

LU_GERICHTE V 04 151_1 vom 29. Juli 2002

LU Gerichte, 2002-07-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_04_151_1

FR: LU_GERICHTE V 04 151_1 du 29 juillet 2002

IT: LU_GERICHTE V 04 151_1 del 29 luglio 2002

Regeste

Art. 26 Abs. 1 und 2 BV. Massnahmen des Denkmalschutzes. Eine materielle Enteignung liegt nicht vor, wenn auf der betreffenden Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung auch weiterhin möglich ist. Ersatz nutzlos gewordener Planungsaufwendungen. | Enteignungsentschädigung

Erwägungen

E. 2

Der Beschwerdeführer hält eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der strittigen Baute auch nach deren Eintragung in das kantonale Denkmalverzeichnis für möglich. Daher liege keine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vor. a) Art. 26 Abs. 1 BV gewährleistet das Eigentum. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt (Art. 26 Abs. 2 BV; vgl. auch § 16 kEntG). Eine materielle Enteignung liegt nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung vor, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder besonders schwer eingeschränkt wird. Erreicht der Eingriff nicht diese Intensität, wird nach der so genannten Theorie des Sonderopfers gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Eigentümer so betroffen sind, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (Ehrenzeller/Mastronardi/Schweizer/Vallender, Die schweizerische Bundesverfassung - Kommentar, Zürich 2002, Rz. 63 zu Art. 26). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen (BG-Urteil 1A.19/2004 vom 25.10.2004, Erw. 2; BGE 125 II 433 Erw. 3a). Gemäss § 5 Abs. 1 DSchG dürfen im Denkmalverzeichnis eingetragene Immobilien ohne Bewilligung des Bildungs- und Kulturdepartementes weder renoviert, verändert, beseitigt, zerstört noch sonst wie in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Sie sind so zu erhalten, dass ihr Bestand andauernd gesichert ist. Für Eigentumsbeschränkungen gemäss § 5 DSchG schuldet der Staat eine angemessene Entschädigung, wenn der Eingriff eine wichtige, dem Wesen und der Bestimmung der Sache entsprechende, bis jetzt tatsächlich bestehende Nutzungsmöglichkeit aufhebt oder erheblich schmälert (§ 6 Abs. 1 DSchG). Die bis jetzt tatsächlich bestehende Hotel- und Restaurant-Nutzung wird durch die Unterschutzstellung weder aufgehoben noch erheblich geschmälert. Damit entfällt eine unmittelbar auf das DSchG abgestützte Entschädigungspflicht. Zu prüfen bleibt die sich direkt aus Art. 26 Abs. 1 und 2 BV ergebende Entschädigungspflicht. In der jüngeren Zeit qualifizierte das Bundesgericht die Unterschutzstellung einer Liegenschaft in aller Regel als schweren

Eingriff in das Eigentum, insbesondere dann, wenn neben der Fassade auch innere Teile des Gebäudes von der Unterschutzstellung betroffen sind, weil dadurch wesentliche Nutzungsänderungen grundsätzlich ausgeschlossen seien (vgl. BGE 118 Ia 384). Aber auch ein schwerer Eingriff in das Eigentum bedeutet nach der Praxis des Bundesgerichts noch nicht, dass damit eine materielle Enteignung verbunden ist. Aufgrund einer umfassenden Würdigung der konkreten Verhältnisse, insbesondere durch Vergleich der dem Eigentümer vor und nach der Eigentumsbeschränkung zustehenden Nutzungsmöglichkeiten, ist abzuklären, ob die Liegenschaft trotz der Eigentumsbeschränkung bestimmungsgemäss und wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Ob ein Eingriff den Entzug einer wesentlichen Eigentümerbefugnis zur Folge hat, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Entscheidend ist, ob auf der betroffenen Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung weiterhin möglich bleibt (Wiederkehr Schuler, Denkmal- und Ortsbildschutz, Zürich 1999, S. 126 f.). Als wirtschaftlich sinnvoll werden dabei allgemein solche Nutzungen erachtet, die sich am bisherigen Zustand orientieren. Ist eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung auch weiterhin möglich, kommt es nicht darauf an, welchen Ertrag der Eigentümer aus dem Objekt hätte erzielen können, wenn ein Neubau oder Umbau unbehindert von Schutzvorschriften hätte durchgeführt werden können. Unerheblich ist diesfalls auch die prozentuale Verminderung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes (vgl. BJM 1999 S. 279; PBG aktuell 1999 S. 18; BGE 117 Ib 264, 111 Ib 266). In mehreren Fällen, welche vom Bundesgericht zu beurteilen waren, lag eine massive Herabzoning vor. Als enteignungsähnlichen Tatbestand qualifizierte das Bundesgericht weder die Auszonung eines Viertels einer Parzelle noch, dass ein Grundstück zu einem Drittel mit einem Bauverbot belegt wurde (ZBI 1984 S. 367 f.). Auch in einem Fall, in dem eine Bauzonenänderung eine Reduktion des baulichen Nutzungsmasses auf einen Drittel und eine geschätzte Wertverminderung von 20 % zur Folge hatte, wurde keine materielle Enteignung angenommen, mit der Begründung, die den Eigentümern verbleibenden Befugnisse seien keineswegs bedeutungslos, denn sie könnten aus ihrem Land weiterhin einen beachtlichen wirtschaftlichen Nutzen ziehen (vgl. BGE 97 I 632 ff., 111 Ib 264). Als entschädigungslos zulässig erklärte das Bundesgericht beispielsweise eine Herabsetzung der Ausnutzungsziffer von 0,25 auf 0,07, wie auch Teilbauverbote für 40 %, 33 1/3 % und 25 % des betroffenen Grundstückes, wobei derartige Einschränkungen der Baunutzung nicht mit einer entsprechenden Verkehrswertminderung gleichgesetzt werden dürfen. Als wirtschaftlich sinnvoll erachtet das Bundesgericht jene Nutzungen, welche sich im Wesentlichen am bisherigen Zustand orientieren und allenfalls einen mässigen Ertragszuwachs zulassen (Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 275 und 284). In BGE 111 Ib 257 hielt es im Zusammenhang mit der Unterschutzstellung der Fassaden, der Dächer und der Brandmauern zweier Wohnhäuser fest, den Eigentümern sei der Gebrauch ihres Eigentums im bisherigen Umfang nicht untersagt worden. Die Häuser könnten weiterhin als Wohngebäude - mithin ihrem bestimmungsgemässen Gebrauch entsprechend - genutzt werden. Sie hätten nicht nur die Möglichkeit, die Gebäude im Rahmen der Vorschriften des Denkmalschutzes äusserlich zu erneuern, sondern - was entscheidend ins Gewicht falle - die Häuser im Innern umzubauen und diese frei zu veräussern. Dabei sei unerheblich, ob die Wertverminderung 18,3 % betrage oder wesentlich höher sei (vgl. auch: BGE 112 Ib 267). In einem weiteren Fall ging es um die Beurteilung der Entschädigungspflicht im Zusammenhang mit der Zuordnung eines Wohnhauses mit Garage zu einer Kernzone, in welcher die Gebäude in ihrer kubischen Erscheinung erhalten werden mussten. Das Bundesgericht stellte fest, dass das

stattliche Wohnhaus mit einer Grundfläche von etwa 15 m x 12 m, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie das eingeschossige Ökonomiegebäude im Inneren umgebaut oder abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden dürften, wobei auch ein Dachausbau nicht ausgeschlossen sei. Eine Weiterführung der heutigen Nutzung sei zulässig, ebenso eine Umnutzung, z.B. zu Bürozwecken. Soweit es die reduzierten Abstände zuliesse, könnten auch zusätzliche unbewohnte Kleinbauten errichtet werden. Daraus ergebe sich, dass auf der Parzelle weiterhin eine gute, sinnvolle und bestimmungsgemässe Nutzung möglich sei. Dass ohne die mit der Änderung des Zonenplanes verbundenen Restriktionen bei einer Neuüberbauung der Parzelle eine wesentlich höhere Nutzung zu erreichen wäre, sei bei dieser Sachlage nicht entscheidend. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleiste nicht, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden könne. Der Grundeigentümer müsse grundsätzlich mit Änderungen im zulässigen Nutzungsmass, die im öffentlichen Interesse lägen, rechnen, ohne dass er dafür entschädigt werde, solange er vom Grundstück einen wirtschaftlich sinnvollen, bestimmungsgemässen Gebrauch machen könne (ZBl 1997 S. 181 ff.). In einem neueren Entscheid hielt das Bundesgericht schliesslich fest, auch der Umschwung eines Schutzobjektes sei in die Prüfung der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten einzubeziehen. Der nach der Schutzverfügung erfolgte Verkauf von etwa zwei Dritteln der fraglichen Parzelle belege, dass die Liegenschaft auch nach Unterschutzstellung des sich darauf befindlichen Bauernhauses bestimmungsgemäss und wirtschaftlich sinnvoll habe genutzt werden können (BG-Urteil 1A.19/2004 vom 25.10.2004, Erw. 3.1, in: ZBl 2006 S. 41 ff.). b) Die Vorinstanz hat, wie erwähnt, im vorliegenden Fall eine materielle Enteignung bejaht. Sie ist zum Schluss gekommen, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mit der Unterschutzstellung des Hotel A nicht mehr möglich sei. Dieses Ergebnis stützt sie auf Nutzwertberechnungen, wobei sie zwischen folgenden vier Modellvarianten unterscheidet: A: Neubauprojekt mit maximal zulässiger baulicher Ausnützung (Wohn- und Büronutzung), ohne Auflagen der Denkmalpflege. B: Sanfte Renovation der bestehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung der Unterschutzstellung. C: Gesamtsanierung der bestehenden Bausubstanz innen und aussen (mit Umbau und Lifteinbau) unter Berücksichtigung der Unterschutzstellung. D: Gesamtsanierung der bestehenden Bausubstanz innen und aussen (mit Umbau und Lifteinbau) und Erstellung eines Nebengebäudes unter Berücksichtigung der Unterschutzstellung. Die Vorinstanz geht in diesen Berechnungen vom Ertragswert aus. Sie stützt sich dabei je teilweise auf die Vorgaben des Immobilien-Monitoring der Firma Wüest & Partner, die Mietwerte einer nahe gelegenen Wohnüberbauung und auf Erfahrungswerte. Aus der Kapitalisierung des jeweiligen Gesamtmietwertes mit einem als "marktgerecht" bezeichneten Zinssatz ermittelt sie den Ertragswert der einzelnen Varianten. Aus der Differenz zwischen dem Ertragswert und den Investitionskosten resultiert schliesslich der jeweilige Substanzwert. Gemäss Definition der Vorinstanz setzt sich der verwendete Begriff des Substanzwertes zusammen aus dem Landwert und dem Restwert der Bauten unter Berücksichtigung der Nebenkosten (vgl. auch die Begriffsdefinition in: Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, 3. Aufl., Zürich 1989, S. 85 Fn. 36). Ob eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung (im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts) vorliegt, beurteilt die Vorinstanz schliesslich anhand der sich ergebenden Substanzwerte, welche sie mit dem Verkehrswert der Liegenschaft gleichsetzt (vgl. Entscheid der Schätzungskommission vom 30.4.2004, Erw. 3f). Während im besten Fall (Variante A) mit einem angenommenen Kapitalisierungssatz von 6.5 % ein Substanzwert von Fr. 1'320'000.-- ermittelt wird,

resultiert in Variante C ein Substanzwert von bloss Fr. 150'000.-- bei einem Kapitalisierungssatz von 7 %. Bezüglich Variante B beispielsweise ist dem angefochtenen Entscheid zu entnehmen, ein marktüblicher Kapitalisierungssatz, der in Anbetracht von Gebäudealter und Unterhaltsbedarf bei 7.5 % liege, lasse sich nur erzielen, wenn die Substanz mit lediglich Fr. 500'000.-- eingesetzt werde. Bei einem im Vergleich zur Neubauvariante A derart tiefen Substanzwert könne nicht mehr von einer wirtschaftlich sinnvollen und guten Nutzung gesprochen werden. Der Substanzwertverlust durch die Unterschutzstellung des Hotel A wiege beträchtlich, weshalb im vorliegenden Fall eine materielle Enteignung zu bejahen sei. c) Dieser Argumentation der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Sie errechnet den Verkehrswert des Grundstückes aufgrund einer Neubauvariante (Variante A) mit maximaler Ausnützung und ohne Unterschutzstellung (wenn sie dazu ausführt, es handle sich nicht um die bestmögliche Nutzung des Grundstückes, da keine Ausnahmegewilligung beansprucht werde, verkennt sie die rechtliche Bedeutung der Ausnahmegewilligung). An dieser Neubauvariante misst sie die übrigen Varianten. Ihre Aussage, gemäss den Varianten B, C und D sei keine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung mehr möglich, ergibt sich damit immer nur im Vergleich zur Maximalnutzung gemäss Variante A. Diese Einschätzung steht im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach ein in Zukunft möglicher Ertrag, den der Eigentümer ohne Unterschutzstellung im Fall eines Neubaus oder Umbaus erzielen könnte, nicht massgebend ist (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 69 zu Art. 5). Die prozentuale Wertverminderung, die im Falle einer Unterschutzstellung im Verhältnis zum bisher zulässigen Nutzungsmass eintritt, ist nicht entscheidend (Kuttler, Beiträge zur Raumordnung als Weg und Ziel, Zürich/Basel/Genf 2003, S. 116). Entscheidend ist vielmehr, was dem Grundeigentümer nach dem Eingriff an Nutzungsbefugnissen verbleibt, wobei sich die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten am bestehenden Zustand der Liegenschaft zu orientieren hat (vgl. Erw. 2a hiervor). Ihren eigenen Angaben zufolge, betrieben die Beschwerdegegner, welche bisher offenbar auch selber im Gebäude wohnten, das Hotel A seit dem Jahr 1951 als Hotel- und Restaurationsbetrieb. Im Jahr 2000 gaben sie den Betrieb des Restaurants aus Altersgründen auf, den Hotelbetrieb führten sie in gewissem Umfang weiter. Die Vorinstanz lässt mit ihrem Fokus auf den Ertragswert ausser Acht, dass die streitbetroffene Liegenschaft trotz des verfügbaren Denkmalschutzes nicht nur im angestammten Rahmen weitergenutzt werden kann, sondern dass die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten sogar weiter ausgebaut werden können, wie im Folgenden darzulegen ist. d) Wie sich den Akten entnehmen lässt, handelt es sich beim Hotel A um ein 3 1/2-geschossiges spätklassizistisches Bauwerk, erbaut um 1897/98, mit einem baugeschichtlich älteren Kernbereich (wahrscheinlich) aus dem 17. Jahrhundert. Die Liegenschaft befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1'535 m². Im nördlichen Parzellenbereich steigt das Gelände in zwei Stufen mit entsprechenden Stützmauern zum Z-Weg hin relativ steil an. Mit dem Entscheid des Justiz-, Gemeinde- und Kulturdepartementes vom 29. Juli 2002 wurde das Hotelgebäude als Gesamtbauwerk in seinem originalen Kernbestand unter Denkmalschutz gestellt. Gemäss den Aussagen des Vertreters des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie anlässlich des Augenscheines im vorinstanzlichen Verfahren soll ein massvoller Umbau der Baute, unter der Voraussetzung der guten Gestaltung, dennoch möglich sein. Allfällige Anbauten müssten jedoch niedriger sein als der Hauptkubus. Die bestehenden Anbauten könnten abgerissen und in erweitertem Umfang neu aufgebaut werden, sofern ein gutes Projekt vorliege. Das Vorprojekt des Büros B

schöpfe den möglichen Spielraum jedenfalls nicht aus. Gemäss diesem Vorprojekt, sind die Umbaumöglichkeiten im Innern des bestehenden Hotelgebäudes beträchtlich. Insbesondere im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss bestehen bezüglich der Raumaufteilung praktisch keinerlei Einschränkungen. Sogar die Dachaufbauten könnten neu angeordnet werden. Gemäss Projektvariante 3 soll das bestehende Treppenhaus durch einen freistehenden neuen Erschliessungstrakt mit Lift ersetzt werden. Auch ergänzende Bauvolumen, angebaut oder freistehend, wären im Rahmen der geltenden Baugesetzgebung denkbar. Der Projektverfasser schlägt ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Attikageschoss und Parkplätzen im rückwärtigen östlichen Parzellenbereich vor. Hinsichtlich des möglichen Kosten-Ertrags-Verhältnisses soll, je nach berechneter Umbauvariante, eine Bruttorendite von 5 % - 6 % realisierbar sein, wobei die Möglichkeit eines Neubaus auf der Restparzelle bei diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt wurde (vgl. Büro B, Umbaustudie und Kostenschätzung vom 17.9.2001/30.9.2001 [bekl. Bel. 2]). Ein weiteres Gutachten geht im Übrigen bei geschätzten Sanierungskosten (für den Restaurationsbetrieb) in der Höhe von Fr. 320'000.-- von möglichen jährlichen Mieteinnahmen zwischen Fr. 50'000.-- und 62'000.-- aus (vgl. Gutachten C AG vom 27.9.2001 [bf. Bel. 4]). e) Mit diesen Ausführungen wird deutlich, dass die verfügbaren Massnahmen des Denkmalschutzes einer Wiederaufnahme der angestammten Nutzung des Gebäudes nicht im Wege stehen. Dem Beschwerdeführer ist beizupflichten, dass sich die Standortbedingungen für die Führung eines Gastronomie- und Hotelbetriebes im Bereich der streitbetroffenen Liegenschaft mit der erst kürzlich abgeschlossenen Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Y-Strasse gegenüber dem bisherigen Zustand gar verbessert haben. Darüber hinaus steht aus Sicht der Denkmalpflege einem weitgehenden Umbau der Liegenschaft und einer Erweiterung des bestehenden Bauvolumens durch einen Neubau im östlichen Grundstücksbereich offensichtlich nichts entgegen. Eine Volumenerweiterung um rund 50 % liegt nach Massgabe der vorinstanzlichen Berechnungen im Bereich des Möglichen (vgl. Variante D). Diese Einschätzung der Vorinstanz findet ihre Bestätigung in der neueren Entwicklung des Falles. Mit Eingabe vom 4. Mai 2006 informierten die Beschwerdegegner über die damals laufenden Verhandlungen mit einer Mietinteressentin resp. die Möglichkeit einer künftigen Umnutzung der Liegenschaft als Schule. Das Resultat der entsprechenden Planungsbemühungen, welche offenbar auch von der Denkmalpflege und den Baubehörden mitgetragen werden, erschliesst sich anhand der Volumenstudie 1:500 vom 31. Januar 2006 des Architekturbüros D GmbH (bg. Bel. 4 und 5). Das bestehende Raumangebot kann auch nach Massgabe dieser Projektstudie den neuen Anforderungen weitgehend angepasst werden. Offensichtlich soll sogar eine räumliche Unterteilung der "bel étage" (1. Obergeschoss) mit der Unterschutzstellung vereinbar sein. Das Bauvolumen der gemäss diesen Unterlagen geplanten frei stehenden Erweiterungsbauten ist mit insgesamt rund 4'580 m³ sogar noch erheblich grösser als das gemäss den vorinstanzlichen Berechnungen (Variante D) mögliche Erweiterungsvolumen (3'600 m³). Im Vergleich dazu dürfte denn auch die Rentabilität der neuen Projektvariante, trotz einer zwischenzeitlich gegen Entschädigung erfolgten Landabtretung im Umfang von 46 m² an den Staat Luzern, letztlich höher ausfallen. Im Übrigen ist - ungeachtet des Ausgangs des vorliegenden Verfahrens - mittlerweile offensichtlich bereits ein Umbau in einem begrenzten Rahmen erfolgt, und die erwähnte Schule ist eröffnet worden. Auch diese jüngsten Entwicklungen machen deutlich, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung noch möglich ist. Im Ergebnis steht fest, dass trotz der verfügbaren Eigentumsbeschränkungen auf dem Grundstück der Beschwerdegegner nicht nur eine bestimmungsgemässe Nutzung im bisherigen Rahmen

und Umfang weiter geführt werden kann, sondern aufgrund der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft sogar eine neue, wesentlich intensivere Nutzung als realistisch erscheint. Dass für die geplante Umnutzung des Hotel A, wie sich den Akten entnehmen lässt, mittlerweile bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und gemäss den Verlautbarungen der Beschwerdegegner die Umsetzung möglichst rasch an die Hand genommen werden soll, spricht für sich. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Liegenschaft ist auch nach deren Unterschutzstellung gewährleistet. f) Auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand des von der Vorinstanz erhobenen Investitionsbedarfes und Ertragspotentials führt zu keinem anderen Resultat. Selbst dann nicht, wenn von einem maximalen Verkehrswert von Fr. 1'320'000.-- ausgegangen wird, wie ihn die Vorinstanz gemäss Variante A für die fragliche Liegenschaft ohne Unterschutzstellung ermittelt hat. Zwar bestreiten die Beschwerdegegner diesen Verkehrswert einerseits und machen geltend, der effektive Verkehrswert liege deutlich höher, andererseits aber anerkennen sie die genannte Zahl als im Rahmen der von der Vorinstanz gewählten Modellrechnung richtig. Diese Argumentation erweist sich als widersprüchlich. Der von den Beschwerdegegnern behauptete höhere Verkehrswert entspricht wohl dem von ihnen im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft als erzielbar erachteten Preis. Wert und Preis indessen sind nicht dasselbe. Der Preis kann im Einzelfall vom errechneten Verkehrswert abweichen, da der Markt Schwankungen unterworfen ist oder weil ein Käufer ein spezielles Interesse an der betreffenden Liegenschaft hat (vgl. Fierz, a.a.O., S. 147 f.). Allfällige marktbedingte Preisschwankungen und subjektive Präferenzen einer möglichen Käuferschaft sind jedoch im vorliegenden Zusammenhang unbeachtlich. Jedenfalls vermögen die Beschwerdegegner nicht mit hinreichender Substanziierung darzutun, weshalb hier von einem wesentlich höheren Verkehrswert auszugehen wäre. Unbehelflich ist sodann ihr Hinweis auf den Gebäudeversicherungswert. Bei der Gebäudeversicherung handelt es sich um eine Versicherung zum Neuwert, weshalb die entsprechende Wertangabe im vorliegenden Zusammenhang keine Bedeutung erlangen kann (vgl. § 13 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 29.6.1976 [SRL Nr. 750]).

Aufgrund der von der Vorinstanz errechneten Zahlen (in Fr.) ergeben sich für die vier Varianten folgende Bruttorenditen: Investitionen: 4'600'000.-- (Variante A) / 450'000.-- (Variante B) / 2'000'000.-- (Variante C) / 3'820'000.-- (Variante D) Verkehrswert: 1'320'000.-- (Variante A) / 1'320'000.-- (Variante B) / 1'320'000.-- (Variante C) 1'320'000.-- (Variante D) Total: 5'920'000.-- (Variante A) / 1'770'000.-- (Variante B) / 3'320'000.-- (Variante C) 5'140'000.-- (Variante D) Ertrag: 385'000.-- (Variante A) / 71'600.-- (Variante B) / 150'400.-- (Variante C) / 299'200.-- (Variante D) Bruttorendite: 6.5 % (Variante A) / 4.04 % (Variante B) / 4.53 % (Variante C) / 5.82 % (Variante D) Wie sich anhand dieser Aufstellung ersehen lässt, wäre im Falle einer schutzkonformen Gesamtanierung mit ergänzendem Neubau (Variante D) eine Bruttorendite von 5.82 % erreichbar. Dies, wie gesagt, auf Basis des Verkehrswertes der Liegenschaft, wie er seitens der Vorinstanz für den Zeitpunkt vor der Unterschutzstellung, unter der Annahme einer maximalen Ausnützung und ohne Berücksichtigung allfälliger Beiträge der Denkmalpflege ermittelt wurde. Da aufgrund der neueren Verhandlungen der Beschwerdegegner mit dem Amt für Denkmalpflege mit einem im Vergleich mit Variante D grösseren Neubauvolumen gerechnet werden kann, dürfte die Bruttorendite zusätzlich ansteigen. Auch diese Berechnung zeigt mithin auf, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, namentlich auch unter Berücksichtigung des gegenwärtig tiefen Hypothekarzinsniveaus und ausgehend vom maximalen Verkehrswert, durchaus realisierbar ist (vgl. auch: Keiser, Unterschutzstellung

im Spannungsfeld von baulicher Verdichtung und Entschädigungsforderungen, in: PBG aktuell, 1999 (2), S. 20 f., mit einem Hinweis auf einen Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts, das für eine sinnvolle und wirtschaftlich gute Nutzung eine Rendite von mindestens 5.5 % bis 6 % voraussetzte).

E. 3

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Unterschutzstellung des Hotel A keine materielle Enteignung zu bewirken vermag. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Berechnungen kann daher unterbleiben. Da das Vorliegen eines Sonderopfers aufgrund des Verfahrensausganges im vorinstanzlichen Verfahren nicht geprüft werden musste, ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese - der Eventualbegründung der Beschwerdegegner im Schätzungsverfahren entsprechend - die Frage der materiellen Enteignung auch unter dem Aspekt des Sonderopfers noch prüfe. Zu klären bleibt, ob die Vorinstanz den Beschwerdegegnern zu Recht eine Entschädigung für nutzlos gewordene Planungsaufwendungen und Rechtswahrungskosten zugesprochen hat.

E. 4

a) Das Bundesgericht bejaht grundsätzlich die Möglichkeit, dass in Fällen, in denen weder eine formelle noch eine materielle Enteignung vorliegt, ein Anspruch auf Ersatz von Planungs- und Projektierungskosten aufgrund des Vertrauensschutzes bestehen kann. Keinen Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungsaufwendungen hat ein Eigentümer, wenn sein Bauvorhaben aufgrund der geltenden Bauvorschriften nicht bewilligt werden kann. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr zwar ein dem geltenden Recht entsprechendes Baugesuch eingereicht hat, sich die gesetzlichen Grundlagen aber bis zum Entscheid darüber zum Nachteil des Gesuchstellers geändert haben. Einzig wenn gerade die Einreichung eines bestimmten Baugesuches Anlass zur Änderung der baurechtlichen Vorschriften gegeben hat, weil die Baubehörden die Ausführung des Bauvorhabens auf diese Weise verhindern wollen, besteht gestützt auf Art. 9 BV in Verbindung mit Art. 26 BV ein Entschädigungsanspruch für die nutzlos gewordenen Aufwendungen; jedenfalls soweit die Absicht der Baubehörden für den betroffenen Grundeigentümer nicht voraussehbar war (BGE 119 Ib 237 Erw. 4a; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006 N 704; Weber-Dürler, Neuere Entwicklungen des Vertrauensschutzes, in: ZBl 2002 S. 303; BGE 108 Ib 358, 117 Ib 500 f.). b) Mit Schreiben vom 20. August 1998 informierte der Gemeinderat X die Beschwerdegegner über die Aufnahme des Hotel A in die Kategorie 2 des Ortsbildinventars und die sich daraus ergebenden Konsequenzen. Er teilte insbesondere mit, dass bei baulichen Veränderungen neben den üblichen Baubewilligungsverfahren, je nach Objekt und Schutzkategorie, weitere Abklärungen durch Fachpersonen nötig sein können. Eine eigentliche Unterschutzstellung sei bewusst nicht vorgenommen worden, weil die aufgenommenen Liegenschaften in der Vergangenheit mit Umsicht gepflegt worden seien. Als Erhaltungsziel wird im Inventar die Bewahrung des aktuellen Zustandes vermerkt (vgl. kläg. Bel. 5). Im Februar 2001 haben die Beschwerdegegner beim Gemeinderat X ein Vorprojekt für die Überbauung ihres Grundstückes mit einem sechsgeschossigen Geschäfts- und Wohngebäude eingereicht (vgl. Vorprojekt 1:200 der E AG vom 2. November 2000 [kläg. Bel. 37]). Sie ersuchten um grundsätzliche Genehmigung und um Feststellung, dass mit der Realisierung dieses Vorprojektes das bisherige Gebäude Hotel A abgerissen werde und damit aus dem Ortsbildinventar entfalle (vgl. kläg. Bel. 6). In der Folge wurde das Hotel A, wie bereits erwähnt, mit Entscheid des damaligen Justiz-

Gemeinde- und Kulturdepartement vom 29. Juli 2002 in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen. c) Im zitierten Schreiben an die Beschwerdegegner vom 20. August 1998 wies der Gemeinderat auf die massgeblichen Rechtsgrundlagen in den §§ 36 und 142 PBG bzw. in Art. 39 BZR hin. Gemäss Abs. 2 der letztgenannten Bestimmung sind die inventarisierten Schutzobjekte am Standort zu erhalten und legt der Gemeinderat weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an den Kulturobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich. Im Kommentar zum Schutzinventar wird zwar darauf hingewiesen, dass dieses für die Eigentümer nicht unmittelbar verbindlich ist, sondern vor allem Leitlinienfunktion hat. Es wird aber auch klargelegt, dass weitere Abklärungen im Einzelfall auch zu zusätzlichen Schutzmassnahmen führen können. Damit wussten die Beschwerdegegner, dass die zuständigen Behörden grundsätzlich eine Erhaltung des Hotel A anstrebten und nötigenfalls weitere Abklärungen zum Schutzwert der Liegenschaft anordnen würden, die im Nachgang allenfalls zur Unterschutzstellung führen könnten. Wenn die Beschwerdegegner unter diesen Voraussetzungen eine Art Vorprojekt erstellen liessen, das an dieser vom Ortsbild her heiklen Stelle den Abbruch des Hotel A und ein Ersatzgebäude mit maximal zulässiger Ausnützung vorsah, taten sie dies auf eigenes Risiko hin. Im Sinne des Gebotes der Schadensminderung hätten sie deshalb die Möglichkeit eines Abbruches vorgängig, d.h. vor Verursachung der entsprechenden Planungskosten, abklären müssen (vgl. ZBl 1999 S. 40). Die Beschwerdegegner machen zwar geltend, sie hätten nach Auskunft der Bauverwaltung ein Vorprojekt einreichen müssen, um die Entlassung des Hotel A aus dem Inventar beantragen zu können. Diese Behauptung bleibt indessen unbelegt, und es werden auch keine entsprechenden Beweisanträge gestellt. Die Darstellung der Beschwerdegegner entspricht überdies in keiner Weise der Auskunft, welche der Gemeinderat X dem damaligen Justiz-, Gemeinde- und Kulturdepartement im vorinstanzlichen Verfahren am 24. März 2003 erteilte (vgl. bekl. Bel. 5). In dieser Stellungnahme wird festgehalten, dass nach Aktenlage nur einmal ein Gespräch zwischen der Investorin F AG und dem Vertreter des Bauamtes zu den "Planskizzen" der E AG stattgefunden habe. Dabei habe der Vertreter des Bauamtes auch die mögliche Unterschutzstellung des Hotel A angesprochen. Es habe sich gezeigt, dass die Investorin über die planerischen Rahmenbedingungen (Ortsbildinventar / beabsichtigte Umgestaltung der Y-Strasse) nicht vollständig dokumentiert gewesen sei. Dementsprechend interpretierte denn auch der Gemeinderat das "Vorprojekt" der Beschwerdegegner eher als Machbarkeitsstudie, denn als eigentliches Vorprojekt. Der Charakter der Planung kann indessen ebenso dahin gestellt bleiben wie auch die Frage, ob das entsprechende Projekt überhaupt bewilligungsfähig gewesen wäre, was vom Gemeinderat im Übrigen bestritten wird. Für die Beschwerdegegner war jedenfalls schon zum damaligen Zeitpunkt voraussehbar, dass ihre Planung wahrscheinlich nicht umsetzbar sein würde. Die nachfolgende Unterschutzstellung des Hotel A war mithin nicht eine Massnahme, um ein bestimmtes Bauprojekt zu verhindern, sondern die rechtliche Umsetzung der mit der Inventarisierung der Liegenschaft bereits klar dokumentierten Erhaltungsabsicht. Den Beschwerdegegnern steht damit kein Ersatz nutzlos gewordener Planungsaufwendungen zu, weshalb der angefochtene Entscheid auch in dieser Hinsicht aufzuheben ist. Mit der gleichen Begründung müssen sodann auch die von der Vorinstanz zugesprochenen Rechtswahrungskosten, welche offensichtlich mit der Erarbeitung des erwähnten Vorprojektes in Zusammenhang stehen, dahinfallen.

E. 5

Im Sinne der Erwägungen ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Die Sache ist zur Prüfung des behaupteten Sonderopfers an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit werden die Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren kostenpflichtig (§ 87 Abs. 3 lit. b kEntG in Verbindung mit § 198 Abs. 1 lit. c VRG). Gemäss § 193 Abs. 3 VRG ist die Parteientschädigung eine Vergütung für die Kosten der berufsmässigen Parteivertretung und das notwendige Erscheinen der Parteien vor Behörden und Sachverständigen. Da der Beschwerdeführer in diesem Verfahren nicht berufsmässig vertreten war, steht ihm keine Parteientschädigung zu.

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