

GR_GERICHTE R 2007 106 vom 17. Juni 2008

GR Gerichte, 2008-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2007_106

FR: GR_GERICHTE R 2007 106 du 17 juin 2008

IT: GR_GERICHTE R 2007 106 del 17 giugno 2008

Regeste

Enteignungsentschädigung | Enteignung (form./mat.)

Erwägungen

E. 3

Der Kreis ... beantragte in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Er macht zusammengefasst geltend, die festgesetzte Entschädigung entspreche dem Verkehrswert der enteigneten Landfläche. Ein Verstoss gegen Treu und

Glauben liege nicht vor und wäre wahrscheinlich ohnehin in einem anderen Verfahren geltend zu machen. - Die Enteignungskommission beantragte in ihrer Vernehmlassung Abweisung der Beschwerde.

E. 4

Vorliegend geht es insbesondere darum, wie der Enteignete das Schreiben der Stiftung an seinen Bruder vom 14. Februar 2007 verstehen durfte und musste. Darin schrieb die Stiftung, dass sie bereit sei, für den ZöBA- Ausschnitt gemäss Regierungsbeschluss die verlangten CHF 30.00 zu bezahlen, obwohl dieser Preis eher hoch sei. Sie hätte diesen Preis bereits 2006 angeboten und hielte sich immer noch daran, auch wenn in der Zwischenzeit ziemlich viele Kosten aufgelaufen seien mit Sitzungen und provisorischen Parkplätzen. Sie wolle die Vorbereitungsarbeiten für die Gestaltung als Parkplätze sowie die Baueingabe und Devisierung möglichst schnell vorantreiben. Es sei für sie wichtig, dass gegen den Regierungsbeschluss keine Beschwerde erhoben werde, die Stiftung das Land für CHF 30.00 pro m² kaufen könne und sie bei der Bereitstellung der Baueingabe mit der Zusammenarbeit des Beschwerdeführers rechnen dürfe, um keine Einsprache zu riskieren. Wenn sie diese Punkte bestätigt bekäme, würde sie starten und in einem Gespräch betreffend Parkplatz sicher auch über den Vertrag einige Worte verlieren. Bezüglich des möglicherweise zu verrechnenden Betrages von CHF 40'000.00 aus dem Vertrag von 1981 sei sie der Meinung, dass die Summe für den späteren eventuellen Kauf eines anderen Teilstücks (dasjenige Richtung Stall) zurückzustellen sei. Am 16. Februar 2007 liess der Beschwerdeführer durch seinen Bruder bestätigen, dass der Bodenpreis von CHF 30.00 pro m² akzeptiert worden sei, allerdings per Saldo aller Ansprüche. Mit den Vorbereitungsarbeiten könne begonnen werden. Damit waren die im Schreiben vom 14. Februar 2007 gestellten Bedingungen erfüllt. Ihre Zusicherung präziserte die Stiftung in dem später zugestellten Kaufvertragsentwurf. Dort bestätigte sie den Preis von CHF 30.00 pro m². Sie sah vor, dass der Kaufpreis per Datum der Eigentumsübertragung zu bezahlen sei. Von einer Verrechnung mit anderen Forderungen resp. erfolgten Zahlungen war keine Rede. Der Stiftung ging es also insbesondere darum, dass der Beschwerdeführer weder

gegen den Genehmigungsentscheid der Regierung noch gegen die Erteilung der Baubewilligung vorgehen würde. Dagegen war sie bereit, den geforderten Preis von CHF 30.00 pro m² - ganz klar ohne Verrechnungen – unter den üblichen Bedingungen - zu bezahlen. Mit dem Briefwechsel vom 14. und 16.

Februar 2007, welcher während laufender Rechtsmittelfrist gegen den Genehmigungsentscheid der Regierung erfolgte, wurde von der Stiftung resp. dem Kreis klar ein Vertrauenstatbestand geschaffen. Hier wurde eine individuell konkrete, d.h. an einen bestimmten Rechtsunterworfenen gerichtete und auf einen bestimmten Fall bezogene Zusicherung der zuständigen Behörde abgegeben, die eine Abweichung vom Gesetz rechtfertigt. Die Zahlung von CHF 30.00 pro m² wurde an die Voraussetzungen der Nichterhebung der Beschwerde gegen den Regierungsentscheid geknüpft. Zudem wurde die Zusicherung, dass man bei der Bereitstellung der Baueingabe mit der Zusammenarbeit des Beschwerdeführers rechnen könne, in Aussicht gestellt. Diese Punkte wurden mit Schreiben vom 16. Februar 2007 (Baugesuch) resp. stillschweigend (kein Erheben einer Beschwerde) bestätigt. Dass für einen verbindlichen Einspracheverzicht der Enteignete damals noch einen Projektbeschriebsentwurf resp. Vertragsentwurf mit genauem Plan erwartete, damit alle sich stellenden Fragen gemeinsam diskutiert und bereinigt werden könnten, hat keinen Einfluss, da, wie angetönt, ein Einspracheverzicht nur bei Vorliegen eines konkreten Projektes gültig möglich gewesen wäre. Wenn nun die Stiftung resp. der Kreis nach Ablauf der Beschwerdefrist resp. Eintreten der Rechtskraft des Regierungsentscheides plötzlich nichts mehr von der Zusicherung wissen will, ist dies krass treuwidrig und nicht zu schützen. Daran ändert auch nichts, dass die Parteien nach Ablauf der Rechtsmittelfrist noch um nicht wesentliche Punkte einer gütlichen vertraglichen Einigung, wie die Ausgestaltung des Parkplatzes und die Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch die Verkäuferschaft, stritten. Vielmehr war der Übernahmepreis von CHF 30.00 pro m² von der Stiftung/dem Kreis bereits verbindlich zugesichert worden und war sogar über die essentialia des Übernahmevertrages eine - grundsätzliche - Einigung zu Stande gekommen. Die Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch die Verkäuferschaft resp. eine entsprechende höhere Entschädigung ist im vorliegenden Verfahren nicht gefordert und deshalb auch nicht zu beurteilen. Wäre dem anders, könnte eine solche Entschädigung sicherlich nicht zugesprochen

werden, da nach dem normalen Lauf der Dinge im Rechtsalltag eine Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer durch einen Käufer eines Grundstücks unüblich ist. Die Grundstücksgewinnsteuer ist eine Steuer, die bei demjenigen anfällt, welcher einen Gewinn realisiert, d.h. bei der Verkäuferschaft. Schuf aber der während laufender Rechtsmittelfrist erfolgte Briefwechsel zwischen den Parteien beim Enteigneten unzweifelhaft einen Vertrauenstatbestand, hätte die Enteignungskommission in Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben auf diesen Wert abstellen müssen. Dass sie dies nicht einmal erwogen bzw. sich dazu gar nicht geäußert hat, grenzt an Rechtsverweigerung. Der Vertrauensschutz rechtfertigt, wie erwähnt, eine Abweichung vom Gesetz. Alle Vorbringen des Kreises und der Enteignungskommission betreffend die enteignungsrechtliche Festsetzung des Verkehrswertes sind daher vorliegend unbeachtlich. Selbst, wenn es anders wäre, bleibt festzuhalten, dass gemäss Art. 11 Abs. 1 EntG bei der Ermittlung des Verkehrswertes bessere Verwendungsmöglichkeiten angemessen zu berücksichtigen sind. Vorliegend handelt es sich um unmittelbar an die Bauzone resp. die ZöBA angrenzendes Landwirtschaftsland. Eine Umzonung in eine Bauzone wäre ebenfalls möglich gewesen,

weswegen ein Wert von CHF 30.00 pro m2 hier wohl nicht völlig aus dem Rahmen fiele. Durch den durch die Stiftung aufgrund ihrer Zusicherungen veranlassten Rechtsmittelverzicht hat der Beschwerdeführer eine Disposition getroffen, mit welcher er der Chance auf Zuweisung seines Landes zur Bauzone verlustig ging. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und die Gesamtschädigung nach Ziffer 1 des angefochtenen Entscheides auf Fr. 45'980.-- (vgl. E. 2) festzulegen.

E. 5

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Kreises. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der mit der eingereichten Honorarnote geltend gemachte Betrag von Fr. 4'751.60 erscheint als angemessen.

Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, die Ziff. 1 des angefochtenen Entscheides aufgehoben und der Kreis ... verpflichtet, ... eine Enteignungsschädigung von Fr. 45'980.-- zuzüglich Zins von 5 % seit 5. Juli 2007 für die Enteignung von 1'366 m2 Land ab Parzelle 68 in ... zu bezahlen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 276.-- zusammen Fr. 2'276.-- gehen zulasten des Kreises ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Der Kreis ... entschädigt ... aussergerichtlich mit Fr. 4751.60 (inkl. MWST).

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