

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2025.00004 vom 18. Dezember 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VR.2025.00004

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2025.00004 du 18 décembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2025.00004 del 18 dicembre 2025

Regeste

[Entschädigung für die teilweise Enteignung von Bäumen aufgrund eines Strassenausbaus] Sachverhalt betreffend Qualifizierung der Bäume als Strassenbestandteil sowie möglicher Wertverlust aufgrund verminderter Wohnqualität nach Differenzmethode nicht rechtsgenügend erstellt (E. 3). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Enteignungsrecht
Betreff: Formelle Teilenteignung (Wiederaufnahme VR.2024.00001)
[Entschädigung für die teilweise Enteignung von Bäumen aufgrund eines Strassenausbaus] Sachverhalt betreffend Qualifizierung der Bäume als Strassenbestandteil sowie möglicher Wertverlust aufgrund verminderter Wohnqualität nach Differenzmethode nicht rechtsgenügend erstellt (E. 3). Gutheissung und Rückweisung. Stichworte: BÄUME DIFFERENZMETHODE FORMELLE ENTEIGNUNG RÜCKWEISUNG SACHVERHALTSABKLÄRUNG STRASSENBESTANDTEIL WERTVERMINDERUNG WIEDERAUFNAHME
Rechtsnormen: § 13 Abs. II VRG § 17 Abs. II VRG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 3. Abteilung VR.2025.00004 Urteil der 3. Kammer vom 18. Dezember 2025
Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiber Silvio Forster.
In Sachen 1. Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 01, bestehend aus: Rekurrierende 1.1 bis 1.19.2 2. Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 02, bestehend aus: Rekurrierende 2.1 bis 2.15.2 3. Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 03, bestehend aus: Rekurrierende 3.1.1 bis 3.17 alle vertreten durch RA A, Rekurrierende, gegen Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Tiefbauamt, dieses vertreten durch das Immobilienamt, RA B, Rekursgegner, betreffend formelle Teilenteignung (Wiederaufnahme VR.2024.00001), hat sich ergeben: I. Der Regierungsrat setzte am 8. April 2020 das Projekt für die Strassenraumgestaltung mit flankierenden Massnahmen N1/N20 sowie die weiteren damit verbundenen Massnahmen an der 614 Däniker-/Regensdorferstrasse, Dällikon, fest. Das Immobilienamt der Baudirektion wurde beauftragt, das für die Ausführung des Vorhabens erforderliche Land zu erwerben, falls nötig auf dem Weg der Expropriation (Dispositivziffer VIII). Nachdem sich die Parteien hinsichtlich der Vergütung für das abzutretende Land nicht einigen konnten und der Kanton Zürich zudem die geforderte Entschädigung von je Fr. 15'000.- für die zu fällenden 19 Bäume abgelehnt hatte, ersuchte das Immobilienamt am 1. Oktober 2021 um Einleitung

des Schätzungsverfahrens. Am 12. März 2024 hiess die Schätzungskommission I die Klage des Kantons Zürich teilweise gut. Dieser wurde verpflichtet, den Beklagten eine Entschädigung von Fr. 933.33/m für die Abtretung von ca. 1 m auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, ca. 9 m auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 und ca. 23 m auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (alle Gemeinde Dällikon) zu bezahlen (Dispositivziffer 1). Für die zu fällenden Bäume auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 wurde keine Entschädigung zugesprochen (Dispositivziffer 2). Die Kosten des Schätzungsverfahrens wurden dem Kläger auferlegt (Dispositivziffer 3). II. Gegen den Schätzungsentscheid vom 12. März 2024 meldeten die im Rubrum aufgeführten Rekurrierenden am 16. April 2024 Rekurs beim Verwaltungsgericht an. Die Rekurrierenden beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, dass Dispositivziffer 2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Sache an die Schätzungskommission zum erneuten Entscheid zurückzuweisen sei. Eventualiter sei für die insgesamt 19 zu fällenden Bäume eine Entschädigung von jeweils Fr. 15'000.- auszurichten. Der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, liess die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Die Parteien hielten im Verlauf des weiteren Schriftenwechsels an ihren Standpunkten fest. Mit Entscheid vom 23. Januar 2025 wies das Verwaltungsgericht den Rekurs ab (Dispositivziffer 1). Es auferlegte die Gerichtskosten von Fr. 10'220.- anteilmässig und unter solidarischer Haftung den Rekurrierenden (Dispositivziffer 2 und 3). Zudem sprach es keine Parteientschädigungen zu (Dispositivziffer 4). III. Mit Urteil 1C_156/2025 vom 6. September 2025 hiess das Bundesgericht die dagegen von den Rekurrierenden erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gut, hob das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 23. Januar 2025 auf und wies die Sache zur Neu Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurück (Dispositivziffer 1). Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.- auferlegte das Bundesgericht dem Kanton Zürich (Dispositivziffer 2). Zudem verpflichtete es diesen, den Rekurrierenden eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.- zu bezahlen (Dispositivziffer 3). IV. Das Verwaltungsgericht nahm das zuvor unter der Geschäftsnummer VR.2024.00001 geführte Verfahren unter der neuen Geschäftsnummer VR.2025.00004 wieder auf und zog den eigenen Entscheid vom 23. Januar 2025 sowie die vom Bundesgericht zurückerhaltenen bisherigen Akten bei. Mit Präsidialverfügung vom 14. Oktober 2025 wurde die Rechtsvertreterin der Rekurrierenden aufgefordert, die rekurrierenden Parteien genau zu bezeichnen. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2025 kam sie der Aufforderung nach. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Im Anschluss an einen Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts wird das kantonale Verfahren in dem Zustand wiederaufgenommen, in welchem es sich unmittelbar vor dem Erlass des aufgehobenen Entscheids befunden hat. Für die erneute Beurteilung durch die kantonalen Instanzen sind die Erwägungen des Bundesgerichts verbindlich. Dies gilt sowohl für Punkte, für die keine Rückweisung erfolgt ist und die damit "definitiv" entschieden sind, als auch für die Erwägungen, welche die Rückweisung umschreiben (VGr, 26. Juni 2025, VR.2025.00002, E. 1.1; Johanna Dormann in: Marcel Alexander Niggli et al. [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz [BGG], 3. A., 2018, Art. 107 N. 18). 1.2 Aufgrund des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheids vom 6. September 2025 ist das Rekursverfahren VR.2024.00001 als Verfahren VR.2025.00004 wiederaufzunehmen. 2. 2.1 Das Bundesgericht hielt in seinen Erwägungen fest, dass es methodisch nicht zu beanstanden sei, wenn die Wertminderung der Grundstücke durch die strassenprojektbedingte Fällung der Bäume infolge des Akzessionsprinzips nach der Differenzmethode berechnet werde. Sodann stehe es den Fachgerichten bzw. den

Expertinnen und Experten frei, die Wertminderung statt mit einer Verkehrswertschätzung auch mit Vereinfachungen direkt zu erfassen, sofern das Gebot einer vollständigen Entschädigung nicht ausgehöhlt werde. Das Verwaltungsgericht sei mittels Vereinfachungen vorgegangen, indem es einen entschädigungspflichtigen Wertverlust mit dem Argument verneint habe, eine Verbesserung der Wohnqualität durch die Robinien sei fraglich. Zum Beleg des Schattenwurfes sei auf ein eingereichtes Foto verwiesen worden. Die Rekurrierenden übersähen mit ihrer Forderung nach einer isolierten Schätzung des Werts der Bäume, dass ein Käufer bzw. eine Käuferin nicht durchwegs bereit sein dürfte, wegen einer Bepflanzung mit Bäumen für ein Grundstück einen höheren Preis zu bezahlen. Auf dem vom Verwaltungsgericht angeführten Foto sei sodann kein Schattenwurf der Robinien in Richtung der Häuser erkennbar. Es habe keine Feststellungen zur Frage getroffen, ob der Schatten der Robinien die Wohnhäuser angesichts des Abstands jemals erreichen würde. Es sei zudem einleuchtend, dass der Schattenwurf während der Sommermonate im Garten durchaus erwünscht sei und mithin die Wohnqualität steigere, während die Robinien im Winter keine Blätter trügen. Sodann sei es für die Wohnqualität ebenfalls von Bedeutung, ob der Blick von den Wohnhäusern auf Baumkronen statt auf Häuserfassaden falle. Dieser Umstand, welcher für Käuferinnen und Käufer relevant sein könne, habe das Verwaltungsgericht unbeachtet gelassen. Die Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid seien offensichtlich unzureichend. Der Vollständigkeit halber sei festzuhalten, dass die vorgesehene Neubepflanzung an den erwähnten Aspekten der Wohnqualität (Beschattung und Aussicht) nichts zu ändern vermöge.

2.2 Zur Eventualbegründung (in Bezug auf den Beseitigungsrevers) erwog das Bundesgericht Folgendes: Die Lärmschutzwand sei im Jahr 1997 bewilligt worden und messe 270 m. Der Beseitigungsrevers sei dagegen erst im Jahr 2000 verfügt worden und bilde Teil einer Baubewilligung für die heutigen drei Parzellen Nrn. 03, 04 und 02 (damals Nr. 05), deren Länge weniger als die Hälfte der Lärmschutzwand ausmache. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts würden im Ergebnis bedeuten, dass der Beseitigungsrevers nicht nur für die erwähnten drei Parzellen gelten solle, sondern über diese hinaus, insbesondere auch für die Parzelle Nr. 01. Dies stehe in klarem Widerspruch zur Baubewilligung bzw. zum Revers, der sich einzig auf den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern auf der damaligen Parzelle Nr. 05 beziehe. Damit sei das Willkürverbot verletzt.

2.3 Zusammenfassend werde sich das Verwaltungsgericht hinreichend vertieft mit den Vorbringen der Rekurrierenden befassen müssen. Gegebenenfalls sei auch auf die Frage einzugehen, ob die Robinien als Strassenbestandteil zu qualifizieren seien, und ob sich die Bejahung dieser Frage sowie die Verfügung eines Beseitigungsrevers nicht ohnehin ausschliessen würden.

E. 3.1

Es lässt sich annehmen, dass unter anderem aus der kommunalen Baubewilligung vom 18. März 1997 in Verbindung mit der strassenpolizeilichen Bewilligung der kantonalen Baudirektion vom 23. Juli 1996 (Nr. 1610) für die Erstellung der Lärmschutzwand (samt Anpflanzung der umstrittenen Robinien) Rückschlüsse darauf gezogen werden können, ob diese Robinien als Strassenbestandteil zu qualifizieren sind. Dabei hält die kommunale Baubewilligung fest, dass die kantonale strassenpolizeiliche Bewilligung unter Auflagen und Bedingungen erteilt wurde. Da die strassenpolizeiliche Bewilligung jedoch nicht den Akten beiliegt, lassen sich die Auflagen und Bedingungen nicht nachvollziehen. Der Sachverhalt ist diesbezüglich nicht rechtsgenügend erstellt. Sodann ist gemäss den bundesgerichtlichen Erwägungen der Sachverhalt betreffend die Fragen, ob die Wohnqualität bzw. der entsprechende Wert durch die zu fallenden Robinien beeinflusst

wird und falls ja, welcher Minderwert gemäss der Differenzmethode resultiert, nicht ausreichend abgeklärt.

E. 3.2

Nach dem Gesagten ist der Rekurs vom 16. April 2024 entsprechend dem Hauptantrag gutzuheissen, und Dispositivziffer 2 des Entscheids der Schätzungskommission I vom 12. März 2024 ist aufzuheben. Die Sache ist zur Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen und zur darauf gestützten Neuurteilung eines enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs der Rekurrierenden im Sinn der Erwägungen an die Schätzungskommission I zurückzuweisen.

E. 3.3

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt ■ besondere Umstände vorbehalten ■ die rekurrierende Partei mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGE 137 V 210 E. 7.1; BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Vorliegend kann die Ergänzung der Sachverhaltsfeststellungen unter Umständen zu einer Bejahung des Entschädigungsanspruchs der Rekurrierenden führen. Damit ist der Verfahrensausgang offen. Die Kosten des Rekursverfahrens (VR.2024.00001) von total Fr. 10'220.- sind somit dem Rekursgegner aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Der Rekursgegner ist überdies für das Rekursverfahren (VR.2024.00001) zur Bezahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die Rekurrierenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 4

Die Kosten des vorliegenden Wiederaufnahmeverfahrens (VR.2025.00004) sind auf die Gerichtskasse zu nehmen (vgl. VGr, 26. Juni 2025, VR.2025.00002, E. 4). Mangels Umtriebe sind für dieses Verfahren keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

E. 5

Dieser Rückweisungsentscheid stellt einen Zwischenentscheid dar, der das Verfahren noch nicht abschliesst. Als solcher ist er gemäss Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) beim Bundesgericht nur dann anfechtbar, wenn er einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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