sache doch erheblich eingeschränkt. Insbesondere ist es dem Rekurrenten verwehrt, die Baute abzubauen und auf dem Grundstück einen zonenkonformen Neubau zu erstellen.

4.2.2 Zu Wohnzwecken kann das Haus selber jedoch unverändert genutzt werden, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat (E. 2.da S. 12 f.) und vom Rekurrenten auch nicht bestritten wird. Mit seinem Rekurs macht der Rekurrent alleine geltend, das Haus sei zu wirtschaftlich unvorteilhaften Konditionen vermietet. Er habe bislang keinen beachtlichen wirtschaftlichen Ertrag aus seiner Liegenschaft gezogen und werde nach der Unterschutzstellung erst recht nicht inskünftig in die Lage versetzt, einen Liegenschaftsertrag zu erzielen (Ziff. 4.2 der Rekursbegründung). Auf die angeblich ungenügende Rentabilität der Vermietung kommt es indessen grundsätzlich nicht an, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat (E. 2.dd S. 15). Als der Rekurrent im Jahre 2005 mit Frau B._____ ein neues Mietverhältnis abschloss, nachdem das Haus bis dahin über lange Jahre hinweg an deren Mutter, Frau A._____, zu einem sehr günstigen Mietzins vermietet gewesen war (KB 14), hätte er es in der Hand gehabt, die Mietkonditionen auf ein marktgerechtes Niveau anzuheben. Im Mietvertrag vom 6. Mai 2005 (KB 15) wurde auf

jeden Fall ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der vereinbarte Mietzins von CHF 1'760.─ nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag bringe. Dass das Haus trotz seines bescheidenen Komforts und seines besonderen Grundrisses weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden kann, hat der Augenschein vom 20. Mai 2011 offensichtlich gezeigt. In diesem Sinne ist dem Rekurrenten durchaus eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung seines Hauses erhalten geblieben, obschon es unter Schutz gestellt wurde. Immerhin ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass die bisherige Wohnnutzung des Denkmals insbesondere mit Blick auf die ungewöhnliche Anordnung der Wohnräume heutigen Anforderungen an den Wohnkomfort nicht mehr in jeder Hinsicht zu genügen vermag (dazu nachstehend E. 5.3.2). Unberührt geblieben ist im Übrigen die Möglichkeit, die Liegenschaft für ein stilles Gewerbe zu nutzen, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat (E. 2.da S. 13).

4.2.3 Der Rekurrent bringt vor, dass in den kommenden Jahren einige Investitionen anstehen würden, die nur zu einem geringen Teil auf den Mietzins überwältzt werden könnten. Abgesehen vom Ersatz einzelner Bauteile (z.B. grosses Fenster im Atelier) geht es im Wesentlichen um eine Anpassung der bestehenden erdverlegten Tankanlage an die neuen gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und den Ausbau der Erschliessung der Liegenschaft (Ziff. 3.2 der Rekursbegründung). Sodann weist er auf energetische Massnahmen hin, die künftig gesetzlich vorgeschrieben werden könnten, wegen der Unterschutzstellung indessen nicht mehr möglich sein könnten (Ziff. 3.3 der Rekursbegründung). Umstritten ist auch, inwiefern über blosse Unterhalts- und Sanierungsarbeiten hinaus innenarchitektonische Veränderungen noch möglich sind bzw. diese durch die Aufnahme in das Denkmalverzeichnis ausgeschlossen worden sind (Ziff. 8 der Rekursbegründung).

Die Vorinstanz ist unter Berufung auf den ehemaligen Denkmalpfleger, Alexander Schlatter, und eine von der Denkmalpflege erstellte Skizze (Klageantwortbeilage [KAB] 10) davon ausgegangen, dass die Erweiterung des Quertrakts des einstöckigen Hauses beispielsweise zur Einrichtung einer neuen Küche denkbar und eine Isolation der Baute zur Anpassung an heutige wärmetechnische Anforderungen möglich wäre (E. 2.db S. 13 f.). Der Nutzen einer solchen Erweiterung wird vom Rekurrenten bestritten, da durch die Erweiterung und Verlegung der Küche eine zweite Badstube gewonnen werden solle, was bei einer Dreizimmerwohnung nutzlos sei, vor allem wenn durch dieses neue Badezimmer auch noch der Keller erschlossen werde.

Diesem Einwand ist zunächst einmal zu entgegnen, dass es sich bei der erwähnten Skizze der Denkmalpflege lediglich um eine Idee handelte, die aufzuzeigen sollte, wie das Innere der Baute massvoll umgestaltet werden könnte. Dabei müsste die heutige Küche keineswegs in eine Badstube umgewandelt werden. Der Raum könnte ebenso gut, wenn nicht sogar zweckmässiger als Büro genutzt werden, was die Erschliessung des Kellers in keiner Weise tangieren würde. Wie das Bau- und Verkehrsdepartement in seiner Vernehmlassung zu Recht geltend macht, sind Veränderungen an einem Denkmal gemäss § 18 DSchG grundsätzlich zulässig, wenn sie den Denkmalcharakter nicht beeinträchtigen (BGE 118 Ia 384 E. 5e S. 394). Die entsprechenden Modalitäten werden in §§ 10 ff. der Verordnung betreffend die Denkmalpflege in der Fassung vom 1. Juni 2010 (SG 497.110) geregelt. Dabei sind gemäss § 10b der Verordnung die Schutzwürdigkeit der von der beantragten Veränderung betroffenen Substanz, das Interesse der Eigentümerschaft an der beantragten Veränderung, das öffentliche Interesse an der beantragten Veränderung, gerade

bei Energiesparmassnahmen, die Bedeutung der beantragten Veränderung für die Weiternutzung des Denkmals, die Auswirkungen der beantragten Veränderung auf den Denkmalcharakter, insbesondere das Verhältnis der von der Veränderung betroffenen Teile zum charakteristischen Altbestand, die Reversibilität der beantragten Veränderung und der restaurative Umgang mit der schutzwürdigen Substanz in die Beurteilung einzubeziehen und gegeneinander abzuwägen. In welcher Art das vorliegende Denkmal zur besseren Nutzung zu Wohnzwecken genutzt werden kann, ist anhand eines konkreten Baugesuchs zu prüfen (vgl. auch schon Ziff. 36 der Klageantwort).

Es gilt indessen auch zu beachten, dass die Möglichkeiten, die Baute zu erweitern, faktisch eingeschränkt sind. Die Vorinstanz hatte noch die Erweiterungsmöglichkeit unter Hinweis auf Aussagen des Denkmalpflegers anlässlich des Augenschein, wonach eine gewisse Verlängerung des Quertraktes beispielsweise zur Einrichtung einer neuen Küche denkbar sei, bejaht (E. 2.db S. 13 f.). Demgegenüber hat das BVD jüngst in seiner Vernehmlassung vom 16. Februar 2011 ausgeführt, dass ein weiterer Ausbau des Denkmals ■ beispielsweise eine Erweiterung auf der Ostseite ■ aus heutiger Sicht nicht mehr vorstellbar sei. Es erscheint daher praktisch ausgeschlossen, zusätzlichen Wohnraum über eine bauliche Erweiterung des Schutzobjektes zu gewinnen.

4.2.4 Sodann stellt sich die Frage, ob wenigstens der restliche Teil der Parzelle baulich besser genutzt werden könnte. Wie oben unter E. 4.1 ausgeführt, gilt es bezüglich der Intensität des Eingriffs in die Eigentumsbefugnisse nicht nur das unter Schutz gestellte Gebäude selber, sondern auch den Umschwung und dessen zulässige bauliche Nutzung zu berücksichtigen (BGer 1C.487/2009 vom 10. August 2010 E. 2.2 und 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 2.2). Das BVD hat in seiner Vernehmlassung vom 16. Februar 2011 hierzu ausgeführt, dass die auf der Parzelle Nr. 396 vorhandenen Platzverhältnisse aufgrund der massgeblichen Vorschriften für die Zone 2a nicht ausreichen, um ein freistehendes, mehrgeschossiges Gebäude zu errichten. Immerhin eruierte das BVD zwei Orte auf der Parzelle, wo ein eingeschossiges Gebäude platziert werden könnte. Diese Lagen sind jedoch mehr theoretischer Natur. Die Baute in der südöstlichen Ecke der Parzelle käme im Osten bzw. Süden an die Grenze zu den Parzellen Nrn. 2404 bzw. 1367 zu stehen (Feld A in der Vernehmlassungsbeilage 1, act. 9). Da die Mauern auf der Grenze als Brandmauern ausgestaltet werden müssten, dürften sie auch nicht mit Fenstern ausgestattet werden. Wie der heutige Augenschein gezeigt hat, würde eine eingeschossige Baute an dieser Stelle aller Voraussicht nach einen knapp bemessenen Grundriss mit wenig attraktiven Lichtverhältnissen aufweisen. Noch unrealistischer erscheint nach Darlegung des BVD die andere, am Nordrand der Parzelle liegende Baute (Feld B in der Vernehmlassungsbeilage 1, act. 9). Hierfür müsste erst noch die Baulinie zu den beiden benachbarten Parzellen Nrn. 401 und 143 geschlossen werden, wofür es allerdings noch eines entsprechenden Planungsbeschlusses der Gemeinde Riehen bedürfte. Würde die Baulinie auf die Höhe der Baulinien der beiden Nachbarsgrundstücke gelegt, wäre nur ein längliches, schmales Volumen möglich, welches mangels ausreichender Tiefe nicht zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Würde die Baulinie näher an den Mooshaldenweg gelegt, könnte eventuell auch eine etwas grössere Baute, eine Art Dépendance, erstellt werden. Dies wäre aus Sicht des Umgebungsschutzes aber sehr problematisch, da die Baute quer zum denkmalgeschützten Gebäude stünde und vom Mooshaldenweg her einen Riegel bilden würde. Damit ist die Erstellung weiterer Bauten auf der Parzelle auch nach Auffassung des BVD faktisch ausgeschlossen.

4.2.5 Der Instruktionsrichter hat sich mit Verfügung vom 17. Dezember 2010 beim BVD nach anderen Möglichkeiten einer höheren Nutzung der von der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung betroffenen Parzelle Nr. 396 erkundigt, insbesondere wenn der Rekurrent diese Parzelle mit der ihm ebenfalls gehörenden Parzelle Nr. 401, welche im Westen angrenzt, zusammenlegen würde oder wenn der Rekurrent einen Nutzungstransfer von der Parzelle Nr. 396 auf die Parzelle Nr. 401 vornehmen würde. Das BVD kommt in seiner Vernehmlassung vom 16. Februar 2011 unter Bezugnahme auf die einschlägigen Zonen- und Brandvorschriften zum Schluss, dass auch bei einer Zusammenlegung der beiden genannten Parzellen in keinem Bereich der beiden Liegenschaften eine Neubaute mit einer höheren Nutzung realisiert werden könnte. Auch ein transferiertes Nutzungspotenzial könne nicht in einem Mass ausgeschöpft werden, welches über den bereits heute möglichen zweistöckigen Neubau mit Attikageschoss auf der Parzelle Nr. 401 hinausginge. Weitere Massnahmen zur Erhöhung der Nutzung auf den beiden Parzellen seien nicht vorhanden.

4.2.6 Damit steht fest, dass die weitere bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 396 durch die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der darauf stehenden Baute stark beschränkt wird. Ohne diese Massnahme hätten auf der Liegenschaft gemäss der vom Rekurrenten in Auftrag gegebenen Bebauungsstudie Zinkernagel vom 15. Oktober 2007 (KB 3) zwei Einfamilienhäuser mit je grösserer Wohnfläche als die bestehende Baute verwirklicht werden können. Die zonenrechtliche Zulässigkeit der darin skizzierten Bebauung ist von Seiten des Kantons bisher nie in Frage gestellt worden (s. Rz. 45 der Klageantwort des Rekursgegners im vorinstanzlichen Verfahren).

4.2.7 Der Rekurrent rügt auch die Feststellung der Vorinstanz in E. 2. dc (S. 14) ihres Urteils, er könne das Grundstück weiter abparzellieren und die dabei frei werdenden Flächen veräussern. Daran hält das BVD auch in der Eingabe vom 16. Februar 2011 explizit fest. Der Rekurrent macht geltend, dass diese Aussage nicht falsch sei, damit werde aber verkannt, dass es an möglichen Käufern für solche Parzellenteile fehle. Er habe sich bei den Eigentümern der benachbarten Parzelle Nr. 143 (Mooshaldenweg 1/Ecke Dinkelbergstrasse) erkundigt. Diese hätten jedoch kein Interesse bekundet, von ihm einen Abschnitt der fraglichen Parzelle zu erwerben und der eigenen Parzelle zuzuschlagen (Ziff. 7 der Rekursbegründung). Das BVD weist in seiner Vernehmlassung vom 16. Februar 2011 zu Recht darauf hin, dass es nicht auf die momentane Realisierbarkeit ankommt. Die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit, einen Teil des Grundstücks abzuparzellieren und an Nachbarn zu veräussern, stellt einen Wert dar, der dem Rekurrenten (und seinen Rechtsnachfolgern) verbleibt und entsprechend zu berücksichtigen ist. Soweit der Rekurrent sich bezüglich des fehlenden Interesses der Eigentümer der angrenzenden Parzellen Nrn. 2404 und 1367 auf die ihnen auferlegten Dienstbarkeiten zu Lasten seiner Parzelle Nr. 396 beruft, ist darauf zu verweisen, dass er es selber in der Hand hat, solche Einschränkungen aufzuheben und damit das wirtschaftliche Interesse der Nachbarn zu begründen. Die Möglichkeit der Abparzellierung zum Verkauf an Nachbarn, damit diese die Nutzbarkeit ihrer Parzelle erhöhen können, bleibt damit eine wirtschaftlich relevante Nutzungsmöglichkeit der Parzelle. In dieser Beziehung hat die denkmalpflegerische Unterschutzstellung nicht zu einer Einschränkung der aus dem Grundeigentumbefugnisse geführt.

4.2.8 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Unterschutzstellung des Äusseren wie auch des früheren Atelierhauses von Paul Artaria und Hans Schmidt die bisherige

bestimmungsgemässe und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung als Wohnhaus nicht über Gebühr beeinträchtigt hat. Allerdings wurde den Möglichkeiten, das Innere wie auch das Äussere des Gebäudes umzugestalten oder die Baute zu erweitern, durch diese denkmalpflegerische Massnahmen enge Grenzen gesetzt. Eine weitergehende Nutzung des rekurrentischen Eigentums, namentlich der Abriss der ursprünglich als Wohn- und Atelierhauses des Malers Willi Wenk konzipierten Baute sowie die Erstellung einer neuen Baute, wurde durch die Eintragung in das Denkmalverzeichnis unterbunden. Die Parzelle, auf der das Schutzobjekt steht, kann infolge der geringen Grössenverhältnisse und der geltenden Zonenvorschriften baulich kaum mehr stärker genutzt werden. Einzig die Errichtung einer eingeschossigen Baute wäre noch denkbar, doch ist diese Möglichkeit aufgrund der faktischen Gegebenheiten nurmehr theoretischer Natur. Eine bessere bauliche Nutzung kann auch nicht über eine Zusammenlegung mit der ebenfalls dem Rekurrenten gehörenden Nachbarsparzelle Nr. 401 bzw. einen Nutzungstransfer zwischen diesen beiden Grundstücken erreicht werden. Einzig die Möglichkeit, Teile des von der Unterschutzstellung betroffenen Grundstücks abzuparzellieren und den nächstgelegenen Nachbarsgrundstücken zuzuschlagen, stellt eine Befugnis dar, die dem Rekurrenten erhalten geblieben ist. Schliesslich bleibt es ihm nach wie vor unbenommen, seine Parzelle zu veräussern. Ob diese Einschränkungen in Würdigung aller ihrer Auswirkungen insgesamt eine genügende Intensität erreichen, so dass man im Sinne des Grundtatbestands der materiellen Enteignung von einem entschädigungspflichtigen Eingriff in die Grundeigentümerbefugnisse sprechen müsste, kann offen bleiben. Wie nachfolgend dargelegt wird, trifft die Unterschutzstellung den Rekurrenten im Vergleich zu anderen Grundeigentümern auf jeden Fall so stark, dass ihre Nichtentschädigung unzumutbar erschiene. In diesem Sinne ist die denkmalschützerische Inventarisierung der rekurrentischen Liegenschaft als enteignungsähnliches Sonderopfer zu qualifizieren.

E. 5

5.1 Ein Sonderopfer liegt nach der Rechtsprechung dann vor, wenn der Eingriff zwar nicht besonders schwer wiegt, aber ein einziger oder einzelne Grundeigentümer ungleich stärker als alle übrigen Grundeigentümer getroffen werden, so dass es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (BGer 1A.19/2004 vom 25. Oktober 2004 E. 3.2 [auch in: ZBl 107/2006 S. 41 ff.] und 1C_487/2009 vom 10. August 2010 E. 7). Ob einem Grundeigentümer durch die Unterschutzstellung ein unzumutbares Opfer zu Gunsten der Allgemeinheit auferlegt wird, muss anhand des Kreises der Betroffenen geprüft werden, die sich in gleichen oder ähnlichen Verhältnissen befinden (BGE 112 Ib 263 E. 5b S. 268 f.). Dabei können auch Grundstücke ausserhalb des betreffenden Quartiers in den Vergleich einbezogen werden (BGer 1A.68/1994 vom 23. Mai 1995, in: ZBl 98/1997 S. 179 ff. E. 5e S. 183 f.). Darüber hinaus kann ein entschädigungspflichtiges Sonderopfer vorliegen, wenn einzelne Grundeigentümer zu weitergehenden Schutzmassnahmen verpflichtet werden, die über die Erhaltung der geschützten Baute hinausgehen und ihnen damit ein wirtschaftlich unzumutbares Opfer auferlegen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, ob den Betroffenen an bauliche Massnahmen Beiträge ausgerichtet werden, welche gegebenenfalls unwirtschaftliche Aufwendungen aufzuwiegen vermögen (BGE 112 Ib 263 E. 5b S. 269; BGer 1C_487/2009 vom 10. August 2010 E. 7.4).

5.2 Die Vorinstanz hat zum Vergleich verschiedene Objekte in Reihem beigezogen, die - mit einer früheren Ausnahmen (1993) - zur gleichen Zeit wie das unter Schutz gestellte Haus

des Rekurrenten aus baukünstlerischen, typologischen und architekturhistorischen Gründen im Denkmalverzeichnis eingetragen worden sind. Dabei handelt es sich um vier Einfamilienhäuser und zwei Künstlerateliers mit Wohnbereich, die allesamt in den Jahren zwischen 1926 und 1935 erbaut worden sind. Die Vorinstanz hat ein Sonderopfer verneint, weil damit neben dem Wohn- und Atelierhaus des Rekurrenten weitere ihm baugeschichtlich, typologisch und auch bezüglich der federführenden Architekten am nächsten stehende Bauten ins Denkmalverzeichnis aufgenommen und damit gleich behandelt worden seien. In Riehen sowie im gesamten Kanton Basel-Stadt seien darüber hinaus zahlreiche Häuser aus dem 20. Jahrhundert unter Schutz gestellt worden. Es könne deshalb nicht gesagt werden, dass ihm als einzigem oder einem unter einzelnen Grundeigentümern durch die Unterschutzstellung seiner Liegenschaft zu Gunsten der Allgemeinheit ein unzumutbares Opfer abverlangt worden sei, das entschädigt werden müsste (E. 2.fc und fd S. 21 ff.). Der Rekurrent rügt, dass dieser Vergleich ausser Acht lasse, dass die entsprechenden Parzellen der Vergleichsbauten deutlich grösser seien und daher trotz Unterschutzstellung mit weiteren Baukörpern überbaut werden könnten. Im Gegensatz zu seinem Haus handle es sich bei den Vergleichsobjekten um gemauerte Bauten, deren Unterhalt vergleichsweise sehr massvoll sei (Ziff. 11.4 der Beschwerdebeurteilung).

E. 5.3

5.3.1 Es drängt sich auf, zum Vergleich mit der Liegenschaft des Rekurrenten in erster Linie die Objekte heranzuziehen, die über einen gemeinsamen Zeitraum hinweg errichtet wurden und aus den selben Gründen in einem Zuge in das Denkmalverzeichnis aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind auch weitere Objekte mitzuberücksichtigen, welche die beiden Architekten des hier unter Schutz gestellten Gebäudes seinerzeit in Riehen erstellt hatten, aber bereits früher in das Denkmalverzeichnis eingetragen worden sind. Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 12. Juni 2007 neben dem Wohn- und Atelierhaus des Rekurrenten noch vier weitere Bauten in Riehen aufgrund ihrer baukünstlerischen, typologischen und architekturgeschichtlichen Bedeutung für das sog. Neue Bauen als schutzwürdig bezeichnet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Bauten:

Architekten Hausbezeichnung Baujahr Adresse

Artaria/Schmidt	Haus Colnaghi	1927	Wenkenstrasse 81
Otto & Walter Senn	Haus Senn	1934	Schnitterweg 40
Hermann Baur	Haus Frei	1935	Waltersgrabenweg 21
Franz Bräuning/ Hans Leu	Atelierhaus Kind für Brunilde Damira	1929	Dinkelbergstrasse 20

Von Artaria/Schmidt waren bereits früher (2005 bzw. 1993) folgende zwei Bauten in Riehen unter Schutz gestellt worden:

Architekten Hausbezeichnung Baujahr Adresse

Artaria/Schmidt	Haus Schaeffer	1927/28	Sandreuterweg 44
Artaria/Schmidt	Haus Huber	1928	Hackbergstrasse 29

Das Haus des Rekurrenten, welches 1926 von Paul Artaria und Hans Schmidt für den Maler Willi Wenk errichtet wurde, ist nicht das einzige Bauwerk dieser beiden Architekten,

welches unter Denkmalschutz gestellt worden ist. In den Jahren 1993, 2005 und 2007 wurden insgesamt 3 weitere Häuser von Artaria/Schmidt in das Denkmalverzeichnis aufgenommen. Das Verwaltungsgericht hatte schon verschiedentlich Gelegenheit, sich mit Bauten der beiden Architekten in Riehen zu befassen und kam dabei zum Schluss, dass sowohl das Haus Schaeffer wie das Haus Colnaghi als Pionierbauten des Neuen Bauens bzw. der Klassischen Moderne gelten und deshalb erhaltens- und schützenswert sind (VGE 678/2007 vom 16. April 2008 E. 3.1 und 684/2005 vom 29. August 2007 E. 3). Das Haus Schaeffer bezeichnete es gar als "Ikone der Moderne" (VGE 684/2005 vom 29. August 2007 E. 3.1). Wie das Verwaltungsgericht in den zitierten Entscheiden unter Hinweis auf die einschlägige Fachliteratur ausführte, propagierten Artaria/Schmidt die Industrialisierung und Rationalisierung des Bauens unter Verwendung neuer Baumaterialien und Techniken. Sie verfochten eine Entflechtung der verschiedenen Gebäudefunktionen, die Minimalisierung von Raumbedarf und Baumaterial sowie die Typisierung des Bauens (z.B. der Grundrisse). Diese Ideen des Neuen Bauens finden sich exemplarisch auch im hier zu beurteilenden Fall. Wie der Regierungsrat in seinem Unterstellungsbeschluss vom 12. Juni 2007 (KB 7) ausführte, ist das von Artaria/Schmidt für den Maler Willi Wenk errichtete Atelierhaus gekennzeichnet durch eine ganz aus dem Material und der Konstruktion hergeleitete Formensprache ohne aufgesetzte Dekorationen. In diesem Sinne komme dem Haus Wenk auf dem Gebiet der Atelierhäuser eine Pionierrolle zu.

5.3.2 Das Haus Wenk teilt sich seine Rolle als Wegbereiter des modernen Bauens unbestreitbar mit den desgleichen als Pionierbauten bezeichneten Häusern Colnaghi und Schaeffer, die ebenfalls in das Denkmalverzeichnis eingetragen worden sind (eingehend dazu auch der Bericht der Basler Denkmalpflege von Dezember 2004, Beilage 2 zum Antrag des Denkmalrats vom 31. März 2005, Verfahrensakten Unterschutzstellungsverfahren, KAB 2). Gleichwohl unterscheidet sich der vorliegende Fall nach Auffassung des Gerichts in zwei wesentlichen Punkten von diesen beiden Vergleichsfällen. Die Häuser Colnaghi und Schaeffer zeichnen sich in ihrer Bauweise und ihrem Charakter durch eine ausgeprägte Reduktion von Mitteln und Form aus. Das Haus Colnaghi wurde als erstes Wohnhaus in der Schweiz in Stahlskelett-Bauweise mit einer Ausfachung aus Bimsbetonplatten ausgeführt. Es ist streng kubisch-geometrisch gegliedert, und die innere Disposition und Grundrissanlage folgt ganz den Prinzipien von rationellen Abläufen und Nutzungen (VGE 678/2007 vom 16. April 2008 E. 3.1). Das Haus Schaeffer wurde ebenso als Stahlskelettbau erstellt. Die äussere Fassade wurde in verputztem Backstein ausgeführt und innen mit Bimssteinplatten verkleidet, der Deckenrost aus I-Trägern mit Koenschen Rippendecken ausgefacht (VGE 684/2005 vom 29. August 2007 E. 3.1). Bereits mit dem Haus Wenk erprobten Artaria/Schmidt ihre Ideen eines Hauses nach den Gesetzen der industriellen Produktion. Sie entschieden sich ■ gewissermassen den Stahlskelettbau der beiden vorerwähnten Bauwerke vorwegnehmend ■ für eine leichtere Bauweise und wählten für die Tragkonstruktion ein Holzskelett aus Stützen und in Längsrichtungen verlaufenden Trägern in der Form verschraubter Doppelzangen. Auch die Schalung der Umfassungswände bestehen aus Holz (Bretterstruktur). Die Aussenhaut an der Ostfassade befindet sich noch im Originalzustand, während die übrige Fassade 1939 mit Eternitschindeln verkleidet wurde. Die selbe Bretterstruktur findet sich auch im Innenausbau. In dieser nach dem Baukastensystem ausgeführten Zimmermannskonstruktion kommt ein nicht unbedeutender Unterschied zu den später in wesentlich festerer Bauweise (Stein, Beton) erstellten Bauwerken von Artaria/Schmidt (wie

auch den übrigen Zeugen des Neuen Bauens) zum Ausdruck. Auch wenn man vom Haus Wenk nicht, wie es der Rekurrent tut, gleich von einer "alten mit Asbest-Eternit verkleideten Holzhütte" (Ziff. 4) sprechen kann, so ist dieses Haus dem Zahn der Zeit doch stärker ausgesetzt und weist gegenüber den Vergleichsobjekten zweifelsohne einen entsprechend erhöhten Unterhaltsbedarf aus.

Bezüglich der Wohnverhältnisse ist weiter anzuführen, dass der Wohntrakt, bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer sowie den Funktionsräumen, in 4 gleich grosse, aneinandergereihte Segmente unterteilt ist. Diese Umsetzung der Ideen des Neuen Bauens, Form und Funktion des Bauwerks auf das Äusserste zu reduzieren, hat zu einer ungewöhnlichen Anordnung der Wohnräume mit gefangenem Zimmer geführt hat, was heutigen Wohnansprüchen nicht mehr entspricht. Eine Abänderung dieser Situation ist nach der Unterschutzstellung jedoch nicht mehr möglich. Ausserdem ist die Isolierung der Holzkonstruktion schlecht. Allerdings ist fraglich, inwiefern unter dem denkmalpflegerischen Erhaltungsgebot (§ 17 DSchG) eine energetische Sanierung der Holzschalungen überhaupt noch möglich ist. Im Lichte dieser Gegebenheiten ist jedenfalls festzustellen, dass der Wohnkomfort letztlich nicht mehr zeitgemäss ist.

5.3.3 Schliesslich kann wie oben ausgeführt (E. 4.2.4) die restliche Fläche der Parzelle Nr. 396 wegen ihrer geringen Grösse (1'139 m²) und den bestehenden Zonenvorschriften baulich nicht weiter ausgenutzt werden. Demgegenüber weist die Mehrzahl der in E. 5.3.1 erwähnten Vergleichsobjekte eine grössere Grundstücksflächen auf. Insbesondere auf den Grundstücken mit den ebenfalls von Artaria/Schmidterbauten Häusern Colnaghi (1'511 m²) und Schaeffer (1'405 m²) bestehen im Gegensatz zur Liegenschaft des Rekurrenten noch ausreichend Freiflächen, um (Wohn)Bauten mit einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzfläche zu erstellen. In dieser Hinsicht nimmt die Liegenschaft des Rekurrenten, auf der nach der Unterschutzstellung Neubauten ausgeschlossen sind, ohne weiteres eine Sonderstellung ein. Der vorliegende Fall unterscheidet sich dadurch gerade auch von der in BGer 1C_487/2009 vom 10. August 2010 zu beurteilenden Konstellation, wo ein entschädigungspflichtiges Sonderopfer unter anderem auch deshalb verneint wurde, weil ein Teil des betroffenen Grundstücks frei überbaubar geblieben war (E. 7.3).

5.3.4 Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Eintragung des als Holzbaute von Artaria/Schmidt errichteten Wohn- und Atelierhauses ins Denkmalverzeichnis im Rahmen der weiteren Unterschutzstellungen von Bauwerken des Neuen Bauens doch singulär erscheint. Die Holzbaute entspricht auch in ihrem Grundriss und ihrer Bauweise kaum mehr heutigen Vorstellungen des Wohnens an dieser Lage in Riehen. Der Schutz des Hauses Wenk aufgrund seines bau- und architekturgeschichtlichen Zeugniswertes trifft den Rekurrenten stärker als die Eigentümer der übrigen unter Schutz gestellten Bauwerke und der Mehrzahl der nicht von Denkmalschutzmassnahmen betroffenen Eigentümer in dergleichen Zone. Dies gilt umso mehr, als ihm jegliche Möglichkeit entzogen worden ist, seine Parzelle baulich besser zu nutzen.

Angesichts des Umstandes, dass im Bereich der Unterschutzstellung von Bauwerken (mit Ausnahme der Eintragung ganzer Ensembles) jeweils nur einzelne Grundeigentümer betroffen sind, liegt die Beweislast beim Rekursgegner, der zu belegen hat, dass sich die Verhältnisse in den Vergleichsfällen gleich (oder zumindest ähnlich) präsentieren und dem betroffenen Grundeigentümer somit kein Sonderopfer abverlangt wird. Nachdem der Rekurrent in der Rekursbegründung auf die besonderen baulichen Gegebenheiten wie auch auf den nur ihn treffenden Ausschluss weiterer Überbaumöglichkeiten hingewiesen

hat, hätte der Rekursgegner sich nicht mit dem Hinweis auf die Ausführungen der Vorinstanz begnügen dürfen. Stattdessen hätte er die Vorbringen des Rekurrenten mittels entsprechender Abklärungen und Ausführungen widerlegen müssen.

E. 6

6.1 Um einen Entschädigungsanspruch begründen zu können, reicht es, wie in E. 2 unter Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung ausgeführt, nicht, wenn der Eingriff in die Eigentümerbefugnisse unter Gleichbehandlungsaspekten für den Betroffenen im Sinne eines Sonderopfers unzumutbar ist. Voraussetzung ist darüber hinaus, dass entweder ein bisheriger, rechtmässig ausgeübter oder ein sehr wahrscheinlich in naher Zukunft möglicher Gebrauch einer Sache eingeschränkt wird.

6.2 Die Vorinstanz hat zwar die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer besseren wirtschaftlichen Nutzung der in der Bauzone 2a gelegenen Parzelle angenommen (E. 2e S. 16 ff.). Sie hat jedoch die Realisierungswahrscheinlichkeit einer künftig besseren Nutzung der Parzelle verneint, weil der Rekurrent subjektiv keine Überbauungsabsicht gehabt habe. Zwar habe sich der Rekurrent nach dem Erwerb der Parzelle im Jahr 1985 und der Abarzellierungen entlang der Dinkelbergstrasse die Option für eine zukünftig bessere Überbauung der Restparzelle offen halten wollen. Er habe aber in all diesen Jahren die Idee des Ersatzes der geschützten Baute nicht weiterverfolgt und umgesetzt. Vielmehr habe er das Haus und Grundstück auch nach Ablauf des übernommenen, langfristigen Mietverhältnisses erneut vermietet und insgesamt rund CHF 200'000.■ darin investiert. Zudem habe er im Rahmen des Verfahrens um Aufnahme der Baute in das Denkmalverzeichnis deutlich jede Absicht, das nunmehr geschützte Denkmal abzureissen, dementiert. Er habe daher keine Absicht gehabt, auf der Parzelle Neubauten zu realisieren. Eine Aufteilung der Parzelle, deren Überbauung mit je einem Baukörper und deren Verkauf sei erst auf den Zeitpunkt in Aussicht genommen worden, in dem er mit seiner Gattin nicht mehr die benachbarte Liegenschaft Mooshaldenweg 7 bewohnen könne. Zusammenfassend verneint die Vorinstanz daher die aktuelle Absicht einer besseren Nutzung der Parzelle.

6.3 Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann offen gelassen werden. Das Bundesgericht hat die Bedeutung der subjektiven Bauabsichten relativiert und festgestellt, diese könnten für sich allein nicht entscheidend sein, um eine nach objektiven Massstäben gegebene enteignungsgleiche Wirkung auszuschliessen. Es komme mithin nicht darauf an, ob der Grundeigentümer für die nahe Zukunft Bauabsichten hegte (BGE 113 Ib 318 E. 3c S. 324 ff.; BGer 1C_70/2008 vom 22. Juni 2009 E. 6.2.4). Die Lehre weist in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass das Eigentum seinem Träger den Entscheid, ob und wann er seine Befugnisse wahrnehmen will, frei lässt (vgl. Riva, Hauptfragen, S. 144, 171 ff. und 282) und subjektive Kriterien daher keine Rolle spielen sollten (G. Müller, in: Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874, hrsg. von Aubert et al., Stand Mai 1987, Basel et al., Art. 22ter Rz. 54; Vallender, in: Die schweizerische Bundesverfassung. Kommentar, hrsg. v. Ehrenzeller et al., 2. A., St. Gallen 2008, Art. 26 Rz. 70; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 2181 f.; Riva, Kommentar RPG, Art. 5 Rz. 131 ff.). Sind Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse zu beurteilen, welche ein Grundstück "in einer einwandfrei ausgeschiedenen Bauzone betreffen ■ etwa () denkmalpflegerische Schutzmassnahmen -, unterbleibt regelmässig die Frage nach den Realisierungsaussichten" (Riva, Hauptfragen, S. 175 f.) Bei einer inmitten des Siedlungsgebiets gelegenen Parzelle stellt sich die Frage, ob sie in naher Zukunft wahrscheinlich überbaut worden wäre, demzufolge nicht (Riva,

Hauptfragen, S. 281).

6.4 Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, hätte die Liegenschaft des Rekurrenten vor ihrer Unterschutzstellung nach der für sie gültigen Bauzone 2a besser genutzt werden können (E. 2.e S. 17). Dies hatte auch der Rekursgegner bereits in seiner Klageantwort eingeräumt (Rz. 45). Konnte die Liegenschaft im Zeitpunkt ihrer Aufnahme in das Denkmalverzeichnis ohne weiteres überbaut werden ■ spezielle Planungsmassnahmen, die vorbehalten gewesen wären, sind nicht bekannt -, ist die Wahrscheinlichkeit einer intensiveren Gebrauchs im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu bejahen.

E. 7

In Zusammenfassung der Erwägungen ist festzustellen, dass die Unterschutzstellung der Liegenschaft des Rekurrenten am Mooshaldenweg 5 in Riehen einen entschädigungspflichtigen Eingriff in seine Eigentümerbefugnisse darstellt, womit sein Rekurs gutzuheissen ist. Da das Verfahren vor der Expropriationskommission auf seinen Antrag hin auf die Frage des Vorliegens einer materiellen Enteignung beschränkt worden ist, ist die Sache seinem Antrag im Rekursverfahren gemäss an die Vorinstanz zur Festsetzung der Höhe der vom Rekursgegner aus materieller Enteignung geschuldeten Entschädigung zurückzuweisen. Bezüglich der Kostentragung gelten gemäss § 65 Abs. 5 EntG, welche Bestimmung der allgemeinen Regelung von § 30 VRPG vorgeht (VGE 607/2000 vom 17. August 2000 E. 2), die Vorschriften der Zivilprozessordnung. § 12 Abs. 2 der Honorarordnung für die Anwältinnen und Anwälte des Kantons Basel-Stadt vom 15. Dezember 2004 (HO) in der bis zum 31. Dezember 2010 gültigen und auf den vorliegenden Fall anwendbaren Fassung verweist für die Berechnung des Honorars in vermögensrechtlichen Verwaltungsgerichtssachen auf die Bestimmungen für Zivilprozesse mit bestimmtem Streitwert. Der Rekurrent hat das vorliegende Verfahren mit einer Klage auf Zahlung einer Enteignungsentschädigung in Höhe von CHF 583'000.■, Mehrforderung vorbehalten, eingeleitet. Es kann daher von einem Streitwert von rund CHF 600'000.■ ausgegangen werden, was nach § 4 Abs. 1 lit. b HO ein Grundhonorar von CHF 32'480.■ ergibt. Hiervon ist ein Abzug in der hälftigen Höhe vorzunehmen, nachdem das Verfahren auf die Frage nach dem Vorliegen einer materiellen Enteignung beschränkt worden ist (§ 7 HO). Vom Betrag von CHF 16'240.■ ist für das zweitinstanzliche Verfahren wiederum ein Drittel abzuziehen (§ 11 Abs. 1 HO), was einen Betrag von CHF 10'820.■ ergibt. Dem obsiegenden Rekurrent ist demzufolge eine (gerundete) Parteientschädigung in der Höhe von CHF 11'000.■ zuzüglich ausgewiesener Auslagen von CHF 295.50 sowie Mehrwertsteuer von CHF 903.65, total CHF 12'199.15 zu Lasten des Beschwerdegegners zuzusprechen. Verfahrenskosten werden bei diesem Ausgang des Verfahrens praxisgemäss nicht erhoben.

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