

LU_GERICHTE V 10 220 vom 30. Juni 2010

LU Gerichte, 2010-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_10_220

FR: LU_GERICHTE V 10 220 du 30 juin 2010

IT: LU_GERICHTE V 10 220 del 30 giugno 2010

Regeste

Durch Rodungsbewilligungen entstehende Vorteile werden durch den Ausgleichsbeitrag verhindert. Eine Ersatzabgabe ist geschuldet, wenn eine Rodungsbewilligung erteilt und ausnahmsweise auf gleichwertigen Realersatz verzichtet wird. Entscheide über Festsetzung von Abgaben müssen alle tatbeständlichen und rechtlichen Entscheidungsgrundlagen enthalten, ansonsten eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 1

Die vorliegende Beschwerde richtet sich einzig gegen den Entscheid Nr. 2009-4704 der Dienststelle rawi vom 18. Juni 2010. Der Baubewilligungsentscheid des Stadtrats Luzern Nr. 2009-0370 vom 30. Juni 2010 (Leitentscheid) ist weder von Seiten der A AG als Bauherrin noch von Dritten angefochten worden, was das Gericht den Beteiligten im vorliegenden Verfahren und dem Stadtrat Luzern bereits mit Schreiben vom 6. August 2010 bestätigt hat. Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Damit erweist sich der Feststellungsantrag Ziff. 3 der Beschwerdeführerin (teilweise Rechtskraft der Baubewilligung) wie auch der Verfahrensantrag Ziff. 4 (Entzug der aufschiebenden Wirkung der vorliegenden Beschwerde mit Bezug auf die Baubewilligung vom 30.6.2010 im Verfahren Nr. 2009-0370) als obsolet.

E. 2

a) Der angefochtene Entscheid vom 18. Juni 2010 stützt sich auf Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) und des kantonalen Waldgesetzes vom 1. Februar 1999 (kWaG; SRL Nr. 945). Gemäss § 44 Abs. 2 kWaG sind Verfügungen nach diesem Gesetz, die gemeinsam und gleichzeitig mit den in der gleichen Sache erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen für Bauten und Anlagen ergehen, nach den jeweils massgebenden Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes, des Strassengesetzes, des Weggesetzes oder des Wasserbaugesetzes anfechtbar. Der Entscheid der Dienststelle rawi erging in Anwendung von § 192a Abs. 1 lit. c und Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) in Verbindung mit § 64 Abs. 3 lit. c der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 (PBV; SRL Nr. 736) und § 5 kWaG. Gestützt auf § 44 Abs. 2 kWaG in Verbindung mit § 206 PBG unterliegt er unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3.7.1972 [VRG; SRL Nr. 40]). Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist einzutreten, da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen nach § 107 Abs. 2 VRG gegeben sind. b) Die vorliegende Beschwerde richtet sich einzig gegen die Höhe des Ausgleichsbeitrags nach § 5 kWaG. Nicht angefochten wurde der Rodungsentscheid als solcher, die Feststellung zur Leistung sowohl einer Rodungsentschädigung nach § 5 kWaG als auch einer Ersatzabgabe und deren Höhe (Fr.

4'650.--) gemäss § 4 kWaG. Streitig und zu prüfen ist somit nur die Höhe des Ausgleichsbeitrags von Fr. 663'865.--.

E. 3

a) Gemäss Art. 1 Abs. 1 WaG und § 1 Abs. 2 kWaG soll der Zweck dieser Gesetze u.a. den Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung erhalten (lit. a), den Wald als naturnahe Lebensgemeinschaft schützen (lit. b) sowie dafür sorgen, dass der Wald seine Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion (Waldfunktionen) erfüllen kann (lit. c). In dem Sinn bestimmt Art. 3 WaG, dass die Waldfläche nicht vermindert werden soll. Rodungen sind daher verboten (Art. 5 Abs. 1 WaG). Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen jedoch Ausnahmegewilligungen nach Art. 5 WaG erteilt werden. Gemäss Art. 8 WaG erheben die Kantone eine Ersatzabgabe, wenn eine Rodungsbewilligung erteilt und ausnahmsweise auf gleichwertigen Realersatz im Sinne von Art. 7 verzichtet wird. Die Ersatzabgabe entspricht dem eingesparten Betrag und ist für Walderhaltungsmassnahmen zu verwenden. Der von der Beschwerdeführerin unbestritten gebliebene Betrag von Fr. 4'650.-- stützt sich auf § 4 Abs. 1 kWaG und stellt eine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 8 WaG dar. Diese ist dem kantonalen Fonds für Walderhaltung zuzuweisen (§ 4 Abs. 2 kWaG). b/aa) Wird Wald für das Erstellen eines Werkes (Bauten und Anlagen), für das Deponieren von Abfällen oder für den Abbau von Kies oder Mergel gerodet, so kann das entsprechende Grundeigentum wegen des geringen Wertes des Waldbodens eine erhebliche Wertsteigerung erfahren. Die Kantone haben gemäss Art. 9 WaG dafür zu sorgen, dass durch Rodungsbewilligungen entstehende erhebliche Vorteile, die nicht nach Art. 5 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) erfasst werden, angemessen ausgeglichen werden. Mit dem Ausgleich dieser erheblichen Vorteile soll verhindert werden, dass aus rein finanziellen Überlegungen Waldareal zweckentfremdet wird (Art. 5 Abs. 3 WaG). Gemäss § 5 kWaG entspricht der Ausgleichsbeitrag, den die Empfängerin oder der Empfänger der Rodungsbewilligung nach Art. 9 WaG zu leisten hat, der Hälfte des durch die neue Nutzung entstandenen Mehrwertes. Massgeblich für die Ermittlung des Mehrwertes ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Waldbodens (Rodungsfläche) und dem Wert der mit der Rodung ermöglichten neuen Bodennutzung, abzüglich Rodungsersatzkosten und allfällige Ersatzabgaben gemäss § 4 kWaG (Abs. 1). Die zuständige Dienststelle setzt den Ausgleichsbeitrag fest (Abs. 2). Dieser ist dem kantonalen Fonds für Walderhaltung zuzuweisen (Abs. 3). bb) Durch den Ausgleich erheblicher Vorteile (Mehrwertabschöpfung) soll verhindert werden, dass aus wirtschaftlichen Überlegungen Standorte für die Realisierung eines Projekts vornehmlich im Wald gesucht und gefunden werden (Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Eine Darstellung der Waldgesetzgebung unter raumplanungsrechtlichen Aspekten, Zürich 1994, S. 166, auch zum Folgenden). Erfolgt eine Zweckänderung von Waldareal durch Einzonung der gerodeten Fläche im Rahmen der Nutzungsplanung, so richtet sich die Abschöpfung nach Art. 5 Abs. 1 RPG. Wird dagegen für das Projekt eine Ausnahmegewilligung für nichtzonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzonen erteilt, was nur für kleinere Vorhaben möglich ist, haben die Kantone einen Ausgleich (Art. 9 WaG) vorzusehen. Zur Begründung dieser Mehrwertabschöpfung führte der Bundesrat in seiner Botschaft zum Waldgesetz aus: Im Gegensatz zum distributiven Charakter der Raumplanung handelt es sich bei der Rodungsbewilligung immer um eine Ausnahme vom Rodungsverbot im Einzelfall, auf die kein Anspruch besteht. Die Rechtfertigung für eine Rodung liegt im Charakter des Werkes, das realisiert werden soll, und in seiner Standortgebundenheit begründet; finanzielle Interessen sind als Rodungsgrund ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. a und

Abs. 3 WaG). Die Rodungsbewilligung an sich stellt also für den Gesuchsteller bereits eine Wohltat dar, so dass es stossend wirkt, wenn er zusätzlich noch einen finanziellen Vorteil gegenüber einem Dritten erlangt, der für die Realisierung seines Werkes weitaus teureres Land ausserhalb des Waldes erwerben muss. Dass ein solcher Wert unbesehen dem zufallen soll, dem im Einzelfall eine Ausnahme zugestanden wird, ist umso stossender, als die öffentliche Hand mit Millionenbeiträgen die Erhaltung des Waldes unterstützen muss. Es erscheint daher nur recht, wenn Mehrwerte, die durch eine Zweckentfremdung entstehen, ebenfalls der Walderhaltung zugute kommen und die öffentliche Hand entlasten. In diesem Sinn stellt die Mehrwertabschöpfung auch ein Korrelat zum Realersatz dar, indem ein Wertausgleich stattfindet. Der abzuschöpfende Mehrwert ist die Differenz zwischen dem sich aus dem Rodungstatbestand ergebenden neuen Wert des Grundstücks und dem ursprünglichen Wert des Waldbodens (Botschaft zu einem Bundesgesetz über Walderhaltung und Schutz vor Naturereignissen [Waldgesetz] vom 29.6.1988, in: BBl 1988 Bd. III, S. 173 ff., insbes. S. 194; Jaissle, a.a.O., S. 167). Bei der Mehrwertabgabe nach Art. 9 WaG handelt es sich um eine Lenkungsabgabe (vgl. Jaissle, a.a.O., S. 169). Sie beruht auf dem im Umweltschutzrecht verankerten Verursacherprinzip. Nach diesem Prinzip haben die Verursacher von Umweltbeeinträchtigungen für ihr Verhalten ein finanzielles Entgelt zu leisten (Steiner, Die Umsetzung des Verursacherprinzips durch das Umweltschutzrecht, Zürich 1999, S. 31). Zur Umsetzung des Verursacherprinzips gehören in erster Linie alle Massnahmen, welche dafür sorgen, dass die durch Umweltbelastungen verursachten Kosten auf den Verursacher überwälzt werden sollen. Ferner sollen Umweltschutzmassnahmen verursachergerecht finanziert werden, d.h. wer Umweltgüter - wie den gesetzlich geschützten Wald - nutzt, soll nicht nur die Folgen dieser Nutzung tragen, sondern auch die Vorteile, die daraus erwachsen, ausgleichen müssen (Steiner, a.a.O., S. 31, 212). Bei den Begriffen "erhebliche Vorteile" und "angemessene Ausgleichung" handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch die kantonale Gesetzgebung bzw. im konkreten Einzelfall durch die Rechtspraxis näher konkretisiert werden müssen (Jaissle, a.a.O., S. 169). Im Kanton Luzern gilt für die Festsetzung des Ausgleichsbeitrags folgender Bemessungsgrundsatz: Wenn die Rodung im Zusammenhang mit einer Baute oder Anlage erteilt wird, entspricht der "Wert der neuen Bodennutzung" den ortsüblichen, durchschnittlichen Bodenpreisen für die entsprechende Bauzone, welche für das die Rodung verursachende Gesamtwerk notwendig ist (Richtlinie Ausgleichsbeitrag bei Rodungsbewilligungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements [BUWD] vom 21.3.2007, nachfolgend: kantonale Richtlinie).

E. 4

a) Bei der Festsetzung des Ausgleichsbeitrags ging die Dienststelle rawi von einem Bodenwert vor Rodung von Fr. 2.-- und einem solchen nach Rodung von Fr. 4'300.-- pro m² aus. Der Quadratmeterpreis von Fr. 2.-- ist unbestritten. Wie aus den Akten ersichtlich, ermittelte die Dienststelle Steuern, Immobilienbewertung, welche im Auftrag der lawa den Bodenpreis nach Rodung zu schätzen hatte, den mutmasslichen Verkehrswert mittels der Lageklassenmethode. Die Beschwerdeführerin bestreitet den Bodenwert nach Rodung von Fr. 4'300.-- und macht geltend, dieser sei zu hoch geschätzt worden. Gegen die Bemessungsmethode der Dienststelle Steuern bzw. die Berechnung als solche erhebt sie verschiedene Einwände, auf die einzeln einzugehen ist: b/aa) Die Beschwerdeführerin führt aus, die Dienststelle Steuern habe den Wert für die ausserhalb der Bauzone gelegenen definitiven Rodungsflächen ausgehend von den Investitionskosten bzw. des Versicherungswerts der bestehenden Bauten innerhalb der Bauzone ermittelt. Die

nachgesuchten Rodungen dienten jedoch nicht der Errichtung zusätzlicher Gebäudekomplexe bzw. Erhöhung der möglichen Bauvolumen, sondern der Erstellung von Infrastrukturanlagen. Die Rodungen dienten namentlich dem im öffentlichen Interesse liegenden Zweck der Verbesserung der Erschliessung sowie der baulichen Gestaltung des Gesamtkomplexes. Indem die Dienststelle Steuern auf die Investitionskosten sowie die Werte der bestehenden Gebäude abgestellt habe, habe sie den Bodenwert für die innerhalb der Bauzone gelegenen Hotelbauten und nicht den Bodenwert der ausserhalb der Bauzone situierten Infrastrukturanlagen ermittelt. Mit den ausserhalb der Bauzone gelegenen Infrastrukturanlagen liessen sich nicht diejenigen Erträge erzielen, welche die Bauten innerhalb der Bauzone erbringen würden. Damit erweise sich die Berechnung als unzutreffend und unangemessen, weshalb der Entscheid aufzuheben und zur Neubestimmung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Bei ihrer Argumentation geht die Beschwerdeführerin von der Annahme aus, der Ausgleichsbeitrag bemesse sich nach "dem Bodenwert (nach Rodung) der ausserhalb der Bauzone situierten Infrastrukturanlagen". Dies würde bedeuten, dass der Wert eines Gebäudekomplexes für die einzelnen Baubereiche je nach ihrem spezifischen Verwendungszweck separat zu bestimmen wäre. Um den Gesamtwert eines ganzen Gebäudekomplexes zu erreichen, wären die einzelnen Teilwerte zusammen zu rechnen. Dem ist nicht so. Dieser Berechnungsansatz widerspricht zum einen der kantonalen Richtlinie des BUWD und zum anderen allgemeinen Schätzungsgrundsätzen, wie sich aus dem Folgenden ergibt: Die in der kantonalen Richtlinie festgelegte Bemessungsregel ist auch im vorliegenden Fall anwendbar. Denn die nachgesuchte Rodung von 310 m² Waldfläche steht unbestrittenermassen in direktem Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau des Hotels A. Nach der Richtlinie ist der ortsübliche Bodenpreis für die Bauzone, in der das die Rodung beanspruchende Gesamtwerk liegt, massgeblich. Der Bodenpreis für die Hotelanlage ist somit einheitlich zu ermitteln, unabhängig davon, ob einzelne Baubereiche oder Infrastrukturanlagen innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegen. Überdies verkennt die Beschwerdeführerin, dass durch die Rodung von Wald ohne gleichwertigen Realersatz Waldboden seinem gesetzlichen Zweck entfremdet (vgl. E. 3a) und für Bauzwecke genutzt wird, dient doch das gerodete Areal nach ihren eigenen Angaben der Erstellung von Infrastrukturanlagen bzw. der Verbesserung der Erschliessung sowie der baulichen Gestaltung des Gesamtkomplexes. Diese Infrastrukturanlagen dienen primär den privaten, wirtschaftlichen Zwecken der Beschwerdeführerin selber, die sie mit dem Hotelbetrieb verfolgt. Der gemäss der Richtlinie zu bestimmende Bodenpreis ist ein Verkehrswert im marktüblichen Verkehr unter Dritten. Im Kanton Luzern werden nichtlandwirtschaftliche Grundstücke generell nach dem Katasterwert geschätzt, der dem Verkehrswert entspricht (§ 17 des Gesetzes über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens, Schätzungsgesetz [SchG] vom 27.6.1961; SRL Nr. 626). Der Katasterwert berücksichtigt u.a. den Realwert, welcher sich aus dem Verkehrswert des Bodens und den Anlagekosten der Bauten und Umgebungsarbeiten zusammensetzt, berechnet auf den Zeitpunkt der Schätzung (Zeitbauwert; § 19 SchG). Der Realwert von Neubauten seinerseits wird aus der Summe verschiedener Teilwerte ermittelt, nämlich Neuwert der Bauten (Bauten und Anlagen, Umgebungskosten, Baunebenkosten) und Landwert. In die Realwertberechnung aufzunehmen ist in der Regel auch der Mehrumschwung, d.h. die Mehrfläche, welche bei überbauten Grundstücken nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig benutzt werden kann. Dabei wird der Wert des Mehrumschwungs gemäss seiner Grösse vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet (Das

Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Ausgabe 2005, S. 54). Der Neuwert der Bauten wird in der Regel von der Gebäudeversicherung übernommen (LU Steuerbuch, Weisungen SchG, Bd. 4, IV/2 Ziff. 1, 1.1, nachfolgend Weisungen SchG). Gastgewerbliche Objekte wie Hotels werden nach den gleichen Grundsätzen analog den Basisobjekten bewertet (Weisungen SchG, a.a.O., IV/8, auch zum Folgenden). Zu einem Gastgewerbebetrieb gehören oft mehrere Grundstücke, die zusammen eine Betriebseinheit bilden. Der Umfang der Schätzung umfasst dabei die Gesamtliegenschaft. Bilden mehrere Grundstücke zusammen eine betriebswirtschaftliche Einheit, sind sie in der Regel gesamthaft zu schätzen (§ 25 Abs. 1 SchG). In der Praxis werden denn auch Hotelliegenschaften mit Nebengrundstücken (Parkplatz, Personalhaus, Dependance usw.) als Betriebseinheit betrachtet und daher ein Gesamtwert für alle Einheiten gesamthaft geschätzt (Weisungen SchG, a.a.O., II/3 Ziff. 5.3). Daraus erhellt, dass die kantonale Richtlinie mit den allgemeinen Bemessungsgrundsätzen nach SchG in Einklang steht. Dass die Dienststelle Steuern für die Ermittlung des strittigen Mehrwerts einerseits die Investitionskosten des neuen Bauprojekts sowie andererseits die Werte der bestehenden Gebäudeanlage (Neuwert der Gebäudeversicherung) innerhalb der Bauzone berücksichtigt hat, erweist sich nach diesen Ausführungen als korrekt und ist nicht zu beanstanden. bb) Die Dienststelle Steuern hat den Bodenwert (ausgehend vom Neuwert der Bauten inkl. Umgebung und Baunebenkosten) mittels der Lageklassenmethode bestimmt. Die Lageklassen-Methode als Hilfsmethode zur Ermittlung des Landwertes beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche ertragswertorientierte Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Landwert und Ertrag aufweisen (Das Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 51, Ziff. 1.11). Bei der Wahl der Lageklasse zog die Dienststelle den Lageklassenschlüssel 10a (Geschäftshäuser/Gewerbe/Büro/Verkauf) heran, dies in Ermangelung eines eigenen Lageklassenschlüssels für Gastgewerbebauten und Hotelbetriebe. Die Beschwerdeführerin hält dazu zwar fest, mit diesem Vorgehen habe die Vorinstanz unbeachtet gelassen, dass die Baukosten bei Gastgewerbebauten deutlich höher seien als die Baukosten für Wohn-, Industrie- oder Gewerbebauten (Das Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 137, Ziff. 6.2). Sie wendet sich aber nicht prinzipiell gegen die Anwendung des Lageklassenschlüssels 10a. Dies denn auch zu Recht. Weil wenig neue Gastgewerbebetriebe erstellt werden, liegen auch keine verlässlichen statistischen Zahlen über m³-Preise oder Baukosten pro m² vor; meistens werden nur Umbauten an bereits bestehenden Betrieben ausgeführt (Das Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 138, Ziff. 6.2, Neuwert). Fehlen aber branchenspezifische Statistikangaben, ist die analoge Berücksichtigung des Lageklassenschlüssels 10a nicht zu beanstanden und die Dienststelle Steuern durfte für die Ermittlung des Mehrwerts grundsätzlich darauf abstellen. Allerdings bleibt darauf hinzuweisen, dass der Lageklassenschlüssel 10a aus den genannten Gründen für die Bewertung von Gastgewerbebauten und Hotelbetrieben nicht ideal ist. Bei der konkreten Bewertung wird diesem Umstand im Rahmen der massgeblichen Bewertungskriterien - soweit notwendig - Rechnung zu tragen sein (vgl. E. 5 nachstehend). c) Weiter rügt die Beschwerdeführerin, wie die Dienststelle Steuern zu einer Lageklasse von 5.1 gelangt sei, lasse sich weder ihrem Schreiben noch der Verkehrswertbestimmung vom 15. März 2010 entnehmen. Da auch die massgebliche E. 8 des angefochtenen Entscheids keine Begründung dafür enthalte, sei ihr die Möglichkeit entzogen, konkret zu dieser Schätzung Stellung zu nehmen. Damit macht die Beschwerdeführerin sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. aa) Verfügungen wie auch Entscheide über Baubewilligungen und Festsetzung von Abgaben müssen alle tatbeständlichen und

rechtlichen Entscheidungsgrundlagen enthalten. Die Ausfertigung des Entscheids hat eine Begründung, d.h. eine kurz gefasste Darstellung des Sachverhalts, die Anträge der Parteien und die Erwägungen (§ 110 Abs. 1 lit. c VRG) zu enthalten. Aus der Begründung muss ersichtlich sein, welche Tatsachen und Rechtsnormen für die entscheidende Behörde massgeblich waren. Die Begründung ist Teil des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18.4.1999 [BV; SR 101]) und dient dazu, dass der Bürger weiss, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat, damit er gegebenenfalls den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 134 I 88 E. 4.1; BG-Urteil 2C_79/2010 vom 16.6.2010, E. 2.3, je mit Hinweisen; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N 1705 ff.). Zwar muss sich die Verwaltungsbehörde nicht ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand der Parteien befassen. Die Begründung soll sich jedoch mit den für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkten auseinandersetzen (BGE 124 II 149 E. 2a, mit Hinweisen). Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Nach der Rechtsprechung kann eine - nicht besonders schwerwiegende - Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann (BGE 126 I 72 E. 2, 126 V 132 E. 2b, je mit Hinweisen; Urteil V 10 229 vom 14.3.2011, E. 4d). bb) Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz steht dem Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis zu (§§ 161a, 156 Abs. 2, 144 Abs. 1 VRG). Wie die Beschwerdeführerin zu Recht bemängelt, fehlt im angefochtenen Entscheid wie auch im Schreiben der Dienststelle Steuern betreffend Bestimmung des Verkehrswertes vom 15. März 2010 jegliche Begründung bezüglich der Festsetzung der Lageklasse 5.1. Das Vorenthalten der Berechnungsgrundlagen hatte die Beschwerdeführerin bereits vor dem Erlass des angefochtenen Entscheids in ihrer Stellungnahme an die Dienststelle rawi vom 16. Juni 2010 ausdrücklich beanstandet. Auch in der Vernehmlassung hat die Vorinstanz, obschon die Beschwerdeführerin die fehlenden Grundlagen erneut gerügt hatte, mit keinem Wort zur Ermittlung der Lageklasse Stellung genommen. Die Lageklasse ist vorliegend ein entscheiderelevanter und ausschlaggebender Bemessungsfaktor für die Ermittlung des Landanteils (die Höhe des Anteils bestimmt einzig und allein die Lageklasse), des massgebenden Verkehrswerts pro Quadratmeter und damit für die Festsetzung der geschuldeten Rodungsentschädigung. Lässt sich die Lageklasse nicht zuverlässig überprüfen, basiert ebenso der verfügte Ausgleichsbeitrag in Höhe von Fr. 663'865.-- auf einer nicht nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage. Das Vorenthalten der massgeblichen Bemessungsgrundlagen stellt eine schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin ist begründet. Im Kostenpunkt wird darauf zurückzukommen sein. Da die Klassifizierung aufgrund der Akten nicht nachvollziehbar war, hat das Gericht von der Dienststelle Steuern, Immobilienbewertung, einen Amtsbericht eingeholt, der am 30. November 2010 erstattet wurde. Diesem Bericht liegt das Bewertungsblatt zum Lageklassenschlüssel 10a mit der detaillierten Punktierung bei. Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Soweit sie in ihrer Stellungnahme vom 17. Dezember 2010 geltend macht, auch aus diesem Bewertungsblatt sei keine nachvollziehbare Begründung bezüglich der Lageklasse ersichtlich, kann ihr nicht zugestimmt werden. Beim Bewertungsblatt handelt es sich um ein standardisiertes Formular

der SVKG (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten) und SEK/SVIT (Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft), welches als Bewertungsfaktoren fünf verschiedene Hauptkriterien (Standort, Nutzung, Geschäftslage, Erschliessung, Marktverhältnisse) vorgibt, wobei jedes Hauptkriterium in weitere vordefinierte Merkmale (z.B. mittelgrosse Stadt/CH-Grossstadt beim Kriterium "Standort") unterteilt ist. Die einzelnen Merkmale ihrerseits werden je nach Lage (z.B. Vororte/Stadtrand in Bezug auf das Unterscheidungsmerkmal "mittelgrosse Stadt") einer bestimmten Lageklasse (in casu: LK 4 und LK 5) zugeordnet. Die konkrete Lageklasse entspricht dem Durchschnitt der fünf Hauptkriterien. Zwar wurde die Punktierung bezüglich der massgeblichen Hauptkriterien im Rahmen des Lageklassenschlüssels 10a nicht im Einzelnen kommentiert. Anhand der detaillierten Abgrenzungsmerkmale innerhalb eines bestimmten Hauptkriteriums und des dazu gehörigen Bewertungsrasters (Bandbreite: 1-10 Punkte) lässt sich indes für das Gericht die einzelne Punktierung nachvollziehen, zumal der Gebäudekomplex A aufgrund seiner exponierten Lage den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Luzern wie auch dem Gericht wohlbekannt ist. Auf den im Beschwerdeverfahren eingeholten Amtsbericht einschliesslich Bewertungsblatt kann daher abgestellt werden. Im Folgenden bleibt die konkrete Bewertung zu überprüfen.

E. 5

a) Zum Hauptkriterium "A", Standort, hält die Beschwerdeführerin fest: Luzern sei als mittelgrosse Stadt zu qualifizieren, das Hotel A bzw. die von der Rodung betroffenen Flächen lägen am Stadtrand. Hinsichtlich des Standorts sei somit von der Lageklasse 5 auszugehen. Dies entspricht genau der Bewertung nach der Tabelle des Lageklassenschlüssels 10a. Demgegenüber ging die Dienststelle Steuern von der LK 6,5 aus, was dem Mittel zwischen der Klassifizierung "Aussenquartier" (LK 6) und "Stadtkern" (LK 7) gleichkommt. Die Zuordnung der Hotelanlage A nahe Stadtkern vermag nicht zu überzeugen. Die Vorinstanz hat in ihrer Vernehmlassung gegen die Darlegung der Beschwerdeführerin nichts vorgebracht. Die Einschätzung LK 5 erscheint aufgrund des Standorts des Hotels als sachgerecht und kann übernommen werden. b) Beim Hauptkriterium "B", Nutzung, legte die Dienststelle Steuern die LK 5,5 fest. Dies ist der Mittelwert innerhalb des Merkmals "Dienstleistungszonen" (Nutzungszone), wonach die entsprechende Nutzungszone weiter nach dem realisierbaren Nutzungsgrad unterteilt wird, nämlich "Hohe Ausnützung" (AZ 0.80-0.99 = LK5) und "Sehr hohe Ausnützung" (AZ 1.0 und höher = LK 6). Die Beschwerdeführerin weist darauf hin, das Hotel A befinde sich gemäss Grundnutzungsplan der Stadt Luzern in einer Sonderbauzone. Der Bebauungsplan B 135 der Stadt Luzern, weise die Anlagen des Hotels A der Sonderbauzone 2 zu und bestimme, dass auf den entsprechenden Grundstücken nur Gaststätten und Hotels zulässig seien, weshalb von einer sehr eingeschränkten Nutzung auszugehen sei. Der realisierbare Ausnützungsgrad sei als gering zu bezeichnen, betrage doch die Ausnützung nach Realisation des beabsichtigten Ausbaus nur gerade 57,5 %, entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.575. Zu diesem Schluss gelangt die Beschwerdeführerin aufgrund folgender Berechnung: Die Gesamtfläche der von der Dienststelle Steuern berücksichtigten Grundstücke Nrn. z, w, x, alle GB Luzern linkes Ufer, betrage 15'236 m² und die realisierte Geschossfläche auf diesen Grundstücken 12'533 m². Hiervon würden rund 70 % ausnützungsrelevant sein. Das begründe sich damit, dass gemäss einer Faustregel bei Wohnbauten die ausnützungsrelevante Geschossfläche rund 75 % der Gesamtgeschossfläche betrage. Bei Hotelbauten sei diese Fläche aufgrund der benötigten

Lagerflächen etc. deutlich tiefer. Bei einer Geschossfläche von 12'533 m², wovon 70 % ausnutzungsrelevant seien, resultiere eine auf die Ausnutzung anrechenbare Geschossfläche von 8'773 m². Setze man diese für die Ausnutzung relevante Zahl ins Verhältnis zur Grundstückfläche von 15'236.5 m², resultiere ein Ausnutzungsgrad von 0.575. Eine solche Ausnutzung entspreche einer LK 3. Zusammenfassend könne das Hauptkriterium Nutzung höchstens mit der Lageklasse 4 (Nutzungszone 3 oder 4 und realisierbarer Ausnutzungsgrad 3) bewertet werden. Die Vorinstanz bestreitet diese Zahlen nicht, insbesondere nicht die Masse bezüglich Grundstückflächen und Geschossfläche, so dass darauf abgestellt werden kann. Was die Nutzungszone betrifft, befindet sich die Hotelanlage A gemäss dem Bebauungsplan B 135 vom 14. Mai 1998 in der Sonderbauzone 2, Ortsbild- und Schutzzone C, in der nur Gaststätten und Hotels zulässig sind, womit also nur eine eingeschränkte Nutzung erlaubt ist. Allerdings kann von einer Einschränkung der Nutzung nur insofern gesprochen werden, als nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind, nicht jedoch die Intensität der möglichen Nutzung. Im vorliegenden Kontext steht die Nutzungsart im Vordergrund. Von der Art der Nutzung eines Hotelbetriebs her ist im Rahmen des Bewertungsrasters des Lageklassenschlüssels 10a eher von der Dienstleistungszone (LK 5 oder 6) auszugehen als denn von einer "Mischzone Industrie/Gewerbe" (= LK 3 oder 4), wie die Beschwerdeführerin geltend macht. Als sekundäres Kriterium kommt der realisierbare Ausnutzungsgrad hinzu. Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche (§ 8 PBV). Auch das Schweizerische Schätzerhandbuch geht von einer ähnlichen Definition der Ausnutzungsziffer aus, indem insbesondere die anrechenbare Bruttogeschossfläche der Bauten, d.h. die Summe aller dem Wohnen, Gewerbe oder Industrie dienenden Geschossflächen, berechnet anhand der Aussenmasse der Gebäude, und die anrechenbare Grundstücksfläche berücksichtigt werden (a.a.O., Stichworte Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche, S. 290 f.). Die genaue Regelung ist der kantonalen Baugesetzgebung oder dem örtlichen Baureglement vorbehalten. In den §§ 8 ff. PBV finden sich detaillierte Regelungen darüber, was zur Geschossfläche und Grundstückfläche anrechenbar bzw. nicht anrechenbar ist. Vorliegend lassen sich die diesbezüglichen Flächen nicht genau ermitteln, da in den Akten entsprechende Unterlagen fehlen. Dies ist hier aber auch nicht erforderlich, da es im vorliegenden Zusammenhang nicht darum geht, die exakte Ausnutzungsziffer im Sinne der Baurechtsordnung festzusetzen, sondern vielmehr die mögliche Nutzungsintensität der zum Hotel A gehörenden Liegenschaften. Indes bleibt anzumerken, dass sich die Ausnutzungsziffer gemäss dem Schweizerischen Schätzerhandbuch auf die Bruttogeschossfläche bezieht. In dem Sinne rechtfertigt es sich nicht, lediglich einen Anteil von 70 % als ausnutzungsrelevant zu berücksichtigen, wie es die Beschwerdeführerin annimmt. In Berücksichtigung der unbestritten gebliebenen Flächenmasse (Geschossfläche 12'533 m² : Grundstückfläche 15'236.5 m²) resultiert ein Ausnutzungsgrad von 0.822. Eine solche Ausnutzung entspricht gemäss Lageklassenschlüssel 10a der LK 5. c) Dem Hauptkriterium "C", Geschäftslage, wies die Dienststelle Steuern die LK 6,5 zu. Wie dieser Wert anhand der einzelnen Kriterien ermittelt wurde, lässt sich nicht nachvollziehen, da die Vorinstanz dazu keine Begründung liefert. Mit der Beschwerdeführerin ist festzuhalten, dass der Lageklassenschlüssel 10a auf Gastgewerbe und Hotelbauten nur analog anwendbar ist. Die einzelnen Kriterien bezüglich der Geschäftslage sind demnach entsprechend anzupassen (vgl. E. 4b/bb vorstehend). Gestützt auf die im Lageklassenschlüssel 10a erwähnten Kriterien ist davon auszugehen, dass sich das Hotel A an sehr guter Aussichts-, hingegen eher an mittelmässiger Passantenlage befindet. Für Touristen ist die Lage

demnach als bevorzugt, für Geschäftskunden, welche insbesondere die Zentrumsnähe der Stadt sowie die gute Erschliessung wünschen, als weniger ideal zu bezeichnen. Von einer schlechten Erschliessung, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, kann indes nicht gesprochen werden. Deshalb ist ihre Bewertung mit LK 3.5 denn auch zu tief. Wertet man insgesamt die divergierenden Interessen, kann der Hotelanlage A sicherlich eine mittelmässige bis gute Lage attestiert werden. Abweichend von den Einschätzungen der Dienststelle Steuern und der Beschwerdeführerin erachtet das Gericht die LK 4 als sachgerecht. d) Hinsichtlich des Hauptkriteriums "D", Erschliessung, ist zu berücksichtigen, dass das Hotel A über einen normalen Strassenanschluss verfügt, was der LK 3 oder 4 entspricht. Hingegen verkehren an den Standort des Hotels keine öffentlichen Verkehrsmittel. Wie die Beschwerdeführerin selbst einräumt, ist die technische Erschliessung mit Ver- und Entsorgung als normal zu beurteilen. Insgesamt ist daher in Übereinstimmung mit der Schätzungsbehörde die LK 3.5 korrekt, was im Übrigen nur geringfügig höher ist als die Bewertung der Beschwerdeführerin (LK 3). e) Das letzte Hauptkriterium "E", Marktverhältnisse, wertet die Dienststelle Steuern mit LK 3.5, was dem Mittel zwischen LK 3 (geringe Nachfrage, grosses Angebot) und LK 4 (ausgeglichene Marktverhältnisse) gleichkommt. Die Beschwerdeführerin erachtet die LK 2 als angemessen. Ihr ist insofern zuzustimmen, dass die Nachfrage bzw. das Angebot für die vom Hotel A umfassten Liegenschaften sehr gering ist, was sich denn auch darin zeigt, dass die Anlage vor dem letzten Handwechsel über längere Zeit ungenutzt leer stand. Von ausgeglichenen Marktverhältnissen kann für besondere und spezielle Liegenschaften wie das Hotel A nicht ausgegangen werden. Es rechtfertigt sich daher, bezogen auf dieses Hauptkriterium die LK 3 festzusetzen.

E. 6

a) Werden die Lageklassen sämtlicher Hauptkriterien zusammen gezählt, resultiert ein Gesamtwert von 20.5. Dieser dividiert durch die fünf Hauptkriterien ergibt die dem durchschnittlichen Wert entsprechende Lageklasse von 4.1. Bei einer Lageklasse 4.1 beträgt der Landwertanteil in Prozenten vom Neuwert gemäss Tabelle 11 des Schweizerischen Schätzerhandbuchs 34.45 % (S. 247). b) Gemäss Bewertung der Dienststelle Steuern beträgt der Neuwert der bestehenden Gebäudeanlage, einschliesslich Umgebung und Baunebenkosten und Baukosten Neubauprojekt total Fr. 60'880'000.--. Dieser Wert wird von der Beschwerdeführerin nicht substantiiert beanstandet. Dies mit Recht nicht, belaufen sich doch allein die geschätzten Baukosten des neuen Ausbaus auf rund Fr. 40'000'000.-- (ohne Nebenkosten). Sodann bezieht sich der berücksichtigte Neuwert der bestehenden Gebäudeanlage von Fr. 14'897'000.-- auf den aktuellen und massgeblichen Gebäudeversicherungswert. Auf den genannten Gesamtneuwert ist folglich abzustellen. Der Landwert der Grundstücke Nrn. z, w und x GB Luzern linkes Ufer, berechnet auf der Basis des Totals der Neubauwerte, ist mit Fr. 20'973'160.-- (34.45 % von Fr. 60'880'000.--) und der Quadratmeterpreis mit gerundet Fr. 3'167.-- (Fr. 20'973'160.-- : 6'623 m²) zu veranschlagen. Ausgehend von einem Quadratmeterpreis von Fr. 3'167.-- ergibt sich neu folgende Berechnung des Ausgleichsbeitrags: Die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Waldbodens (Fr. 2.--; E. 4a) und dem Wert der mit der Rodung ermöglichten neuen Bodennutzung beträgt Fr. 3'165.-- bzw. Fr. 981'150.-- für die definitive Rodungsfläche (Fr. 3'165.-- x 310 m²). Gestützt auf § 5 Abs. 1 Satz 2 kWaG ist von diesem Wert die Ersatzabgabe gemäss § 4 des Gesetzes (Fr. 4'650.--; E. 2b vorstehend) abzuziehen, was einem Mehrwert von Fr. 976'500.-- entspricht. Davon ist die Hälfte als Rodungsentschädigung abzugelten. Für die definitive Rodungsfläche von 310 m² hat die

Beschwerdeführerin mithin einen Ausgleichsbeitrag von Fr. 488'250.-- zu bezahlen. Rechtsspruch Ziff. 2.12 des angefochtenen Entscheids ist dementsprechend abzuändern, was zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde führt. c) Bei diesem Ergebnis fällt eine Erhöhung des Ausgleichsbeitrags ausser Betracht, wie sie die Dienststellen rawi und Steuern "bei korrekter Berücksichtigung der wertrelevanten Fakten" als möglich erachten. Sie unterlassen es jedoch, diese Fakten substantiiert zu begründen, geschweige denn die entsprechenden Berechnungsunterlagen ins Recht zu legen. Weiterungen dazu erübrigen sich.

E. 7

a) Wenn eine kostenpflichtige Partei nur teilweise unterliegt, werden die amtlichen Kosten angemessen herabgesetzt. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin in erheblichem Umfang. Sie beantragte eine Herabsetzung der Rodungsentschädigung um rund Fr. 268'000.-- und erreichte letztlich eine Reduktion um rund Fr. 176'000.--. Gemessen an ihrem Teilerfolg hat sie zu zwei Dritteln als obsiegend zu gelten und würde somit nur in stark reduziertem Mass kostenpflichtig. Zuzufolge schwerwiegender Gehörsverletzung durch die Vorinstanz (vgl. E. 4c/bb vorstehend) ist die Beschwerdeführerin von der Kostenpflicht gänzlich zu befreien. Gestützt auf § 199 Abs. 1 VRG, wonach die kantonalen Instanzen den Kanton und seine Behörden mit keinen amtlichen Kosten belasten, sind auch der Vorinstanz keine Gerichtskosten aufzuerlegen. b) Wenn der Vorinstanz grobe Verfahrensfehler oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen, wird der obsiegenden Partei zu Lasten des Gemeinwesens, dem die Vorinstanz angehört, eine angemessene Vergütung für die Vertretungskosten zugesprochen (§ 202 Abs. 2 VRG). Die schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs stellt einen groben Verfahrensfehler dar, was rechtsprechungsgemäss die Zusprechung einer Parteientschädigung zu Lasten des Gemeinwesens, dem die Vorinstanz angehört, rechtfertigt (Urteil V 10 229 vom 14.3.2011, E. III/7b). Die Beschwerdeführerin hat somit Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung. Der Kanton Luzern, dem die Dienststelle rawi angehört, wird somit entschädigungspflichtig. Die Parteientschädigung wird im Umfang des teilweisen Unterliegens der Beschwerdeführerin reduziert. (Kostenverlegung)

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