

TG_GERICHTE TVR-2006-24 vom 1. Januar 2006

TG Obergericht, 2006-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2006-24

FR: TG_GERICHTE TVR-2006-24 du 1 janvier 2006

IT: TG_GERICHTE TVR-2006-24 del 1 gennaio 2006

Erwägungen

E. 1

Bei der Frage des Vorliegens einer materiellen Enteignung ist entscheidend, ob von einer Nichteinzonung oder einer Auszonung auszugehen ist (E. 2). Fall einer Auszonung.

E. 2

Bei der Frage der besseren Nutzung eines Grundstücks in naher Zukunft kommt der Erschliessungsfrage besonderes Gewicht zu. Wenn hiezu kein Gestaltungsplan notwendig ist, kann davon ausgegangen werden, eine Überbauung hätte in naher Zukunft realisiert werden können (E. 3).

E. 3

Frage der Schwere des Eingriffs bei einer Auszonung von rund 40% einer gut 5'000 m² aufweisenden Parzelle (E. 4).

E. 4

Die Gemeinde macht geltend, der Eingriff sei entschädigungsrechtlich nicht hinreichend schwer. Lediglich rund 2'000 m² der insgesamt 5'083 m² messenden Parzelle seien dem Nichtbaugebiet zugeschrieben worden. Im verbleibenden Parzellenteil könnten problemlos drei Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Gemeinde bezieht sich insbesondere auf das im ZBl 1997 S. 368 ff. zitierte Bundesgerichtsurteil vom 21. August 1996. Dabei übersieht sie, dass in jenem Fall, in welchem zwei Parzellen infolge Baulinienfestsetzungen für die Erstellung einer Umfahrungsstrasse in die Freihaltezone zugewiesen worden waren, weder je einzeln noch zusammen baulich sinnvoll nutzbar waren. Das Bundesgericht kam zur Überzeugung, die Eingriffsintensität sei nicht hinreichend schwer. Jenem Urteil lag eine Einschränkung auf 28 Doppel Einfamilienhäuser gegenüber 42 zu Grunde (also etwa ein Drittel). In diesem Urteil hält das Bundesgericht fest, die Eigentumsgarantie gewährleiste nicht die dauernde bestmögliche Ausnutzung einer Baulandparzelle. Mit Änderungen im zulässigen Nutzungsmass, die im öffentlichen Interesse lägen, müsse der Grundeigentümer grundsätzlich rechnen, ohne dass er dafür entschädigt werde. Im vorliegenden Fall ist eine Teilfläche von rund 2'000 m², das heisst rund 40% der Gesamtfläche der Parzelle, ausgezont worden. Wäre dieser Teil eine eigene Parzelle, würde wohl die Diskussion darüber, ob die Eingriffsintensität genügend hoch sei, gar nicht geführt werden. Zudem war vor dem Eingriff, wie dargelegt worden ist, die Parzelle durchaus baulich nutzbar. Im zweiten von der Gemeinde herangezogenen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern (BVR 1995, S. 167) erfolgte eine «Herabzonung» mit einem entsprechenden Ausnutzungsverlust von 45%. Dieses bernische Urteil trägt somit für den vorliegenden Fall nichts bei. Im Urteil des Bundesgerichtes vom 14. Dezember 1983 (ZBl 1984 S. 366 ff.) ging es um ein

Grundstück im Ausmass von 4'030 m², dessen unüberbauter südlicher Teil im Umfang von 950 m² ausgezont wurde. Der in der Bauzone verbleibende Teil war mit einer stattlichen Villa überbaut. Eine weitere bauliche Nutzung des nördlichen Teils erschien noch möglich. Der ausgezonte südliche Teil konnte als Umschwung und Garten benutzt werden. Eine Überbauung des südlichen Teils hätte die Aussicht aus der bestehenden Überbauung beeinträchtigt und diese entwertet. Diese Auszonung stellte somit auch einen werterhaltenden Faktor dar. Bezüglich der Eingriffsintensität entscheidend ist nicht allein die prozentuale Wertverminderung, sondern ob auf der betreffenden Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung weiterhin möglich ist. Diese Rechtsprechung bezieht sich insbesondere auf die Einschränkung des Nutzungsmasses und die Art der baulichen Nutzung (vgl. beispielsweise BGE 123 II 489 E. 6d). In den Fällen, in welchen eine Eigentumsbeschränkung nur den Teil eines grösseren Ganzen trifft, ist grundsätzlich vom Objekt als Ganzem auszugehen, vorbehaltlich besonderer Umstände, die diese Betrachtungsweise als unbillig erscheinen lassen. Derartige Umstände liegen beispielsweise gemäss BGE 89 I 385 f. vor, wenn ein Bauverbot allein auf jenem Teil eines Grundstücks gilt, der sich für eine Überbauung tatsächlich auch eignet. Die Doktrin fordert, dass jedenfalls die selbständig verwertbaren Teile des betroffenen Objektes bei der Beurteilung der Eingriffsintensität für sich allein betrachtet werden sollten, da andernfalls Eigentümer grosser Parzellen regelmässig benachteiligt würden (Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, S. 268 f.). In BGE 101 Ib 290 E. 9b wird festgehalten, dass die Berücksichtigung des Ganzen nicht absolut gilt, sondern die besonderen Umstände zu berücksichtigen sind. Ändern sich die Voraussetzungen infolge der planerischen Einschränkung, unter denen die Parzelle gekauft worden war (zur Erstellung eines Fabrikgebäudes, was nun ausgeschlossen war), so liege ein schwerer Eingriff vor. So ist eine schlechte tatsächliche Eignung des betroffenen Objektes für den entzogenen Gebrauch ein Indiz für eine geringe Eingriffsintensität. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Allerdings behauptet die Gemeinde, P könne auf der in der Bauzone verbleibenden Restparzelle problemlos noch beispielsweise drei Einfamilienhäuser verwirklichen. Indessen ist zu berücksichtigen, dass die Restparzelle nun nicht mehr der WG2, sondern der Dorfkern- und Weilerzone zugewiesen ist. Die Überbaumöglichkeit ist dadurch und durch die neu eingeführte Gestaltungsplanpflicht eingeschränkt. Auch liegt der noch überbaubare Teil der Parzelle neu in einer späteren Erschliessungsphase, so dass sich auch daraus eine erhebliche Einschränkung ergibt. Zudem ist der südliche Teil der Parzelle nicht derart «organisch» mit der in der Bauzone verbleibenden Restparzelle und deren Bebauung verbunden, wie in erwähltem Entscheid betreffend die stattliche Villa. Es kann nicht behauptet werden, die südliche Restparzelle bleibe zum Werterhalt des bisherigen Wohnhauses am besten überbaut und diene als Garten und Umgebung. Dafür ist der südliche, ausgezonte Parzellenteil zu gross und zu geeignet zur Bebauung. Daraus ergibt sich, dass der südliche Parzellenteil durchaus auch in seiner Dimensionierung zur Abparzellierung geeignet ist. Wäre das eher zufällige Element der Abparzellierung erfüllt, so bestünde äusserst wohl kaum Anlass zur Diskussion darüber, ob ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte im Sinne einer materiellen Enteignung vorliege. Obwohl das Bundesgericht in der Regel die gesamthafte Betrachtung vornimmt und eine theoretische Abparzellierung ausser Acht lässt, erscheint dies im vorliegenden Fall doch notwendig. Es handelt sich also um einen hinreichend schweren Eingriff.

E. 5

a) Die Gemeinde räumt schliesslich, sie habe zur Schätzung des Verkehrswertes durch die Enteignungskommission nicht Stellung nehmen können. Dies trifft, soweit ersichtlich, zu. Darin liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Allerdings führt das nicht zur Kassation des Entscheides, da die Rechtsverletzung im laufenden Verwaltungsgerichtsverfahren ohne weiteres als geheilt betrachtet werden kann, hat die Gemeinde doch in diesem Verfahren dazu Stellung genommen und kommt dem Verwaltungsgericht volle Äusserungsbefugnis zu. b) Die Gemeinde bemängelt, der geschätzte Landpreis stimme nicht mit den effektiv bezahlten Kaufpreisen für unerschlossenes Land überein. Die Schätzungskommission sei von mindestens groberschlossenem Land ausgegangen. Deshalb habe sie den Verkehrswert zu hoch eingestuft. Ob die Schätzung in den übrigen Punkten nicht nachvollziehbar ist, wird in der Beschwerdeschrift nicht thematisiert. Die beiden Mitglieder der Enteignungskommission führen in ihrem Schätzungsbericht vom 24. Mai 2005 entsprechend dem durchschnittlichen Verkaufspreis vergleichbarer Grundstücke gemäss Amtsbericht des Grundbuchamtes einen Verkehrswert von Fr. 190.â€ pro m² an. Der entsprechende Amtsbericht vom 29. April 2005 führte Handänderungen in der Zeitspanne vom 1. Januar 2003 bis zum 29. April 2005 an. Allerdings fanden im Berichtszeitraum nur zehn Handänderungen von Baulandparzellen statt. Zwei Parzellen waren lediglich teilweise erschlossen und erzielten Preise von Fr. 131.â€ beziehungsweise Fr. 177.â€ pro m². Erschlossene Parzellen erzielten Verkaufspreise zwischen Fr. 161.â€ und Fr. 225.â€ pro m². Die Beschwerdeführerin selber biete vollerschlossenes Bauland zu Preisen um Fr. 185.â€ pro m² an. Nachdem (mit Ausnahme der Annahme der Groberschliessung) gegen diese Schätzungsgrundlagen nicht explizit opponiert worden ist, erscheint der entsprechende Verkehrswert von Fr. 190.â€ und die für die noch notwendige Erschliessung geschätzte Aufwendung von Fr. 30.â€ pro m² als angemessen, auch wenn nicht zu verkennen ist, dass die Erschliessungskosten für den Strassenausbau nur auf die Grundstücke in der Bauzone und nicht auch auf diejenigen in der Landwirtschaftszone überwälzbar sind. Ebenfalls unbestritten geblieben ist der zum Abzug gelangende Verkehrswert für Landwirtschaftsland in der Höhe von Fr. 7.â€ pro m². Der höchstzulässige Verkaufspreis nach BGG entsprechend der Festsetzung durch das Landwirtschaftsamt beläuft sich auf Fr. 7.50 pro m². Auch dieser Wert, der von keiner Seite in Frage gestellt worden ist, ist nachvollziehbar. Damit ist der zu entscheidende Wert von Fr. 153.â€ pro m² nicht zu beanstanden. Entscheid vom 13. Dezember 2006 ×

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