

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2005.00003 vom 7. April 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2005.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2005.00003 du 7 avril 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2005.00003 del 7 aprile 2006

Regeste

Landabtretung | Entschädigung für den Ausbau des Chämtnerbachs in Wetzikon: Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts und Verfahrensablauf (E.1). Für die Bestimmung der Entschädigung ist der Verkehrswert massgebend (E.2.1). Standpunkte der Parteien (E.2.2-2.4). Bei der Enteignung von Teilflächen, insbesondere von Vorgartenland, ist die Ermittlung der Verkehrswerteinbusse oft mit schwierigen Problemen verbunden. Vorliegend gelangte die Durchschnittsberechnung verknüpft mit der Vergleichsmethode zur Anwendung (E.3.1). Was der Rekurrent dagegen vorbringt, vermag die gewählte Schätzungsmethode nicht als rechtswidrig darzutun (E.3.2). Abweisung der Rekurse (E.4).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Enteignungsrecht
Betreff: Landabtretung Entschädigung für den Ausbau des Chämtnerbachs in Wetzikon: Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts und Verfahrensablauf (E.1). Für die Bestimmung der Entschädigung ist der Verkehrswert massgebend (E.2.1). Standpunkte der Parteien (E.2.2-2.4). Bei der Enteignung von Teilflächen, insbesondere von Vorgartenland, ist die Ermittlung der Verkehrswerteinbusse oft mit schwierigen Problemen verbunden. Vorliegend gelangte die Durchschnittsberechnung verknüpft mit der Vergleichsmethode zur Anwendung (E.3.1). Was der Rekurrent dagegen vorbringt, vermag die gewählte Schätzungsmethode nicht als rechtswidrig darzutun (E.3.2). Abweisung der Rekurse (E.4).
Stichworte: ABTRETUNGSENTSCHÄDIGUNG FORMELLE ENTEIGNUNG VERGLEICHSMETHODE VERKEHRSWERT VORGARTENLAND
Rechtsnormen: § 13 Abs. 1 AbtrG
Publikationen: BEZ 2006 Nr. 35 S. 41 RB 2006 Nr. 118
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. Für die Realisierung des vom Kantonsrat am 7. Dezember 1998 genehmigten Projektes betreffend den Ausbau des Chämtnerbachs in Wetzikon verlangte der Staat Zürich im am 30. Juni 2000 eröffneten Projektauflageverfahren von zahlreichen Grundeigentümern die Abtretung von Land. Nach teilweise erfolglosen Einigungsverhandlungen über die Höhe der Entschädigungen ersuchte die Baudirektion das Statthalteramt Hinwil im September 2004 um Einleitung des Schätzungsverfahrens. II. Im Schätzungsverfahren beantragte der Staat als Kläger, die Entschädigungen, soweit es sich um Bauland handle, einheitlich auf Fr. 25.-/m² festzusetzen. Er begründete dies damit, dass die abzutretenden Flächen mangels Überbaubarkeit – wegen ihrer Lage innerhalb des Gewässerabstandsbereichs – als einzigen wirtschaftlich verbleibenden Wert noch einen gewissen " Erholungswert " aufwiesen, dessen durch die Abtretung bewirkter Verlust einheitlich mit Fr. 25.-/m² zu entschädigen sei. Die Schätzungskommission III führte am 30. März, 12. April und

30. August 2005 Augenscheine und Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern durch. Mit den Beklagten 8 und 17 konnte eine Einigung erzielt werden, sodass das Verfahren insoweit am 29. Juni 2005 abgeschlossen werden konnte. Bezüglich der übrigen Beklagten traf die Schätzungskommission ihren Entscheid am 29. Juni 2005 (1-7, 9-16, 18-21) sowie am 30. August 2005 (22). Sie sprach Entschädigungen aufgrund folgender Ansätze/m² zu: Fr. 15.-/m² den Beklagten 13, 19 und 20 (bezüglich Kat. Nr. 01), Fr. 25.-/m² dem Beklagten 7, Fr. 200.-/m² den Beklagten 4, 10, 11, 12, 18, 20 (bezüglich Kat. Nr. 02) und 22, Fr. 258.33/m² den Beklagten 1, 2, 3, 5, 14, 15 und 16 sowie Fr. 296.67/m² den Beklagten 6, 9 und 21. Zu den Ansätzen von Fr. 200.-/m², 258.33/m² und 296.67/m² gelangte die Kommission, indem sie unter Ablehnung der vom Staat verfochtenen Betrachtungsweise den Minderwert der Restgrundstücke in Anwendung der so genannten Vergleichsmethode (das heisst aufgrund der bei Handänderungen vergleichbarer Liegenschaften tatsächlich erzielten Preise) ermittelte (E. 6), dabei das Land in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.9 auf Fr. 600.-/m², in der Wohnzone 2.4 auf Fr. 775.-/m² und in der Kernzone B auf Fr. 890.-/m² schätzte (E. 7) und diese Werte um jeweils zwei Drittel reduzierte, um so zu berücksichtigen, dass die abzutretenden Flächen grösstenteils im Gewässerabstandsbereich liegen (mithin insoweit als so genanntes Vorgartenland nicht überbaubar seien) und dass den Betroffenen zudem die Möglichkeit erhalten bleibe, die auf die abzutretenden Flächen entfallende bauliche Ausnutzung auf die Restgrundstücke zu übertragen (E. 8). Auf diesen Grundlagen setzte sie sich eingehend mit den Verhältnissen bei den streitbetroffenen Grundstücken auseinander (E. 9 des Entscheids vom 29. Juni 2005 bzw. E. 8c des die Beklagte 22 betreffenden Entscheids vom 30. August 2005). III. Am 29. August 2005 meldete die Baudirektion namens des Staates Zürich beim Verwaltungsgericht Rekurs gegen den Schätzungsentscheid vom 29. Juni 2005 an. Auf Präsidialverfügung vom 6. September 2005 reichte sie am 12. September 2005 eine begründete Rekurschrift ein, worin sie beantragte, den Schätzungsentscheid bezüglich der Beklagten 1-6, 9-12, 14-16, 18, 20 und 21 aufzuheben und die von diesen abgetretenen Grundstückflächen lediglich mit Fr. 25.-/m² zu entschädigen (VR.2005.00003). Am 10. November 2005 reichte sie sodann auch Rekurs gegen den Schätzungsentscheid vom 30. August 2005 ein, worin sie beantragte, die Entschädigung für die Abtretungsfläche der Beklagten 22 ebenfalls auf Fr. 25.-/m² herabzusetzen (VR.2005.00004). Mit Präsidialverfügung vom 23. November 2005 wurden die Rekursverfahren VR.2005.00003 und VR.2005.00004 vereinigt. Die Rekursgegner 16, 12 und 22 (die Nummerierung entspricht jener der Beklagten im Schätzungsverfahren) beantragten am 28. November 2005, 30. November 2005 und 23. Januar 2006 Bestätigung des Schätzungsentscheides. Die übrigen Rekursgegner verzichteten auf Rekursantwort. Die Schätzungskommission reichte unter Verzicht auf Vernehmlassung die Akten ein. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Rekurse nach § 46 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (in der Fassung vom 8. Juni 1997, AbtrG) zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 1.2 Obwohl mit Rekurs bezeichnet, richtet sich das Verfahren weitgehend nach den Bestimmungen über die Beschwerde an das Verwaltungsgericht (§§ 48 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in der Fassung vom 8. Juni 1997, VRG). Gemäss § 50 Abs. 1 VRG überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin; die Ermessenskontrolle steht ihm unter Vorbehalt hier nicht eingreifender Ausnahmen nicht zu. Im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid kann es nach Sinn und Zweck

des vorangegangenen Schätzungsverfahrens nur darum gehen, zu ermitteln, ob die Schätzung auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhe, insbesondere ob die von der Kommission gewählte Schätzungsmethode mit der gesetzlichen Regelung vereinbar sei; ferner ist zu prüfen, ob bezüglich der streitbetreffenen Grundstücke alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt wurden. Nicht zu überprüfen ist hingegen die Angemessenheit des Schätzungsentscheides (RB 1998 Nr. 44; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 41 N. 40; Tobias Jaag, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2005, Rz. 2128 und 3642).

2. 2.1 Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) und § 11 AbtrG darf die Abtretung von Grundeigentum nur gegen Ersatz aller Vermögensnachteile gefordert werden. Gemäss § 13 Abs. 1 Satz 1 AbtrG ist für die Bestimmung der Entschädigung der Verkehrswert massgebend. Darunter versteht die Praxis den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Stichtag für das Enteignungsobjekt mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (RB 1991 Nr. 47 mit Verweisungen; BGE 113 Ib 39 E. 2a).

2.2 Der rekurrierende Staat Zürich hat schon im Schätzungsverfahren geltend gemacht, die Abtretungsflächen lägen grösstenteils im Gewässerabstandsbereich bzw. ab der Pfäffikerstrasse bis V AG im Gewässerbaulinienbereich, weshalb sie nicht überbaubar seien. Somit sei grundsätzlich allein deren bauliche Ausnützung sowie deren Erholungswert als Umschwung wertbildend und abzugelten. Weil die Ausnützung gemäss Beschluss des Gemeinderats Wetzikon vom 21. Januar 1998 auf die Restgrundstücke der Abtretungspflichtigen übertragbar sei, verbleibe als Anknüpfung für die Schätzung lediglich der Wert als Erholungsraum. Dieser werde durch die Landabtretung zwar teilweise geschmälert; die attraktive Lage am Bach bleibe den Restgrundstücken jedoch erhalten. Der partielle Verlust des Erholungsraumes werde mit einer Entschädigung von Fr. 25.-/m² angemessen abgegolten. Das gelte um so mehr, als die betroffenen Liegenschaften durch den Ausbau des Chämtnerbachs vor den Auswirkungen eines Hochwassers geschützt würden, was bei der Schätzung als Vorteil gemäss § 12 AbtrG berücksichtigt werden dürfe.

2.3 Die Schätzungskommission ist dieser Argumentation nicht gefolgt. Der Verkehrswert der streitbetreffenen Liegenschaften sei grundsätzlich nach der so genannten Vergleichsmethode zu schätzen, welche den am Stichtag (dem Zeitpunkt des Schätzungsentscheids) mutmasslich erzielbaren Preis aus für vergleichbare Parzellen tatsächlich erzielten Preisen ableite, unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile, die den tatsächlich gehandelten Parzellen gegenüber dem zu schätzenden Objekt zukämen (E. 6a). Bei Teilenteignungen, wie sie hier durchwegs vorlägen, sei gestützt auf die so genannte Differenzmethode der Verkehrswert der Liegenschaft vor der Enteignung mit dem Verkehrswert des Restgrundstückes nach der Enteignung zu vergleichen. Massgebend sei daher entgegen der Auffassung des Klägers nicht, welcher Wert den abzutretenden Landstreifen für sich allein betrachtet beizumessen sei, sondern welche Vermögenseinbusse der betroffene Grundeigentümer insgesamt erleide. Nur dann, wenn der für sich allein ermittelte Wert des Landstreifens mit der dem Betroffenen insgesamt erwachsenden Vermögenseinbusse übereinstimmen würde, könnte auf ihn abgestellt werden, was jedoch bei Teilenteignungen selten der Fall sei (E. 6b). Für die Ermittlung der Vermögenseinbusse sei bedeutsam, welchen Wert die abzutretende Teilfläche für das Restgrundstück aufweise, und zwar unter Berücksichtigung des Umstandes, dass dem Restgrundstück die volle Ausnützung erhalten bleibe. In einem ersten Schritt sei daher der Verkehrswert zu ermitteln, welcher den betroffenen Grundstücken aufgrund von tatsächlich erzielten Preisen für Parzellen in der entsprechenden Bauzone

beizumessen sei. Weil es sich bei den abzutretenden Landstreifen um so genanntes Vorgartenland handle, sei in einem zweiten Schritt zu bestimmen, welche Reduktion auf dem so ermittelten Wert vorzunehmen sei (E. 6c). Gestützt auf diese Grundsätze ermittelte sie anhand von Vergleichspreisen für die streitbetroffenen Grundstücke entlang des Chämtnerbaches Werte von Fr. 890.-/m² für Land in der Kernzone B, von Fr. 775.-/m² in der Wohnzone 2.4 und von Fr. 600.-/m² in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.9 (E. 7). In Berücksichtigung dessen, dass die abzutretenden Flächen wegen ihrer Lage im Gewässerabstandsbereich nicht überbaubar seien, die darauf entfallende Ausnützung sich jedoch auf die Restgrundstücke übertragen lasse und dass der Erholungswert der abzutretenden Landstreifen trotz der Enteignung teilweise erhalten bleibe, nahm die Schätzungskommission auf den geschätzten Werten einen Einschlag um zwei Drittel vor und gelangte so zu Entschädigungsansätzen von Fr. 296.67 (Kernzone B), Fr. 258.33 (Wohnzone 2.4) bzw. Fr. 200.- (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.9). Diese Ansätze seien massgebend bezüglich jener Grundstücke, deren Restflächen eine gute Grösse und günstige Form behielten (E. 8). Abschliessend prüfte die Kommission detailliert, ob dies für die streitbetroffenen Parzellen zutreffe (E. 9 des Entscheids vom 29. Juni 2005 bzw. E. 8c des Entscheids vom 30. August 2005).

2.4 Der Rekurrent schliesst sich den Erwägungen der Schätzungskommission zur anwendbaren Methode nur insofern an, als der Verkehrswert der Liegenschaften vor der Enteignung mit dem Verkehrswert der Restgrundstücke nach der Enteignung zu vergleichen und die jeweilige Differenz zu entschädigen sei. Indessen führe die von der Schätzungskommission angewendete Vergleichsmethode zu Entschädigungen, die weit über der abzugeltenden Verkehrswerteinbusse lägen. Vorliegend fehle es an vergleichstauglichen Handänderungen schon deswegen, weil die auf die abzutretenden Teilflächen entfallende Ausnützung auf die Restgrundstücke übertragen werde; Letzteren komme daher eine – von der abzutretenden Fläche abhängige – grössere Ausnützungsziffer als anderen Grundstücken in der gleichen Zone zu; für derartige (mit zusätzlicher Ausnützung angereicherten) Flächen existiere kein Markt. Das Vorgehen der Schätzungskommission, welche die Ausnützungsübertragung im Rahmen der Vergleichsmethode durch Abzüge berücksichtigt habe, führe zu willkürlichen Ergebnissen. Weil die Vergleichsmethode hier nicht anwendbar sei, könne in Anlehnung an die "moderne Wertlehre", welche den Verkehrswert von Liegenschaften nicht unter allen Umständen dem erzielbaren Preis gleichstelle, die Einbusse an Nutzen für die streitbetroffenen Grundstücke ermittelt werden. Soweit es sich bei diesen um Renditeliegenschaften (mit Mehrfamilienhäusern) handle, würden Ertragseinbussen einzig vom Rekursgegner 5 geltend gemacht, der aber eine solche nicht nachweise. Für diese Liegenschaften liege daher von vornherein keine Nutzeneinbusse vor. Soweit es sich um Einfamilienhäuser handle, sei eine solche Einbusse an konsumtivem Nutzen angesichts dessen, dass die Ausnützung übertragbar sei, die gute Lage am Bach erhalten bleibe und die Hochwasserschutzmassnahme einen Vorteil bringe, ebenfalls zu verneinen. Das führe zum Schluss, dass bezüglich aller Grundstücke "nur die abgetretenen Landstreifen, welche keine Ausnützung mehr aufweisen", zu entschädigen seien. Die Entschädigung könne sich daher am Nutzwert von Landwirtschaftsland orientieren; um der (teilweise verloren gegangenen) Erholungsfunktion dieses Landes Rechnung zu tragen, erweise sich ein den Landwirtschaftsnutzen übersteigender Wert im beantragten Ansatz von Fr. 25.-/m² als angemessen. Falls das Gericht diesen Überlegungen nicht folge, erweise sich der beantragte Ansatz gleichwohl als gerechtfertigt, weil bei der diesfalls anwendbar bleibenden Vergleichsmethode in erster Linie auf den Preis in der nämlichen Höhe abzustellen sei, den

der Rekurrent immerhin zehn von der gleichen Hochwasserschutzmassnahme betroffenen Grundeigentümern aufgrund der mit diesen abgeschlossenen Abtretungsverträgen zu entrichten habe.

E. 3.1

Aus dem Grundsatz der vollen Entschädigung ergibt sich, dass die Enteignungsentschädigung eine Einheit bildet, weshalb sie – nicht anders als die Entschädigung wegen Vorliegens eines enteignungsähnlichen Tatbestands – letztlich stets eine Wertdifferenz bildet. Aus dem Gesichtspunkt der Einheit ist auch die vielfach umstrittene Frage zu beantworten, welche Entschädigung für so genanntes Vorgartenland, das heisst für vor einer Baulinie liegendes Land, als angemessen erscheint (Max Imboden/René Rhinow, Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basel/Frankfurt a.M. 1986/ 1990, Nr. 128 B III d; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., Bern 2002, S. 646 ff.; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bd. I, Bern 1986, Art. 19 N. 13 ff., alle mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Als so genanntes Vorgartenland können im vorliegenden Fall nicht nur die vor der Gewässerbaulinie liegenden Abtretungsflächen gelten (vgl. § 96 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, PBG), sondern auch jene abzutretenden Grundstückteile, die im Gewässerabstandsbereich liegen (vgl. § 67 PBG; zu den unterschiedlichen Funktionen von Gewässerbau- und Gewässerabstandslinien vgl. RB 1997 Nr. 68 = BEZ 1997 Nr. 13; RB 1999 Nr. 111). Bei der Enteignung von Teilflächen, insbesondere von Vorgartenland, ist die Ermittlung der Verkehrswerteinbusse oft mit schwierigen Problemen verbunden. Die zu entschädigende Differenz zwischen dem Wert des ganzen Grundstücks und dem Wert des dem Enteigneten verbleibenden Rests kann nach verschiedenen Methoden ermittelt werden (Imboden/Rhinow/Krähenmann, Nr. 128 B V a; VGr, 18. Dezember 1971 = ZBl 73/1972, S. 364 = Imboden/Rhinow, Nr. 128 A Leitfall II; vgl. auch VGr AG, 23. März 1976, ZBl 77/1976, S. 490). Für deren Verständnis und Unterscheidung ist wesentlich, dass die gesetzliche Regelung zwischen verschiedenen Schadenskomponenten, nämlich dem "Verkehrswert des abzutretenden Rechtes" und dem "mittelbaren Schaden" (insbesondere der Wertverminderung der dem Abtretungspflichtigen verbleibenden Vermögensstücke) unterscheidet (§ 13 AbtrG; vgl. auch Art. 19 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung, SR 711), ferner dass die Bestimmung des mittelbaren Schadens stets vom subjektiven Interesse des Eigentümers an der bisherigen Nutzung und damit von der mangelnden Verkaufsbereitschaft ausgeht (während bei der Verkehrswertschätzung nach § 13 Abs. 1 AbtrG, jedenfalls bei der Schätzung des vollen Baulandpreises, von der Verkaufsbereitschaft ausgegangen wird) und schliesslich dass als mittelbarer Schaden grundsätzlich nur vergütet werden darf, was nicht schon durch eine Verkehrswertentschädigung nach § 13 Abs. 1 AbtrG abgegolten wird, weil sonst das Verbot der Kumulierung von objektivem und subjektivem Schaden missachtet würde (RB 1961 Nr. 131 = ZBl 62/1961, S. 354; Imboden/Rhinow, Nr. 128 B III c und d 3; Hänni, S. 642; Hess/Weibel, Art. 19 N. 12 und 182). Bei der Additionsmethode werden die einzelnen Schadenskomponenten gesondert geschätzt, also zunächst der Verkehrswert des entzogenen Grundstückteiles und anschliessend ein allfälliger Minderwert, der dem Restgrundstück durch den Entzug des abzutretenden Teiles zusätzlich erwächst, sowie allfällige subjektive Nachteile für den Enteigneten. Die Schwierigkeiten dieser Methode liegen darin, dass der abzutretende Landstreifen (namentlich bei Vorgartenland) für sich allein betrachtet auf dem Markt kaum einen Preis erzielen könnte und dass sich der Verkehrswert, welcher dem

Restgrundstück für sich allein betrachtet vor dem Eingriff zukam, ebenfalls nur schwer ermitteln lässt. Bei der Differenzmethode wird zwar gleichfalls auf verschiedene Faktoren abgestellt, die jedoch in ihrer Gesamtheit so aufeinander abgestimmt sind, dass sie unmittelbar den Gesamtschaden als Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstückes vor der Enteignung und dem Verkehrswert des verbleibenden Restgrundstücks nach dem Eingriff ergeben; die Enteignungsentschädigung bemisst sich nach der Summe der Nachteile, die dem Eigentümer dadurch erwachsen, dass sein Grundstück durch Abtretung einer Teilfläche verkleinert wird (Hänni, S. 651 ff.; RB 1961 Nr. 125; VGr, 3. Mai 1963, ZR 63/1964 Nr. 57 E. 9). Die Differenzmethode ist allerdings in erster Linie auf rechtliche Teilenteignungen wie etwa die Einräumung von Dienstbarkeiten sowie auf materielle Enteignungen zugeschnitten; soweit sie auch bei Enteignung von Teilflächen angewendet wird, ist sie auf die Bestimmung des mittelbaren Schadens im Sinn von § 13 Abs. 2 AbtrG ausgerichtet. In Fällen, in denen nur ein geringfügiger Teil des ganzen Grundstücks abgetreten wird, wie dies namentlich bei so genanntem Vorgartenland zutrifft, wird häufig eine dritte Methode angewendet, indem ein Quadratmeter-Durchschnittswert für das Gesamtgrundstück vor der Enteignung ermittelt und auf den abzutretenden Teil verlegt wird, wobei einer allfälligen Minder- oder Höherwertigkeit der abzutretenden Fläche durch Abzüge bzw. Zuschläge Rechnung getragen wird (RB 1961 Nr. 125; RB 1986 Nr. 117). Eine solche Durchschnittsberechnung ist, anders als die Differenzmethode, auf die Ermittlung des Verkehrswertes der Abtretungsfläche nach § 13 Abs. 1 AbtrG ausgerichtet, welcher alsdann der gesamten Werteinbusse gleichgesetzt wird. Das zürcherische Verwaltungsgericht hat in langjähriger konstanter Rechtsprechung eine solche Durchschnittsberechnung als zulässig erachtet und dabei differenzierte Grundsätze zur Frage entwickelt, ob und inwieweit so genanntem Vorgartenland ein geringerer Wert als der Baulandwert beizumessen sei (RB 1962 Nrn. 132 und 133 = ZBl 64/1963, S. 114; RB 1980 Nr. 142, 1986 Nr. 117; VGr, 15. April 2003, VR.2002.00004+7). Die Durchschnittsberechnung wird dabei häufig mit der Vergleichsmethode verknüpft, indem – zumindest in einem ersten Schritt – der Verkehrswert des ganzen Grundstücks aus tatsächlich bezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke abgeleitet wird; liegen jedoch im einzelnen Fall zureichende Gründe im Sinn der erwähnten Praxis vor, das abzutretende Vorgartenland nicht dem ermittelten Baulandpreis gleichzusetzen, so wird dieser in einem zweiten Schritt durch einen Einschlag reduziert.

E. 3.2

So ist die Schätzungskommission III auch im vorliegenden Fall vorgegangen (In E. 6b wird zwar von der Differenzmethode gesprochen, jedoch wohl eher zur Betonung des Grundsatzes der Entschädigungseinheit; aus dem Gesamtzusammenhang und insbesondere aus E. 8a ergibt sich, dass die Schätzung auf einer Durchschnittsberechnung beruht.). Was der Rekurrent dagegen vorbringt, vermag die gewählte Schätzungsmethode nicht als rechtswidrig darzutun. Nach ständiger Rechtsprechung setzt die Anwendung der Vergleichsmethode zwar das Vorliegen tauglicher Vergleichspreise voraus. An diese Grundvoraussetzung dürfen jedoch nicht allzu hohe Anforderungen gestellt werden (BGE 122 I 168 E. 3 S. 173 ff.; BGE 114 Ib 286 E. 7 S. 295 f.; RB 1976 Nr. 116). Was eine bestimmte Vielzahl von Kaufsinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am Zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder ■abzüge Rechnung getragen

werden. Sind nur wenige vereinzelte Vergleichspreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht werden und können zur Entschädigungsbestimmung nur verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht unübliche Verhältnisse zu Grunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blossen Hypothesen abstellen, auf nicht durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleine Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte weit gehend verändert werden kann. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten ist bei den hier streitbetroffenen Teileignungen die Vergleichsmethode nicht schon deswegen als unzulässig zu betrachten, weil die den Abtretungsflächen zukommende Ausnützung auf die Restgrundstücke übertragen werden kann (BGE 122 I 168 E. 4b S. 177). Vielmehr ist diesem Umstand – wie allfälligen anderen Vorteilen für die Restgrundstücke – durch einen entsprechenden Einschlag auf dem nach der Vergleichsmethode ermittelten Baulandpreis Rechnung zu tragen.

E. 3.3

Der Rekurrent macht unter Berufung auf Kaspar Fierz (Der Schweizer Immobilienwert,

E. 3.4

Demnach ist das Vorgehen der Schätzungskommission in methodischer Hinsicht, das heisst insoweit nicht zu beanstanden, als sie den Baulandpreis nach der Vergleichsmethode geschätzt und den so gewonnenen Wert mit Einschlägen herabgesetzt hat. Die von ihr ermittelten Baulandwerte von Fr. 890.-/m², Fr. 775.-/m² und Fr. 600.-/m² werden vom Rekurrenten – abgesehen vom nach dem Gesagten unbegründeten Einwand, die Vergleichsmethode sei hier überhaupt nicht anzuwenden – nicht infrage gestellt. Die Schätzungskommission hat diese Werte um zwei Drittel reduziert. Sie ging dabei davon aus, dass das Vorgartenland nicht hätte überbaut werden können und daher vor allem als Garten und Umschwung – und zwar für Grundstücke mit offener Überbauung unmittelbar am Chämtnerbach – gedient habe und dass dieser Erholungswert als "Grünfläche" selbst mit der Abtretung nicht gänzlich verloren gehe, weshalb der Wert des Abtretungslandes nicht dem Baulandwert gleichgestellt werden könne, was von vornherein einen Einschlag rechtfertige. Ferner berücksichtigte sie, dass die Abtretung des Vorgartenlands die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nicht beeinträchtige, sondern durch die Übertragung der Ausnützung sogar erhöhe, was einen zusätzlichen Einschlag rechtfertige. Schliesslich veranschlagte sie, dass mit dem (die Abtretung erforderlich machenden) Sanierungsprojekt der Hochwasserschutz verbessert werden, was die abtretungspflichtigen Grundeigentümer von entsprechenden eigenen Vorkehren entlaste (Schätzungsentscheid E. 8a-c). Diese Schätzung hält sich – jedenfalls im Ergebnis – im Rahmen des der Schätzungskommission zustehenden weiten Ermessensspielraums, in den das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht nicht einzugreifen hat. Das gilt um so mehr, als die Bedeutung einzelner Faktoren, welche die Vorinstanz zur Reduktion des Baulandpreises (im Sinne einer Verminderung der Gesamtwerteinbusse) verwendet hat, zu relativieren ist: Was die bauliche Ausnützung der betroffenen Grundstücke anbelangt, ist fraglich, ob die Ausnützungsübertragung überhaupt als zusätzlicher Korrekturfaktor – im Sinn einer die Gesamtwerteinbusse mindernden Vorteilsanrechnung nach § 12 AbtrG – zu berücksichtigen ist (zur Zulässigkeit und Wirkung der Ausnützungsübertragung vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 11-10 Ziff. 11.1.1.4). Denn in der früheren Rechtsprechung (dazu vorn E. 3.1) ist eine

Minderwertigkeit von Vorgartenland vorab dort angenommen worden, wo dieses die Ausnützung des Restgrundstückes nicht beeinflusste (vgl. etwa RB 1986 Nr. 117 E. c). Dies trifft aber hier gerade nicht zu, gehört doch die Abtretungsfläche nach § 259 PBG (in der Fassung vom 1. September 1999) zur für die Ausnützung massgebenden Grundfläche. So gesehen rechtfertigt die Übertragung der Ausnützung selbst bei Annahme einer Neuüberbauung wohl einen Einschlag auf dem vollen Baulandwert, nicht aber einen zusätzlichen Einschlag auf dem bereits reduzierten Baulandwert (vgl. RB 1972 Nr. 102). Soweit aber vom Fortbestand der bestehenden Bauten und damit von der unveränderten Fortführung der bisherigen Nutzung auszugehen ist, rechtfertigt sich ein Einschlag auf dem vollen Baulandwert aus diesem Grund, nicht aber ein zusätzlicher Einschlag wegen Übertragung der Ausnützung. Sodann ist fraglich, ob als Vorteil im Sinn von § 12 AbtrG auch der Umstand angerechnet werden darf, dass die abtretungspflichtigen Grundeigentümer durch den verbesserten Hochwasserschutz von diesbezüglichen eigenen Vorkehren entlastet werden. Eine derartige Vorteilsanrechnung setzt nämlich voraus, dass keine entsprechenden Mehrwertsbeiträge erhoben werden können (RB 1964 Nr. 116), was hier nicht feststeht. Bezüglich beider Faktoren erübrigen sich indessen weitere Abklärungen, weil die diesbezüglichen Erwägungen der Schätzungskommission zu einem höheren Einschlag und damit zu einer geringeren Entschädigung geführt haben, weshalb der Rekurrent aus ihnen nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Die Schätzungskommission hat sodann bezüglich aller streitbetroffenen Grundstücke einzeln geprüft, ob besondere Gründe für ein Abweichen von den ermittelten Ansätzen vorlägen, was sie bezüglich der heute noch streitigen Entschädigungen verneinte (E. 9a-q des Entscheids vom 29. Juni 2005, E. 8c des Entscheids vom 30. August 2005). Mit diesen Ausführungen setzt sich der Rekurrent nicht auseinander. Schon deswegen besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Es ist auch nicht zu beanstanden, wenn die Schätzungskommission im Ergebnis keine weitere Differenzierungen nach Renditeobjekten (Rekursgegner 1, 2, 5, 10, 14, 15, 20, 22), Einfamilienhäuser (Rekursgegner 3, 4, 6, 8, 11, 18, 21) und unüberbauten Parzellen (12 und 16) vorgenommen hat.

E. 3.5

Nichts zu seinen Gunsten kann der Rekurrent daraus ableiten, dass verschiedene andere Abtretungspflichtige seinem Angebot auf Entschädigung zu Fr. 25.-/m² zugestimmt haben. Derartige im Rahmen des Abtretungsverfahrens geschlossene Vereinbarungen können von vornherein keine Grundlage bei der Anwendung der Vergleichsmethode bilden; sie dürfen den im freien Handel erzielten Preisen, die bei dieser Schätzungsmethode massgebend sind, nicht gleichgesetzt werden. 4. Demnach sind die Rekurse abzuweisen. Die Gerichtsgebühr ist auf Fr. 16'000.- festzusetzen (Streitwert von Fr. 564'198.- als Differenz zwischen der von der Schätzungskommission ermittelten Entschädigungssumme von Fr. 633'248.- und der vom Rekurrenten beantragten Entschädigungssumme von Fr. 25.-/m² x 2'762 m² = Fr. 69'050.-). Die Gerichtskosten sind dem unterliegenden Rekurrenten aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), dem bei diesem Verfahrensausgang von vornherein keine Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 VRG zusteht. Die Rekursgegnerin 12 hat in ihrer Vernehmlassung keine Parteientschädigung verlangt. Dem Rekursgegner 16, der ein diesbezügliches Begehren gestellt hat, ist ebenfalls keine Prozessentschädigung zuzusprechen, da die von ihm selber abgefasste Vernehmlassung nicht mit einem erheblichen Aufwand verbunden war (RB 1989 Nr. 2). Hingegen ist der anwaltlich vertretenen Rekursgegnerin 22 eine Parteientschädigung zuzusprechen; bei deren

Bemessung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Abfassung der eingereichten Rekursantwort nur mit einem geringfügigen Aufwand verbunden war. Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 5

A., Zürich etc. 2005) und Martina Fierz (Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Zürich 2001) geltend, der Wert der betroffenen Liegenschaften vor und nach dem Eingriff sei aufgrund des künftigen Nutzens (Mieterttrag bei den Mehrfamilienhäusern und konsumtiver Nutzen bei den Einfamilienhäusern) zu schätzen. Nach Auffassung der genannten Autoren ist im Zusammenhang mit Bewertungen zwischen den Begriffen "Preis" und "Wert" zu unterscheiden. Der Wert sei das Ergebnis einer individuellen Einschätzung des Nutzens, den der Kauf eines Gutes dem Käufer in Zukunft vermittele, also eine individuelle, variierende Grösse, der Preis hingegen das Ergebnis eines Anpassungsprozesses, in dem sich die Wertvorstellungen von Anbieter und Abnehmer ausglich. Die in der Gerichtspraxis verwendete Definition des Verkehrswertes (als des Preises, der bei einer Veräusserung des Objektes am Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter normalen Umständen zu erzielen gewesen wäre) sollte modifiziert werden: Bei verschiedenen Fallkonstellationen, insbesondere wenn sich für das zu bewertende Objekt ein Preis nicht bestimmen lasse, sei an dessen Stelle auf den "Wert" (als einem vom Preis zu unterscheidenden Bewertungsansatz) abzustellen. Weil einzig die so genannte Vergleichsmethode der Bestimmung des Preises diene und diese nur selten zur Anwendung komme bzw. kommen dürfe, entspreche der Verkehrswert in der Regel nicht einem Preis, sondern einem Wert, der nach verschiedenen anderen Methoden (Barwert-, Ertragswert- und Substanzwertmethode, Lageklassenmethode sowie Rückwärtsrechnung) ermittelt werden müsse (vgl. Kaspar Fierz, S. 52 ff., 195 ff. und 243 ff.; Martina Fierz, S. 65 ff., 81 ff., 117 ff. und 156 f.). Mit diesen rechtlichen und ökonomischen Lehrmeinungen braucht sich das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall nicht näher auseinander zu setzen, denn der Rekurrent nimmt auf sie unter der Annahme Bezug, dass im vorliegenden Fall die Vergleichsmethode zu Unrecht angewendet worden sei. Das trifft nach dem Gesagten nicht zu. Immerhin kann angemerkt werden, dass der Rekurrent die von ihm zitierten Grundsätze auf den vorliegenden Sachverhalt, in dem es in erster Linie um die sachgerechte Ermittlung der durch die Abtretung von Teilflächen bewirkten Wertebussen geht, in widersprüchlicher Weise anwendet: Offenbar in Anlehnung an die Additionsmethode will er einerseits den Nutzen der Abtretungsflächen und andererseits die Nutzeneinbusse bei den Restgrundstücken gesondert ermittelt haben. Dabei verneint er bezüglich der Letzteren eine Nutzeneinbusse und damit eine Wertverminderung, weshalb einzig die abgetretenen Landstreifen zu entschädigen seien. Bei der Ermittlung des Nutzwertes dieser Abtretungsflächen trägt er aber wiederum dem Erholungswert Rechnung, was im Widerspruch zu seiner Annahme steht, die Restgrundstücke hätten keine Nutzeneinbusse erlitten.

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