

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VK.2004.00001 vom 23. Dezember 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-12-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VK.2004.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VK.2004.00001 du 23 décembre 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VK.2004.00001 del 23 dicembre 2004

Regeste

Entschädigung für Minderwert infolge Grundwasserschutzzone | Gewässerschutz:
Entschädigung für Minderwert infolge Grundwasserschutzzone (vgl. 1. Rechtsgang: VB.2003.00030) Die Beurteilung der Streitigkeit betreffend Entschädigung, die in einem öffentlichrechtlichen Vertrag (zwischen Grundeigentümerin und Gemeinde) geregelt ist, erfolgt im Klageverfahren (E. 1 f.). Grundsätze für die Auslegung öffentlichrechtlicher Verträge (E. 4). Die jährlich auszahlende Entschädigung für den Minderwert dient der Abgeltung landwirtschaftlicher Ertragsausfälle sowie der Mehrkosten für die Bewirtschaftung; sie ist nicht eine nutzungsunabhängige Entschädigung (E. 5 f.). Die Argumentation der klagenden Grundeigentümerin ist unzutreffend: Die Einhaltung der Schutzvorschriften in der Grundwasserschutzzone ergibt sich bereits aus den gewässerschutzrechtlichen Vorschriften und muss nicht speziell abgegolten werden (E. 7.1). Die ursprünglich beim Erwerb des Grundstücks im Jahr 1952 vereinbarten Zusicherungen der Gemeinde, die dem jeweiligen Grundeigentümer unter anderem volle Bewirtschaftungsfreiheit einräumen, halten vor den inzwischen in Kraft getretenen Vorschriften des Gewässerschutzes und der Raumplanung nicht stand (E. 7.2). Die Entschädigung an einen anderen Grundeigentümer hat unter den konkreten Umständen keinen Einfluss auf diesen Rechtsstreit (E. 7.3). Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Nutzung als Polospielfeld fallen auch landwirtschaftliche Ertragsausfälle dahin (E. 9 f.). Einzelfragen (E. 10). Es bleibt kein Raum für eine weitere Auszahlung oder eine Anpassung der Entschädigung (E. 11) Abweisung der Klage.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Übriges Verwaltungsrecht
Betreff: Entschädigung für Minderwert infolge Grundwasserschutzzone
Gewässerschutz: Entschädigung für Minderwert infolge Grundwasserschutzzone (vgl. 1. Rechtsgang: VB.2003.00030) Die Beurteilung der Streitigkeit betreffend Entschädigung, die in einem öffentlichrechtlichen Vertrag (zwischen Grundeigentümerin und Gemeinde) geregelt ist, erfolgt im Klageverfahren (E. 1 f.). Grundsätze für die Auslegung öffentlichrechtlicher Verträge (E. 4). Die jährlich auszahlende Entschädigung für den Minderwert dient der Abgeltung landwirtschaftlicher Ertragsausfälle sowie der Mehrkosten für die Bewirtschaftung; sie ist nicht eine nutzungsunabhängige Entschädigung (E. 5 f.). Die Argumentation der klagenden Grundeigentümerin ist unzutreffend: Die Einhaltung der Schutzvorschriften in der Grundwasserschutzzone ergibt sich bereits aus den gewässerschutzrechtlichen Vorschriften und muss nicht speziell abgegolten werden (E. 7.1). Die ursprünglich beim Erwerb des Grundstücks im Jahr 1952 vereinbarten

Zusicherungen der Gemeinde, die dem jeweiligen Grundeigentümer unter anderem volle Bewirtschaftungsfreiheit einräumen, halten vor den inzwischen in Kraft getretenen Vorschriften des Gewässerschutzes und der Raumplanung nicht stand (E. 7.2). Die Entschädigung an einen anderen Grundeigentümer hat unter den konkreten Umständen keinen Einfluss auf diesen Rechtsstreit (E. 7.3). Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Nutzung als Polospießfeld fallen auch landwirtschaftliche Ertragsausfälle dahin (E. 9 f.). Einzelfragen (E. 10). Es bleibt kein Raum für eine weitere Auszahlung oder eine Anpassung der Entschädigung (E. 11) Abweisung der Klage.

Stichworte: ENTSCHÄDIGUNG FORMEN DES VERWALTUNGSHANDELNS
GEWÄSSERSCHUTZ GRUNDWASSERSCHUTZ LANDWIRTSCHAFTLICHE
NUTZUNG MINDERWERT ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG VERFAHREN
VERTRAG VERTRAGSAUSLEGUNG Rechtsnormen: Art. 20 GSchG § 82 lit. k VRG
Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)
Gewichtung: 3 I. A. A ist Eigentümerin des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Kat.Nr. 1 im Gebiet Q, Gemeinde Y. Mit Beschluss vom 3. August 1989 setzte der Gemeinderat Y die Schutzzonen für die von der Gemeinde X als Konzessionsinhaberin genutzte Grundwasserfassung Q fest, die mit der Genehmigung durch die Baudirektion am 5. Juni 1992 rechtskräftig wurde. Mit Entscheid vom 7. Juli 1994 wies die Schätzungskommission das Entschädigungs- und Heimschlagsbegehren von A ab. Dies mit der Begründung, dass die durch die Schutzzonen bedingten Nutzungsbeschränkungen auf dem Grundstück Kat.Nr. 1 keine materielle Enteignung bewirkten. Es handle sich vielmehr um polizeiliche Einschränkungen zum Schutz der Gesundheit, welche keine Entschädigung auslösten. Dieser Entscheid blieb unangefochten. B. Dennoch beschloss der Gemeinderat X am 26. Mai 1995, freiwillig eine Entschädigung für die Nutzungsbeschränkung zu bezahlen. Der von der Gemeinde beauftragte Experte E schätzte in seinem am 6. Juni 1995 erstatteten Gutachten den Minderertrag und den Mehraufwand für die Parzelle von A auf Fr. 3'700.- jährlich, wobei die Beiträge für ökologische Leistungen gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung berücksichtigt waren. Am 6. Mai 1996 schloss die Gemeinde X mit A einen Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch angemerkt wurde. Nach diesem auf die Dauer von 25 Jahren abgeschlossenen Vertrag sorgt die Eigentümerin für die Einhaltung des Schutzzonenreglements, soweit ihr Grundstück betreffend (Ziff. 1). Ziffer 3 des Vertrags lautet: "Die Mindererträge und Mehrkosten werden ab 1. Januar 1993 gemäss Gutachten von Herrn E vom 21. Mai 1995 jährlich mit Fr. 4'900.- entschädigt. Die Entschädigung wird alle 8 Jahre, erstmals im Jahre 2001, überprüft und bei Bedarf neu festgelegt. Beiträge über ökologische Leistungen in der Landwirtschaft sind in Abzug zu bringen. Es werden jedoch nur Beiträge für ökologische Leistungen in Abzug gebracht, welche in einem Zusammenhang mit der Minderung des Ertragswertes der Parzellen stehen, die Gegenstand dieses Vertrages sind. Andere Beiträge des Bundes oder des Kantons werden von dieser Regelung nicht betroffen und können somit nicht in Abzug gebracht werden. Die Gemeinde überprüft jeweils vor der Auszahlung der Entschädigung, ob Oekobeiträge bezogen wurden." C. Mit Vertrag vom 10. Dezember 1998 verpachtete C, Sohn von A, ihr innerhalb der Schutzzonen gelegenes Land an einen Poloclub ("Polo-Vermietungspark") zur Benutzung als Polofeld und gab damit die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf. Mit Schreiben vom 12. Juli 1999 an die Ehegatten B und A erklärte der Gemeinderat X, dass mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewerbung des Grundstücks keine landwirtschaftlichen Ertragsausfälle mehr resultierten. Die Gemeinde sei daher nicht mehr bereit, die seinerzeit auf freiwilliger Basis vereinbarte

Entschädigung für den landwirtschaftlichen Minderwert und Mehraufwendungen weiter auszurichten, und zwar ab 1999. D. Nachdem die Ehegatten B und A eine rechtsmittelfähige Verfügung verlangt hatten, beschloss der Gemeinderat X am 21. Mai 2002, dass die gemäss Vertrag vom 6. Mai 1996 vereinbarte Entschädigung mit Wirkung ab 1. Januar 1999 nicht mehr ausgerichtet werde und dass bei Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Parzelle Kat.Nr. 1 der Gemeinderat dannzumal darüber befinden werde, ob und in welchem Umfang wieder eine Entschädigung geleistet werde. Auf Rekurs hin hob der Bezirksrat Z am 22. November 2002 den Beschluss des Gemeinderats X vom 21. Mai 2002 auf und verwies die Parteien zur Durchsetzung ihrer Ansprüche auf das im Dienstbarkeitsvertrag vorgesehene Schiedsgericht. Mit Entscheid vom 15. April 2003 (VB.2003.00030, www.vgrzh.ch) wies das Verwaltungsgericht die von der Gemeinde X gegen den Bezirksratsentscheid erhobene Beschwerde ab. Das Verwaltungsgericht verneinte die Kompetenz des Gemeinderats X, über die im Dienstbarkeitsvertrag festgelegten vertraglichen Verhältnisse durch Verfügung einzugreifen. Ob die in diesem öffentlichrechtlichen Vertrag enthaltene Schiedsgerichtsklausel gültig sei, könne offen bleiben, aber auf jeden Fall dürfe der verwaltungsrechtliche Rechtsschutz durch die Schiedsklausel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ungeachtet dieser Schiedsklausel stehe der Beschwerdegegnerin jedoch die Klage nach § 82 lit. k des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) offen. Es stehe ihr anheim, ob sie bei einer Weigerung der Beschwerdeführerin, die streitige Entschädigung weiterhin zu leisten, zunächst das Schiedsgericht anrufen bzw. dessen Bestellung veranlassen oder direkt Klage beim Verwaltungsgericht erheben wolle. II. A. A erhob mit einer vom 1. Mai 2004 datierten, am 29. April 2004 zur Post gegebenen Eingabe Klage gegen die Gemeinde X. Sie stellte die folgenden Anträge: "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin die im Dienstbarkeitsvertrag vom 6. Mai 1996 festgehaltene Entschädigung von CHF 4'900.- jährlich rückwirkend ab 1. Januar 1999, auszurichten, 2. eventualiter sei die auszurichtende Entschädigung den neuen Verhältnissen ab dem Jahre 2001 insofern anzupassen, als dass während der Dauer der Polonutzung die Entschädigung an die Klägerin entsprechend reduziert wird, 3. unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten." B. Die Gemeinde X beantragte in ihrer Klageantwort vom 1. Juni 2004 Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Wie das Verwaltungsgericht bereits in seinem Entscheid vom 15. April 2003 festgehalten hat, ist der streitige Anspruch aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 6. Mai 1996, einem öffentlichrechtlichen Vertrag, im Klageverfahren geltend zu machen (§ 82 lit. k VRG). Das im Vertrag vorgesehene Schiedsgericht braucht dabei nicht vorher angerufen zu werden. 2. Nach § 85 VRG beurteilt das Verwaltungsgericht die ihm vorgelegten Anträge in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht frei. Aufgrund der Akten ist der zu beurteilende Sachverhalt liquid. Ein weiterer Schriftenwechsel ist daher nicht nötig.

E. 3.1

Die Klägerin begründet ihre Klage damit, dass der fragliche Dienstbarkeitsvertrag notwendig gewesen sei, weil die Beklagte erkannt habe, dass der Entscheid der Schätzungskommission vom 7. Juli 1994 im Resultat unbefriedigend sei. Der Grundeigentümer D habe nämlich für dieselbe Eigentumsbeschränkung eine Entschädigung von Fr. 34'000.- für ca. 25 Aren betroffene Fläche erhalten, wogegen die Klägerin für 320 Aren überhaupt nichts erhalten sollte. Erst als die Klägerin von dieser gegenüber der Schätzungskommission verschwiegenen Zahlung erfahren habe, habe sich die Gemeinde im

Jahr 1996 doch noch zu einer Entschädigung an die Klägerin entschlossen. Würde man ihr den gleichen Ansatz wie bei D anwenden, so käme sie auf eine Entschädigung für ihre 320 Aren von Fr. 435'200.-, also lediglich 10 % unter dem, was sie damals gerichtlich eingefordert habe. Mit dem Dienstbarkeitsvertrag habe man auch berücksichtigt, dass die Beklagte ihre gegenüber der Klägerin eingegangene Verpflichtung offensichtlich einseitig gebrochen und damit auch ein Interesse gehabt habe, sich mit der Klägerin gütlich auseinanderzusetzen. Die Beklagte habe sich nämlich anlässlich des Kaufs des Landes am 23. Dezember 1952 verpflichtet, die bei Vertragsabschluss festgelegte Schutzzone nur mit Zustimmung des Verkäufers zu erweitern, und habe der Klägerin die volle Bewirtschaftungs- und Verwendungsfreiheit zugesichert. Der in Ziffer 3 des Dienstbarkeitsvertrags vom 6. Mai 1996 festgelegte jährliche Entschädigungsbeitrag von Fr. 4'900.- sei unter dem Titel "Schutz des Grundwassers" abzubuchen; entgegen der Meinung der Beklagten handle es sich aber nicht nur um eine Beitragsleistung an die landwirtschaftlichen Ertragsausfälle der Klägerin, sondern auch um Goodwill. Die Entschädigung an D sei ungleich höher gewesen, was anhand der Berechnung einer Verkehrswertminderung dargetan wird. Zudem habe der öffentlich beurkundete Kaufvertrag der Parteien, der dann von der Gemeindeversammlung X abgelehnt worden sei, eine Pauschalentschädigung von Fr. 160'120.- für die verletzte Vereinbarung vom 23. Dezember 1952 vorgesehen. Diese Auffassung der Beklagten, dass wegen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Entschädigung nicht mehr geschuldet sei, entspreche weder dem damaligen übereinstimmenden Willen der Parteien noch dem klaren Wortlaut des Vertrages und wäre auch in planungsrechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht zutreffend. Die gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) für den Polobetrieb benötigte Ausnahmegewilligung habe nur erhältlich gemacht werden können, weil als Grundlage für den Polobetrieb eine landwirtschaftliche Bearbeitung des Bodens erforderlich sei. Der Polobetrieb ersetze also lediglich die Produktion von landwirtschaftlichen Gütern, nicht aber die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung. Weiterhin sei beachtlich, dass auch die Polonutzung durch die Schutzwasserzone Erschwernisse und Behinderungen erfahre. Schon die – im Einzelnen dargelegten – Beispiele belegten, dass die Klägerin auch bei einer Polonutzung des Grundstücks nach wie vor spürbar in der Nutzung durch das Zonenreglement behindert werde, was sich auch in einem Minderertrag der Polonutzung für das betroffene Gebiet niederschlage. Die Beklagte habe auch noch nie angezweifelt, dass die Vorschriften der Grundwasserschutzzone eine Verminderung des Verkehrswertes des Bodens zur Folge habe, was bedeute, dass der Grund dieser Verminderung in der Erschwerung jeglicher und nicht nur der explizit bäuerlichen Nutzung eben dieses Bodens liege. Unerklärlich sei auch, weshalb die Beklagte der Klägerin nicht nur keine Entschädigung für deren landwirtschaftlichen Ertragsausfall bezahlen, sondern gleich auch noch den Goodwill streichen wolle, der mit einer landwirtschaftlichen Nutzung nichts zu tun habe. Entgegen der Meinung der Beklagten sei massgebend nicht die Art der Nutzung, sondern die Beeinträchtigung der rechtmässigen Nutzung durch die Bestimmung der Grundwasserschutzverordnung bzw. des Reglements. Solange die Schutzzone Bestand habe, bestehe eine Beeinträchtigung der Nutzung unabhängig davon, ob dies eine Polonutzung oder eine andere Nutzungsart sei, und solange bestehe auch eine grundsätzliche Entschädigungspflicht der Beklagten. Es komme hinzu, dass diese grundsätzliche Entschädigungspflicht der Beklagten nur alle acht Jahre, erstmals per 2001 überprüft werden könne, eine Korrektur der Entschädigung also frühestens per 2001 möglich sei. Da es an einer fristgerechten Überprüfung der vertraglich festgehaltenen

Entschädigung fehle, sei die nächste Überprüfung erst nach Ablauf von weiteren acht Jahren im Jahr 2009 möglich. Bis dahin bestehe eine grundsätzliche Zahlungspflicht der Beklagten. Für den Fall, dass eine Überprüfung der Entschädigung rückwirkend schon per 2001 möglich sei, werde beantragt, für die Dauer der Polonutzung die Entschädigung ab diesem Datum neu zu regeln, und zwar unter Beachtung der im Polomietvertrag festgehaltenen, für das Land innerhalb und ausserhalb der Schutzzone unterschiedlichen Ansätze.

E. 3.2

Die Beklagte hält der Klägerin entgegen, dass im Anschluss an die Festsetzung der Grundwasserschutzzone Q die beiden betroffenen Grundeigentümer, die Klägerin und D, bei der Beklagten Entschädigungsforderungen gestellt hätten. Die kantonale landwirtschaftliche Fachschule habe am 4. Dezember 1992 in Ergänzung eines früheren Gutachtens den jährlichen landwirtschaftlichen Ertragsausfall des Landes von D auf Fr. 1'368.- bzw. kapitalisiert auf Fr. 34'200.- geschätzt. Auf dieser Basis sei mit D am 27. Dezember 1993 ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen worden; die Einmalentschädigung von Fr. 34'200.- sei ihm in zwei Raten zuzüglich Zins ausgerichtet worden. Demgegenüber sei die Einigung mit der Klägerin gescheitert. Nachdem der Kauf des Grundstücks und die Entschädigungsforderung von der Gemeindeversammlung X am 11. Dezember 1992 abgelehnt worden sei, habe der Gemeinderat ihr analog der Regelung mit D eine Entschädigung für die landwirtschaftliche Nutzungseinbusse offeriert. Die Klägerin habe dies jedoch abgelehnt und mit Eingabe vom 23. April 1993 den Heimschlag der gesamten Liegenschaft, eventualiter eine Entschädigung von total Fr. 557'773.- verlangt. Nach Ablehnung dieses Begehren durch die Gemeinde sei das Schätzungsverfahren eingeleitet worden. Auch nach der mit Entscheid der Schätzungskommission vom 7. Juli 1994 rechtskräftig erfolgten Abweisung der Entschädigungsforderungen der Klägerin sei der Gemeinderat X bereit gewesen, nunmehr im Sinn einer freiwilligen Leistung die landwirtschaftlichen Ertragseinbussen abzugelten, weshalb sie die Mindererträge durch E neu habe schätzen lassen. Sowohl bei Erlass der Schutzzone als auch im Verlauf des Klageverfahrens zufolge materieller Enteignung habe der Gemeinderat sich stets bereit erklärt, den Grundeigentümern die landwirtschaftlichen Ertragseinbussen infolge der Schutzzone abzugelten. Diese Vorgeschichte bestätige, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 6. Mai 1996 die landwirtschaftlichen Ertragsausfälle von Kat.Nr. 1 infolge der Schutzzone entschädige, was sich unmissverständlich auch aus dem Wortlaut des Vertrages selber ergebe. Mit der periodischen Überprüfung der Entschädigung für die im Vertrag ausdrücklich genannte "Minderung des Ertragswerts der Parzellen" und Neufestsetzung bei Bedarf sollte den Änderungen in der Landwirtschaft Rechnung getragen und sollten Abgeltungen vermieden werden, welche nicht mehr landwirtschaftskonformen Preisen entsprächen. Selbst die von der Klägerin der Gemeinde X zugestellte Stellungnahme ihres damaligen Rechtsvertreters halte fest, dass "der Gutachter bei der Bezifferung der damaligen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausging". Die im Vertrag vom 6. Mai 1996 festgehaltenen Abgeltungen hätten nicht den Charakter von jährlichen – abstrakten – Entschädigungen ungeachtet der Bewirtschaftungsart, sondern sie sollten allein Ertragsausfälle ausgleichen, die der Grundeigentümerschaft bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung infolge der Schutzzone entstünden. Nachdem die fragliche Parzelle Kat.Nr. 1 von der Klägerin ab 1999 einer landwirtschaftsfremden Benutzungsart (Polofeld) zugeführt worden sei, entfalle die Grundlage für eine weitere Ausrichtung der Ertragsausfallentschädigung, und zwar sofort mit Aufgabe der landwirtschaftlichen

Bewirtschaftung und nicht erst mit der im Jahr 2001 fälligen Überprüfung und Neufestsetzung der Entschädigung. Klarzustellen sei insbesondere Folgendes: - Die Beklagte habe gegenüber der Schätzungskommission die Regelung mit D nicht verschwiegen. Die entsprechende Vereinbarung basiere auf einem Gemeinderatsbeschluss und sei nach der Schätzungsverhandlung getroffen worden. Zudem habe die Klägerin eine analoge Vereinbarung ausdrücklich abgelehnt und den Heimschlag ihres Grundstücks eingeklagt. - Die Entschädigung an D von Fr. 34'000.- stelle eine Einmalentschädigung dar. Kapitalisiere man den mit der Klägerin vereinbarten Ertragsausfall von Fr. 4'900.- (vor Abzug von Beiträgen für ökologische Ausgleichsflächen) auf gleiche Weise, so erhalte man einen kapitalisierten Betrag von Fr. 122'500.- und nicht von Fr. 435'200.-. - Die vereinbarte Entschädigung von Fr. 4'900.- entspreche dem Gutachten E vom 6. Juni 1995. Der von der Klägerin erwähnte Entschädigungsbetrag von Fr. 3'700.- berücksichtige bereits die Beiträge für ökologische Leistungen. Ohne Abzug dieser Beiträge ergebe sich für die Zone IIa ein Minderertrag plus Mehraufwand von Fr. 3'998.- (Minderung Fr. 33.-/Are x 98.42 Aren = Fr. 3'248.- + Fr. 750.- Mehraufwand = Fr. 3'998.-), total mit der Entschädigung für die Zone IIb und III von Fr. 4'889.-. Es könne keine Rede davon sein, dass der vereinbarte Betrag einen Goodwill enthalte, weil die Leistungen an D höher gewesen sein sollten. Was die Behauptung, die "Pauschalentschädigung von Fr. 160'120.- für die Verletzung der Vereinbarung vom 23. Dezember 1952" sei Basis der Entschädigungsberechnung gewesen, so habe die Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 1992 eine derartige Entschädigung für behauptete Vertragsverletzungen ausdrücklich abgelehnt, und auch gemäss Entscheid der Schätzungskommission vom 7. Juli 1994 könne die Klägerin aus diesem Vertrag nichts zu ihren Gunsten ableiten. - Die Entschädigungen an D und an die Klägerin gründeten auf Berechnungen der Ertragswerteinbussen und nicht Verkehrswerteinbussen. Da je nach Schutzzone die Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verschieden seien, ergäben sich auch unterschiedliche Ertragswertberechnungen je Zone. Der Vergleich der Klägerin über die "Verkehrswertminderung" sei daher völlig sachfremd. - Die Nutzung als Polofeld könne im Ernst nicht als landwirtschaftliche Nutzung bezeichnet werden. Der Rasenschnitt erfolge nicht im Hinblick auf die Herstellung eines landwirtschaftlichen Produktes, sondern sei allein im Hinblick auf den Polosport erforderlich. Den erwähnten Versickerungsgraben habe die Klägerin erstellt, damit das vom Parkplatz einflussende Wasser keine die Nutzung des Polofeldes beeinträchtigende Pfützen bilde. Mit der Schutzzone bestehe kein ursächlicher Zusammenhang. - Der mit dem Poloclub vereinbarte "Mietzins" sei so festgelegt, dass der jährliche Zins für den in der Schutzzone gelegene Teil des Spielfeldes praktisch genau um den Entschädigungsbetrag von Fr. 4'900.- tiefer liege als beim Restspielfeld. Eine derartige Abstufung sei nicht sachgerecht und sei offenkundig allein zum Zweck erfolgt, damit die Klägerin weiterhin eine jährliche Einbusse von Fr. 4'900.- behaupten könne. Das verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und die Schadenminderungspflicht der Klägerin. Für den Fall, dass das Gericht wider Erwarten zum Schluss kommen sollte, der Dienstbarkeitsvertrag beschränke die Entschädigung nicht auf Ertragsausfälle infolge landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, berufe sie sich auf Motivirrtum und den Grundsatz der "clausula rebus sic stantibus".

E. 4

Der Rechtsstreit dreht sich um die Auslegung von Ziffer 3 des Dienstbarkeitsvertrags, den die politische Gemeinde X als Betreiberin der Grundwasserfassung Q und die Klägerin als

Eigentümerin des von der Grundwasserschutzzone betroffenen Landes am 6. Mai 1996 geschlossen haben. Streitig ist, ob mit der der Klägerin zugesprochenen Entschädigung die Beeinträchtigung ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes abgegolten werden soll oder nicht. Öffentlich-rechtliche Verträge sind grundsätzlich gleich wie privatrechtliche nach den Regeln von Treu und Glauben (Vertrauensprinzip) auszulegen. Danach ist eine Willensäusserung so auszulegen, wie sie der Empfänger unter Berücksichtigung des früheren Verhaltens des Erklärenden und der im Zeitpunkt der Erklärung bekannten Umstände in guten Treuen vernünftigerweise verstehen und als wirklich gewollt betrachten durfte und musste. Im Zweifelsfall ist zu vermuten, dass die Verwaltung keine Vereinbarung treffen wollte, die mit den von ihr zu wahren öffentlichen Interessen im Widerspruch steht, und dass auch der Vertragspartner sich hierüber Rechenschaft gibt. Die Auslegung hat sich primär am Wortlaut zu orientieren; abzustellen ist dabei auf den normalen Sprachgebrauch, sofern nicht Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Parteien von einem besonderen Wortsinn ausgegangen sind (René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a.M. 1990, Nr. 20 B V; RB 1985 Nr. 98; ZBl 88/1989, S. 82, 87; BGE 109 II 219 E. 2c S. 224 mit Hinweisen).

E. 5

Ziffer 3 des Vertrags vom 6. Mai 1996 bezeichnet die in Folge der Schutzzonen zu leistende Entschädigung als die "Mindererträge und Mehrkosten gemäss Gutachten von Herrn E vom 21. Mai 1995". In diesem Gutachten wurden ausschliesslich landwirtschaftliche Ertragsausfälle und Mehrkosten bei der Bewirtschaftung dieser in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle Kat.Nr. 1 ermittelt. Dass Gegenstand des Vertrags einzig eine Entschädigung für Minderung des Ertragswerts der Parzellen ist, wird in dieser gleichen Vertragsbestimmung noch ausdrücklich festgehalten in Verbindung mit den zum Abzug zu berücksichtigenden Beiträgen für ökologische Leistungen in der Landwirtschaft. Dass auch der Wille der Klägerin und damit beider Vertragsparteien übereinstimmend auf eine Abgeltung landwirtschaftlicher Ertragsausfälle ging, wird durch das Schreiben der Klägerin und ihres Ehemannes an den Gemeinderat X vom 27. April 1995, worin um die Regelung der noch offenen Frage der Minderertragsentschädigung ersucht wurde, bestätigt. In diesem Schreiben berief sich die Klägerin auf das von der Gemeinde anerkannte Gutachten von G vom 6. Juni 1988, welches jährliche Entschädigungen für Ertragsausfälle errechnet habe. Auch dieses Gutachten der kantonalen landwirtschaftlichen Fachschule war ein landwirtschaftliches Gutachten.

E. 6

Dass es nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien bei Vertragsschluss um eine Entschädigung für landwirtschaftliche Ertragsausfälle und nicht um eine von der Nutzungsart unabhängige abstrakte jährliche Entschädigung ging, stimmt auch mit der damals gegebenen rechtlichen Situation überein. Im Enteignungsverfahren hatte die Schätzungskommission am 7. Juli 1994 rechtskräftig entschieden, dass die Grundwasserschutzzone keine materielle Enteignung bewirke und daher keine Entschädigung für Verkehrswertminderung des Grundstücks geschuldet sei. Sodann hatte die Gemeindeversammlung X am 11. Dezember 1992 den vom Gemeinderat mit der Klägerin öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über das in der Schutzzone liegende Kulturland (zum Preis von Fr. 480'360.-) nicht genehmigt. Ebenso hatte sie auch die beantragte Pauschalentschädigung von Fr. 160'120.- wegen Verletzung des Vertrages vom

23. Dezember 1952 abgelehnt. Nachdem diese Forderungen der Klägerin rechtskräftig abgewiesen waren, konnte es objektiv nur noch um eine Entschädigung für landwirtschaftlichen Ertragsausfall und Mehrkosten bei der Bewirtschaftung gehen, welche die Beklagte freiwillig zu leisten bereit war. Das ist nicht nur nach dem klaren Wortlaut, sondern auch aufgrund der beim Abschluss gegebenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse der Inhalt des Dienstbarkeitsvertrags vom 6. Mai 1996.

E. 7

Was die Klägerin zur Unterstützung ihrer Behauptung, die im Dienstbarkeitsvertrag vereinbarte jährliche Entschädigung von Fr. 4'900.- sei unabhängig von der Nutzungsart der Parzelle vereinbart worden, ist unbehelflich.

E. 7.1

Dass die Klägerin als Eigentümerin der Parzelle gemäss Ziff. 1 des Dienstbarkeitsvertrags für die Einhaltung der Schutzzone besorgt zu sein hat, ist nicht eine besondere Leistung zugunsten der Gemeinde X, sondern ergibt sich schon aus den gewässerschutzrechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung keine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

E. 7.2

Was die behauptete Verletzung des mit dem Schwiegervater der Klägerin am 23. Dezember 1952 geschlossenen Kaufvertrags über die von der Gemeinde X für die Grundwasserfassung erworbene Parzelle betrifft, so kann von vornherein nicht von einer Vertragsverletzung die Rede sein. Die vertragliche Zusicherung, dass eine spätere Erweiterung der Schutzzone nur mit Zustimmung des Verkäufers oder seines Rechtsnachfolgers (der Klägerin) erfolgen könne, hat jedenfalls mit dem Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (GschG) und des kantonalen Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 (EGschG) ihre Gültigkeit verloren. Darnach liegt die Festsetzung der Gewässerschutzzonen nach den Vorgaben des übergeordneten eidgenössischen Rechts in der Kompetenz derjenigen Gemeinde, auf deren Gebiet die Grundwasserfassung liegt, und nicht des Eigentümers der Quelle, also von Y und nicht von X (§ 7 Abs. 2 lit. b EGSchG). Auch die Zusicherung der vollen Bewirtschaftungs- und Verwendungsfreiheit für die gesamte Liegenschaft lag jedenfalls mit dem Erlass des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 nicht mehr in der Kompetenz der Beklagten. Die Erfüllung der Zusicherung der Beklagten war also rechtlich unmöglich geworden, ohne dass sie ein Verschulden traf.

E. 7.3

Auch im Übrigen bestand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für eine nicht oder nicht allein den landwirtschaftlichen Ertragsausfall und die Mehrkosten bei der Bewirtschaftung abdeckende Entschädigungsleistung weder ein objektiver sachlicher Grund, noch sind den Akten Anhaltspunkte zu entnehmen, dass die Beklagte sich zu einer nicht die landwirtschaftlichen Ertragsausfälle betreffenden Entschädigung veranlasst gesehen hätte. Insbesondere die von der Klägerin ins Feld geführte Entschädigung, die gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 21. Dezember 1993 und darauf basierender Vereinbarung an den von der Grundwasserschutzzone ebenfalls betroffenen D bezahlt wurde, gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Beklagte der Klägerin ungeachtet der ermittelten Ertragsausfälle aus Gründen der Rechtsgleichheit auch ihr in entsprechend gleichem Umfang eine Entschädigung habe zukommen lassen wollen. Die Regelung mit D, der für

Ertragsausfälle eine Einmalentschädigung von Fr. 34'000.- erhielt, wurde gegenüber der Schätzungskommission, deren Verhandlung noch vorher stattfand, nicht verheimlicht. Die Klägerin wusste sehr wohl davon, hatte sie doch eine analoge Vereinbarung ausdrücklich abgelehnt und statt dessen den Heimschlag ihres Grundstücks samt Entschädigungsforderung eingeklagt. Zudem sind die auf den Verkehrswert abgestützten Berechnungen sachfremd, welche die Klägerin im Zusammenhang mit der behaupteten rechtsungleichen Behandlung gegenüber D angestellt hat. Nachdem im Enteignungsverfahren rechtskräftig festgestellt war, dass die Grundwasserschutzzone keine materielle Enteignung bewirkte und nicht entschädigungspflichtig war, konnte die Frage einer Verkehrswertminderung kein Thema mehr sein. Wenn man übrigens den mit der Klägerin vereinbarten Ertragsausfall von Fr. 4'900.- pro Jahr (vor Abzug von Beiträgen für ökologische Ausgleichsflächen) auf gleiche Weise wie die Ertragsausfallentschädigung für D auf 25 Jahre hochrechnet, so ergibt das einen Betrag von Fr. 122'500.- und nicht die behaupteten Fr. 435'200.-. Dieser Betrag resultiert, wenn die Entschädigung von D zugrunde gelegt wird. Diese Berechnung geht schon deswegen fehl, weil D Land ausschliesslich in der Zone IIa besitzt, die Klägerin dagegen in den Zonen I, IIa, IIb und III.

E. 8

Ist gemäss dem nach Wortlaut und aufgrund der Umstände ermittelten übereinstimmenden Willen der Parteien Gegenstand des Vertrags einzig der landwirtschaftliche Ertragsausfall sowie Mehrkosten für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, so ist auch die Klausel, dass die Entschädigung alle acht Jahre überprüft und bei Bedarf neu festgelegt wird, nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Ertragsausfälle, die je nach Bewirtschaftungsart variieren können, von Bedeutung. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Grundstücks, wie dies mit dessen Benutzung als Polospielfeld geschah (vgl. E. 9), liegt daher ausserhalb des Rahmens dieser Klausel und liess vielmehr die Grundlage des Vertrags bzw. einer Entschädigung überhaupt dahinfallen.

E. 9

Die 1999 aufgenommene Nutzung des Grundstücks als Polofeld – gemäss Mietvertrag mit dem "Polo-Vermietungspark" vom 10. Dezember 1998 konnte mit der Herrichtung des Polofeldes schon ab Dezember 1998 begonnen werden – ist keine landwirtschaftliche Nutzung. Der Grasschnitt erfolgt nicht mehr zum Zweck der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse, sondern für den Polosport. Somit gibt es seit dem 1. Januar 1999 keine landwirtschaftlichen Ertragsausfälle mehr.

E. 10

Auch wenn nach dem Gesagten eine Entschädigung für nichtlandwirtschaftlichen Ertragsausfall von vornherein nicht in Frage kommt, so sei doch bemerkt, dass selbst die von der Klägerin behaupteten Beeinträchtigungen des als Polofeld benutzten Grundstückes nicht zu einer Entschädigung führen könnten. Der Versickerungsgraben, um dessen – in der Folge erteilte – Bewilligung der Sohn der Klägerin am 28. Juni 1999 nachgesucht hatte, wurde erstellt, um die Pfützenbildung auf dem als Polofeld genutzten Wiesland durch vom angrenzenden Parkplatz abfliessendes Wasser zu verhindern. Ein kausaler Zusammenhang mit der Schutzzone besteht nicht. Im Mietvertrag von C als Vermieter und der Klägerin als Eigentümerin mit dem "Polo-Vermietungspark" vom 10. Dezember 1998 wurde der Mietzinsberechnung für den in der Schutzzone gelegenen Teil des Spielfeldes ein Preis von Fr. 0.21/m² gegenüber einem solchen Fr. 0.35/m² für das restliche Wiesland zugrunde

gelegt. Für die in der Schutzzone gelegene Fläche gibt das den Betrag von Fr. 7'972.- gegenüber Fr. 11'160.-. Ein derartiger Mietpreisunterschied für die beiden zu einem Polospielfeld gehörenden, gleicherweise nutzbaren und praktisch den gleichen Wartungsaufwand erfordernden Flächen ist sachlich nicht gerechtfertigt. Ein objektiv feststellbarer Ertragsausfall für den in der Grundwasserschutzzone gelegenen Teil des Polospielfelds, auf den allein es ankommen könnte, ist daher nicht gegeben. Wenn die Klägerin für diese Parzelle des Polospielfeldes einen um rund Fr. 3'200.- tieferen Mietzins verlangt, so liegt dem keine durch die Schutzzone bedingte sachliche Notwendigkeit zugrunde. Vielmehr handelt es sich um einen Verzicht der Klägerin auf eine angemessene Mietzinseinnahme. Dem behaupteten Ertragsausfall würde es daher schon am sachlichen Zusammenhang mit der Schutzzone fehlen. Es braucht deshalb der Frage nicht nachgegangen zu werden, ob diese Mietzinsvereinbarung mit einem um ca. Fr. 3'200.- tieferen Mietzins, welcher Betrag der Entschädigung gemäss Dienstbarkeitsvertrag mit der Gemeinde entspricht (Fr. 4'900.- abzüglich der landwirtschaftlichen Beiträge für ökologische Leistungen), nur in der Absicht getroffen wurde, sich die Entschädigung der Gemeinde nicht entgehen zu lassen, und deswegen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

E. 11

Nach den Ausführungen in Erwägung 6 bleibt mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch kein Raum mehr für die im Vertrag vorgesehene Anpassung der Entschädigung. Daher ist auch der Eventualantrag, die Entschädigung den neuen Verhältnissen ab dem Jahr 2001 anzupassen, abzuweisen.

E. 12

Die Klage ist daher abzuweisen. Die Gerichtskosten sind der unterliegenden Klägerin aufzuerlegen. Bei der Berechnung des Streitwerts ist davon auszugehen, dass gemäss Begehren der Klägerin die jährliche Entschädigung von Fr. 4'900.- noch bis 2009 zu bezahlen wäre, was einen Streitwert von Fr. 49'000.- (10 Jahre x Fr. 4'900.-) ausmacht. Die Gerichtsgebühr ist daher auf Fr. 4'000.- festzusetzen. Die Klägerin ist sodann zu verpflichten, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- zu bezahlen (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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