

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2000.00006 vom 12. April 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-04-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2000.00006

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2000.00006 du 12 avril 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2000.00006 del 12 aprile 2001

Regeste

Entschädigungsanspruch aus Enteignung | Erschliessungskosten: Zuständigkeit des VGr im Rekursverfahren nach Abtretungsgesetz und im Klageverfahren nach Verwaltungsrechtspflegegesetz (E. 1a/b). Eine vertragliche Regelung über die Erschliessungskosten war zulässig, und über die Streitigkeit ist grundsätzlich im Klageverfahren zu entscheiden (E. 1b). Auch eine Beurteilung im Rekursverfahren bzw. vorgängig im Schätzungsverfahren unter dem Titel einer Enteignung eines vertraglich begründeten, wohlerworbenen Rechts kommt in Betracht (E. 1c). Vereinigung der beiden Verfahren (E. 1e). Begriff des wohlerworbenen Rechts in Lehre und Rechtsprechung (E. 2b). Aus den - nicht schriftlich fixierten - Abmachungen zwischen der Gemeinde als Grundstückseigentümerin einerseits und der privaten Eigentümerin der betroffenen Grundstücke andererseits lässt sich keine Zusicherung entnehmen, wonach die Grundstücke der Gemeinde einmal überbaut würden. Infolgedessen sind der privaten Grundeigentümerin die von ihr vorgeschossenen Erschliessungskosten n i c h t zurückzuerstatten, nachdem zwischenzeitlich eine Überbauung infolge Zuweisung der Grundstücke zur Freihaltezone unmöglich geworden ist: keine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung, Abweisung des Rekurses (E. 2c). Die Kosten des Schätzungsverfahrens sind vollumfänglich der Gemeinde aufzuerlegen (E. 3). Ersatz der Erschliessungskosten gestützt auf vertragliche Abmachungen? Aus der chronologischen Entwicklung ergibt sich, dass sich die Gemeinde (im Sinn einer aufschiebenden Bedingung) lediglich für den Fall einer tatsächlichen Überbauung verpflichtete, die von der privaten Grundeigentümerin vorgeschossenen Erschliessungskosten selber zu übernehmen (E. 4a/b). Infolge dieser bedingten Verpflichtung stellt sich die Frage nicht, ob diese Verpflichtung im Sinn von Art. 119 OR unmöglich geworden ist und wer gestützt darauf für den Schaden einzustehen hat. Abweisung der Klage (E. 4c). BGE-Nr. 1A.137/2001 BGE-Nr. 1P.527/2001

Erwägungen

E. 3

Die Schätzungskommission hat die Kosten des Schätzungsverfahrens zu einem Viertel der Klägerin und zu drei Vierteln der Beklagten auferlegt. Die (vor Schätzungskommission als Beklagte aufgetretene) Rekurrentin beantragt, diese Kosten unabhängig vom Ausgang des Verfahrens in der Sache vollumfänglich der Rekursgegnerin (d.h. der vor Schätzungskommission als Klägerin aufgetretenen Stadt X) aufzuerlegen. Dieses Begehren ist begründet. Gemäss § 63 Abs. 1 AbtrG trägt die Kosten des Schätzungsverfahrens in der Regel der Expropriant. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist diese Vorschrift bei Verfahren betreffend materielle Enteignungen dahin auszulegen, dass dem eine Enteignung geltend machenden Ansprecher nur dann Kosten aufzuerlegen sind, wenn

er das Verfahren leichtfertig verursacht hat (RB 1993 Nr. 65; KÖZ/ Bosshart/Röhl, § 13 N. 31). Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Die Kosten des Schätzungsverfahrens sind daher in Aufhebung von Disp. Ziff. 3 des Schätzungsentscheids vollumfänglich der heutigen Rekursgegnerin aufzuerlegen.

E. 4

Zu prüfen bleibt im Rahmen des Klageverfahrens, ob die Rekurrentin einen Anspruch auf Ersatz der für die Erschliessung der städtischen Grundstücke aufgewendeten Kosten unmittelbar aus den mit der Rekursgegnerin getroffenen vertraglichen Abmachungen ableiten könne. Dabei sind wie erwähnt neben den Ausführungen in der Rekurschrift auch jene in der vor Schätzungskommission eingereichten Klageantwort und Duplik zu berücksichtigen. Vorweg ist festzuhalten, dass wie erwähnt kein schriftliches und einheitliches Vertragswerk vorliegt, welches in dieser Hinsicht ausgelegt werden könnte. Gleichwohl geht es darum, die Abmachungen, wie sie zwischen den Parteien teils stillschweigend getroffen worden, teils in einzelnen Klauseln der genannten Beschlüsse enthalten sind, nach dem Vertrauensprinzip (vgl. KÖZ/Bosshart/Röhl, § 50 N. 19; Imboden/Rhinow und Rhinow/Krähenmann, je Nr. 20 B V) auszulegen. Dabei ist entsprechend der Lehre (Jost Gross, Schweizerisches Staatshaftungsrecht, Bern 1995, S. 140 f.; Weber-Dürler, S. 227; offen gelassen in BGE 122 I 328 E. 5d S. 339) davon auszugehen, dass ein Schadenersatzanspruch gegen das sich vertragswidrig verhaltende Gemeinwesen auch dann möglich ist, wenn ein Erfüllungsanspruch an übergeordneten Interessen des Gemeinwesens scheitert (vgl. dazu auch hinten E. 4c). a) Die Rekurrentin macht in erster Linie geltend, aufgrund der getroffenen Abmachungen zwischen den Parteien sei bezüglich der Überbauung der städtischen Grundstücke nur der Zeitpunkt ungewiss geblieben; es sei damit lediglich ein ungewisser Verfalltag (*dies incertus quando*) und nicht, wie die Rekursgegnerin meine, eine aufschiebende Bedingung (*dies incertus an*) vereinbart worden (Rekurschrift S. 4, Duplik S. 2). – Dieser Auffassung ist nicht beizutreten. Wohl ging der Stadtrat X ursprünglich davon aus, dass die Grundstücke Kat.Nrn. 01 und 02 "in nächster Zeit" nicht überbaut, jedoch gleichwohl in die Erschliessung einbezogen werden sollten (Beschluss vom 7. September 1981). In der Folge änderte er jedoch seine Haltung und beschloss, das Land baulich zu nutzen, weshalb der Vorentscheid vom 7. September 1981 aufgehoben wurde (Aussprache vom 16. Juni 1982; Beschlüsse vom 26. Juli 1982). Kurze Zeit nach der Ausschreibung des auch die Grundstücke Kat.Nrn. 01 und 02 umfassenden Bauprojekts am 31. August 1982 zeichnete sich indessen bereits ab, dass eine Überbauung der städtischen Grundstücke wegen der ungewissen Entwicklung ihrer zonenrechtlichen Behandlung in Frage gestellt war. Bereits mit Schreiben vom 13. Oktober 1982 teilte das Bauamt X Architekt H mit, im Zusammenhang mit der Bauausschreibung laufe eine Unterschriftensammlung, welche verlange, dass die Grundstücke der Familiengartenzone D zugeteilt würden, weshalb vorläufig kein Antrag auf Erteilung der Baubewilligung gestellt werde. Im Kontext dieser neuen Entwicklung, die der heutigen Rekurrentin aufgrund des Schreibens vom 13. Oktober 1982 bewusst sein musste, sind nach Treu und Glauben die späteren Äusserungen der Stadt X, namentlich jene in Ziff. 13 des Beschlusses vom 21. Februar 1983 betreffend Genehmigung des Projektes und Ziff. 2 des Beschlusses vom 5. August 1985 betreffend die Genehmigung der Bauabrechnung zu verstehen. Wenn darin der Vorbehalt ausgesprochen wird, die auf die Erschliessung der städtischen Grundstücke entfallenden Kostenanteile seien "durch die übrigen Beitragspflichtigen vorzuschüssen, bis die Stadt X diese Grundstücke allenfalls überbaut" (Ziff. 13 des Beschlusses vom 21. Februar 1983), bzw. zur Kenntnis genommen wird, "dass mit der Überbauung der

Liegenschaften Kat.Nr. 01 und 02 oder Teilen derselben die Stadt den Betrag von ... als Einkaufzu bezahlen hat" (Ziff. 2 des Beschlusses vom 5. August 1985), so können diese Äusserungen im Licht der sich seit Oktober 1982 abzeichnenden Entwicklung nur dahin verstanden werden, dass die Verpflichtung der Stadt X, die Erschliessungskosten in dem sich aus dem Kostenverleger ergebenden Umfang zu übernehmen, unter dem Vorbehalt einer aufschiebenden Bedingung der Überbauung der städtischen Grundstücke stand. Ob es sich bei dieser aufschiebenden Bedingung im Sinn von Art. 151 OR um eine potestative (in einer Handlung einer Vertragspartei bestehende) oder um eine kasuelle Bedingung (in Gestalt beliebiger zukünftiger Ereignisse und Handlungen Dritter, die dem Willen der Vertragsparteien entzogen sind) handelt (zur Unterscheidung vgl. Theo Guhl/Alfred Koller, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. A., Zürich 2000, § 9 Rz. 15 ff.), ist hier nicht entscheidungswesentlich. b) Unbehelflich ist der Einwand der Rekurrentin, die Stadt habe den Vertrag nicht im Zeitpunkt vollständig abgeschlossener Planung durch einseitige Aufnahme einer Bedingung zum Nachteil der Rekurrentin bzw. des Baukonsortiums abändern können (Rekursschrift. S. 3, Klageantwort S. 12 f., Duplik S. 4). Damit verkennt die Rekurrentin wiederum, dass kein schriftliches und einheitliches Vertragswerk vorliegt, namentlich kein solches, dass im Oktober 1982 bereits abgeschlossen gewesen wäre. Wie die Rekurrentin selber einräumt, ist für die Feststellung des Vertragswillens der Parteien "die gesamte Vertragsgeschichte" massgeblich; dazu gehört aber die geschilderte Entwicklung vom September 1981 zumindest bis zur Realisierung der Erschliessungsanlagen, die in den Jahren 1983 und 1984 erstellt wurden. Für die Feststellung des Vertragswillens ist daher auch und vorab die dargelegte Äusserung der Stadt X in Ziff. 13 des Beschlusses vom 21. Februar 1983 massgebend, wo der Vorbehalt ausgesprochen wurde, die auf die Erschliessung der städtischen Grundstücke entfallenden Kostenanteile seien "durch die übrigen Beitragspflichtigen vorzuschliessen, bis die Stadt X diese Grundstücke allenfalls überbaut". Diese Erklärung spricht schon ihrem Wortlaut nach dafür, dass nicht bloss ein ungewisser Verfalltag, sondern eine aufschiebende Bedingung vereinbart wurde. c) Die Rekurrentin macht geltend, durch die Auszonung der Parzellen Kat. Nrn. 01 und 02 sei deren Überbauung unmöglich geworden, weshalb eine Realerfüllung der Vereinbarung nicht mehr möglich sei; da die Unmöglichkeit der Erfüllung durch die Rekursgegnerin zu vertreten sei, richteten sich die Rechtsfolgen nicht nach Art. 119 OR, sondern werde die Rekursgegnerin schadenersatzpflichtig. - Nach Art. 119 Abs. 1 OR ist die Forderung erloschen, wenn die Umstände, die zur Unmöglichkeit der Leistung führten, nicht durch den Schuldner zu verantworten sind. Ist Letzterer für die Unmöglichkeit verantwortlich, so bleibt seine Leistungspflicht bestehen, wobei sich die unmöglich gewordene Vertragsleistung in eine solche auf Schadenersatz wandelt, demnach das positive Vertragsinteresse zu erstatten ist. Liegt die Unmöglichkeit jedoch ausserhalb des Verantwortlichkeitsbereichs des Schuldners, so beschränkt sich deren Haftung nach Art. 119 Abs. 2 OR auf die ungerechtfertigte Bereicherung. In Anwendung dieser Grundsätze hat das Verwaltungsgericht im erwähnten Urteil VK.1999.00281 vom 2. März 2000 (ZBl 101/2000, S. 596) erwogen, die betroffene Gemeinde habe das Unmöglichwerden der Erfüllung der im Erschliessungsvertrag eingegangenen Verpflichtungen nicht zu vertreten (E. 4d) und sie habe sich auch nicht ungerechtfertigt bereichert, weshalb eine Haftung nach Art. 119 Abs. 2 OR entfalle (E. 4e). Der vorliegende Fall unterscheidet sich in dieser Hinsicht grundlegend von dem dort beurteilten Sachverhalt: Steht die von der Rekursgegnerin eingegangene Verpflichtung zur nachträglichen Übernahme der von der Rekurrentin für die Erschliessung der städtischen Grundstücke

aufgewendeten Kosten unter einer aufschiebenden Bedingung im dargelegten Sinn, die bis heute nicht eingetreten ist, so ist es unerheblich, ob die Erfüllung dieser suspensiv bedingten Verpflichtung unmöglich geworden ist. Selbst wenn man Letzteres wegen der Zuweisung der Grundstücke zur Freihaltezone bejahen würde, kann daher dahin gestellt bleiben, ob die Rekursgegnerin als Schuldnerin das Unmöglichwerden der Leistung zu vertreten oder (verneinendenfalls) die gegen sie erhobene Forderung im Sinn von Art. 119 Abs. 1 OR erloschen sei; dementsprechend kann auch die Frage offen bleiben, ob sich die Rekursgegnerin, sofern die Forderung erloschen wäre, im Sinn von Art. 119 Abs. 2 ungerechtfertigt bereichert hätte.

E. 5

Zusammengefasst ergibt sich, dass das sowohl als Rekurs wie auch als Klage zu behandelnde Entschädigungsbegehren der Rekurrentin/Klägerin abzuweisen ist. Aufzuheben ist lediglich Disp. Ziff. 3 des angefochtenen Schätzungsentscheids betreffend die Auflage der Kosten des Schätzungsverfahrens. ...

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