

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2008.00003 vom 20. Mai 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-05-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2008.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2008.00003 du 20 mai 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2008.00003 del 20 maggio 2009

Regeste

Abtretungsentschädigung | Entschädigungsbemessung im Fall der Abtretung von "Vorgartenland" Die Rekurrentin ist Eigentümerin eines im Zentrum der Stadt Zürich gelegenen Grundstückes, das mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude überbaut ist und einen Baulandwert von Fr. 8000.- / m² aufweist. Das Grundstück umfasste ursprünglich einen im Baulinienbereich gelegenen Landstreifen, der das Gebäude von der angrenzenden Strasse trennte ("Vorgartenland"). Die 1999 erteilte Gebäudebaubewilligung war mit dem Revers verknüpft, dass der jeweilige Grundstückseigentümer im Fall eines Ausbaus der angrenzenden Strasse die im Baulinienbereich befindlichen baulichen Vorrichtungen ohne Anspruch auf Entschädigung zu beseitigen habe und die Vorgartengestaltung auf eigene Kosten den veränderten Verhältnissen anpassen müsse. 2003 bewilligte die Stadt Zürich die Neugestaltung des betreffenden Strassenabschnitts und verlangte von der Rekurrentin die Abtretung des Vorgartenlandes im Umfang von 460 m² (vgl. VB.2004.00489). Die Schätzungskommission legte die Abtretungsentschädigung auf Fr. 2000.- / m² fest. Vor Verwaltungsgericht verlangt die Rekurrentin eine Entschädigung von Fr. 4000.- / m².
Eingeschränkte Kognition des Verwaltungsgerichts (E. 1.2). Methoden zur Bestimmung des Wertes von Grundstücken (E. 2). Der Wert von Vorgartenland darf grundsätzlich tiefer angesetzt werden als jener von Bauland, soweit das Vorgartenland aufgrund seiner Lage innerhalb des Baulinienbereichs nur unter eingeschränkten Voraussetzungen überbaut werden darf (E. 3.1.2). Entfällt die Grundstücknutzung auf einem Landstreifen, der von einem Beseitigungs- und Mehrwertrevers betroffen ist, so besteht im Allgemeinen kein Entschädigungsanspruch für damit verbundene Wertverluste (E. 3.3.1). Beschränkte Aussagekraft eines von der Rekurrentin eingereichten Berichts, wonach das enteignete Vorgartenland im Rahmen eines Gartenwirtschaftsbetriebs einen hohen Ertrag abgeworfen hätte (E. 3.3.2). Die Nutzung des Vorgartenlandes als Werbe- oder Parkierflächewäre mit relativ geringen Erträgen verbunden gewesen (E. 3.3.3). Die Überbaumöglichkeiten des Grundstückes wurden durch die Abtretung des Vorgartenlandes nicht eingeschränkt. Der enteignete Landstreifen hatte weder gestalterische Bedeutung noch Erholungsfunktion; einzig als Puffer gegenüber dem angrenzenden Strassenraum war er von einer gewissen Relevanz. Diesen Umständen hat die Vorinstanz genügend Rechnung getragen, indem sie den Wert des Vorgartenlandes auf 25 Prozent des Baulandwerts gekürzt hat. Abweisung des Rekurses (E. 3.4).

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2008.00003 Entscheid der 3. Kammer vom 20. Mai 2009 Mitwirkend:
Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin,

Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsssekretär Kaspar Plüss In Sachen A AG, c/o B AG, vertreten durch RA C, Rekurrentin, gegen Stadt Zürich, vertreten durch RA D, Rekursgegnerin, betreffend Abtretungsentschädigung, hat sich ergeben: I. Die A AG ist Eigentümerin des an der Verzweigung E-/F-Strasse gelegenen Grundstücks Kat.Nr. 01 im Halte von 1'932 m². Gemäss der von der Baudirektion am 9. Mai 1995 ersatzweise erlassenen Bau- und Zonenordnung lag die Parzelle in der Zone Z7 (mit einem Wohnanteil von 40 %); durch die Revision der Nutzungsplanung vom 7. Juni 2000 (BZO; in Kraft seit 21. April 2001) kam sie in die Quartiererhaltungszone I 6a (mit einem Wohnanteil von 33 %) zu liegen. Das Grundstück liegt – nach Angaben der Stadt Zürich – zu rund 39 % innerhalb der vom Regierungsrat im Jahr 1952 entlang der E- und der F-Strasse festgesetzten Baulinien. Am 9. Februar 1999 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der A AG unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem streitbetroffenen Grundstück. In lit. z/ee der Erwägungen hielt die Behörde fest: "Die Zugänge zum Restaurant und zum Hausdurchgang, zwei Flügelmauern, die Durchfahrt zum Hof und zum Autolift sowie die Vorgartengestaltung kommen in den Baulinienbereich der E-Strasse, das gepflästerte Gartenrestaurant sowie die Vorgartengestaltung in jenen der F-Strasse zu liegen. Diese untergeordnete Beeinträchtigung des Baulinienbereichs kann unter Anmerkung eines Anpassungs- bzw. Beseitigungsreverses hingenommen werden (§§ 99, 100 Abs. 3 PBG [Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975])." Dementsprechend lautet Dispositiv-Ziffer II/B/2 des Beschlusses: "Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle Kat.Nr. ... ist verpflichtet, bei einem allfälligen Ausbau der E- und/oder der F-Strasse die im Baulinienbereich erstellten, mit Bauentscheid Nr. 151/99 bewilligten Zugänge zum Restaurant und zum Hausdurchgang, zwei Flügelmauern, die Zufahrt zum Hofgebiet mit Autolift, das gepflästerte 'Gartenrestaurant' sowie die Vorgartengestaltung auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Minderwertsentschädigung zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen (§ 100 Abs. 3 PBG)." Der Stadtrat Zürich setzte am 29. Oktober 2003 ein Strassenbauprojekt mit Landerwerb an der E-Strasse fest. Das Vorhaben umfasste die Verschiebung der Haltestelle "G", eine Neugestaltung der Strassenräume sowie die Anpassung der Tram- und Buslinienführung. Ein von der A AG hiergegen erhobenes Rechtsmittel wurde letztinstanzlich durch das Verwaltungsgericht am 3. März 2005 abgewiesen (VB.2004.00489). Im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt verlangte die Stadt Zürich von der A AG die Abtretung von ca. 460 m² Land. Nachdem Einigungsverhandlungen über die Höhe der Abtretungsentschädigung, eine Minderwertsentschädigung für das Restgrundstück und die Kostentragung bei einem allfälligen Konkurs des Restaurants gescheitert waren, ersuchte der Stadtrat das Statthalteramt Zürich am 30. Januar 2006 um Anordnung des Schätzungsverfahrens. II. Im Schätzungsverfahren beantragte die Stadt Zürich als Klägerin, die Entschädigung für die Landabtretung auf Fr. 1'110'000.-, also rund Fr. 2'413.-/m², festzusetzen; allfällige weitere Forderungen der Grundeigentümerin seien abzuweisen. Demgegenüber verlangte diese eine Vergütung von Fr. 3'680'000.- bzw. von Fr. 8'000.-/m² sowie den Ersatz für allfällige Mietzinsausfälle im Zusammenhang mit dem Projekt. Nach einem doppelten Schriftenwechsel – auf eine Augenscheinverhandlung hatten die Parteien verzichtet – entschied die Schätzungskommission I am 16. Juni 2008 wie folgt: Die Stadt Zürich wurde verpflichtet, der A AG für die Abtretung von 460 m² ab Kat.Nr. 01 eine Entschädigung von Fr. 2'000.-/m², insgesamt Fr. 920'000.-, zu bezahlen (Dispositiv-Ziffer 1), dies unter Vorbehalt des Nachmasses (Dispositiv-Ziffer 2). Das Begehren um Entschädigung für

allfällige Mietzinsausfälle wurde abgewiesen (Dispositiv-Ziffer 3) und die Kosten des Schätzungsverfahrens wurden der Stadt Zürich auferlegt (Dispositiv-Ziffer 4). III. Am 23. Juli 2008 meldete die A AG beim Verwaltungsgericht Rekurs gegen den Schätzungsentscheid vom 16. Juni 2008 an. Auf Präsidialverfügung vom 29. Juli 2008 reichte sie am 5. September 2008 eine begründete Rekurschrift ein, worin sie beantragte, die Stadt Zürich sei zu verpflichten, ihr eine Abtretungsentschädigung von "minimal" Fr. 1'840'000.- (entsprechend Fr. 4'000.-/m 2) zu bezahlen. Ausserdem verlangte sie eine Parteientschädigung. Die Rekursantwort der Stadt Zürich vom 31. Oktober 2008 lautet – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – auf Abweisung des Rekurses. Die Kammer zieht in Erwägung:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses 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 ist ihm unter Vorbehalt hier nicht relevanter Ausnahmen verwehrt. Im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid ist nach Sinn und Zweck des vorangegangenen Schätzungsverfahrens lediglich zu prüfen, ob die Schätzung auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhe, insbesondere ob die von der Kommission gewählte Schätzungsmethode mit der gesetzlichen Regelung vereinbar sei; ferner ist zu klären, ob bezüglich der streitbetroffenen Grundstücke alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt wurden. Nicht zu überprüfen ist hingegen die Angemessenheit des Schätzungsentscheides (RB 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23; 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 usw. 2005, Rz. 2128 und 3642). Die in dieser Weise eingeschränkte Kognition deckt sich mit jener bei der Überprüfung von Expertengutachten. Wird im Rechtsmittelverfahren von einem Sachverständigen ein Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks eingeholt, so unterliegt es als Beweismittel der freien Beweiswürdigung durch die erkennende Behörde (vgl. Martin Zweifel, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2, Basel usw. 2000, Art. 115 DBG N. 43 f., auch zum Folgenden). Angesichts der Funktion des Gutachtens, der Behörde fachspezifische Informationen zu liefern, rechtfertigt es sich, dass sich diese bei der Beweiswürdigung auf die Prüfung beschränkt, ob die Expertise vollständig, klar, gehörig begründet, frei von Lücken und Widersprüchen ist, auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht sowie ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die erforderliche Unbefangenheit gehabt hat (RB 1984 Nr. 65 = StE 1984 B 44.12.3 Nr. 1; RB 1985 Nr. 47; vgl. schon BGr, 3. Dezember 1943, ASA 12 [1943/44] 386 ff. E. 3; BGE 110 Ib 52 E. 2). Vermag das Gutachten nicht zu überzeugen, so kann das Verwaltungsgericht gestützt auf seine Feststellungen aus eigenem Wissen eine neue Schätzung vornehmen oder damit einen Gutachter betrauen (vgl. VGr, 7. November 1972, ZBl 74/1973, S. 331), wobei es bei der Wahl des Vorgehens über einen weiten Beurteilungsspielraum verfügt (RB 2003 Nr. 88; RB 1976 Nr. 54; RB 1985 Nr. 47).

1.3 Streitgegenstand im vorliegenden Rekursverfahren bildet nur noch die Frage, zu welchem Ansatz das abgetretene Land zu vergüten sei. Die von der Rekurrentin im vorinstanzlichen Verfahren noch verfochtene und von der

Schätzungskommission abgelehnte Entschädigung für den allfälligen Ausfall von Mietzinsen wird nicht mehr aufrechterhalten. 2. 2.1 Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (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 Hinsichtlich der Bewertung von Immobilien haben Rechtsprechung und Lehre zum Enteignungsrecht eine umfangreiche Praxis entwickelt (RB 2006 Nr. 118 = BEZ 2006 Nr. 35; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 19 N. 71 ff.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 633 f.; Max Imboden/René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basel/Frankfurt a.M., 1986/1990, Band II: Besonderer Teil, Nr. 128 B IV). Ausserhalb des Enteignungsrechts ist der Verkehrswert von Grundstücken in zahlreichen Rechtsgebieten von Bedeutung (vgl. hierzu Martina Fierz, Der Verkehrswert von Liegenschaften aus rechtlicher Sicht, Zürich 2001, S. 5 ff.). Erhebliche Bedeutung kommt dem Verkehrswert etwa aufgrund von § 220 des (zürcherischen) Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 als Ersatzwert bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer zu (Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 220 N. 94 ff.). In der schweizerischen Lehre der Bewertung von Immobilien kommen im Wesentlichen folgende Verfahren zum Zug: die Vergleichs(wert)methode, die Lageklassenmethode, die Rückwärtsrechnung, die Barwertmethode (DCF-Methode, Strukturwertmethode), die dynamische Ertragswertmethode, die Kennwertmethode und die hedonische Methode (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N. 137; hierzu auch Donato Scognamiglio, Methoden der Immobilienbewertung, Zürich 2002; hinsichtlich ausländischer Bewertungsansätze vgl. The Royal Institution of Chartered Surveyors [RICS], Chapter Switzerland, Swiss Valuation Standards [SVS], Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, Zürich 2007). Die Rechtsprechung wie auch ein Teil der Schätzungslehre (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerwertungs- und Schätzungs-Experten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Chur 2005, S. 50 [zit. Schätzerhandbuch]; Francesco Canonica, Schätzerlehrgang Grundwissen, Bern 2000, S. 125) bezeichnen die Vergleichsmethode als Hauptmethode, während den übrigen Verfahren nur eine ergänzende Funktion zukomme (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N. 138; so BGE 131 II 458 E. 5.1 S. 465 f. zur Lageklassenmethode). Allerdings herrscht die Auffassung vor, dass – bei sachgerechter Handhabung und angemessener Schätzung – grundsätzlich alle Bewertungsmethoden zum gleichen Resultat führen. In der Rechtsprechung wird in jüngerer Zeit vermehrt die Auffassung vertreten, dass die Heranziehung weiterer Bewertungsarten neben der Vergleichsmethode sinnvoll sei (BGE 128 II 74 E. 5c/bb S. 82) bzw. sich sogar aufdränge (VGr, 31. Januar 2001, ZStP 2001, 217 E. 2c S. 219). Im wegleitenden Entscheid BGE 134 II 49 (Opfikon) betreffend die Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehrensprüchen infolge Fluglärms sowie von Abwehrrechten gegen den direkten Überflug hat das Bundesgericht – vorab aus Gründen der Praktikabilität aufgrund der Vielzahl zu beurteilender Entschädigungsbegehren – die hedonische Methode für zweckmässig

befunden (E. 16 S. 80 ff.). Rechtsprechung und herrschende Schätzungslehre stimmen darin überein, dass je nach Objektart unterschiedliche Bewertungsmethoden im Vordergrund stehen. Hinsichtlich der primären Unterscheidung zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken besteht weitgehend Einigkeit, dass sich bei letzteren vorab die Vergleichsmethode eignet (RB 1999 Nr. 158 = ZStP 2000, 150; Schätzerhandbuch, S. 97 ff.; Canonica, S. 125). Bei überbauten Grundstücken kommt die Vergleichsmethode hingegen kaum zur Anwendung, weil die spezifischen Eigenschaften jeder Liegenschaft einen Vergleich erschweren. Hier wird gewöhnlich nach der Nutzungsart unterschieden: Während bei Wohnbauten die Realwertmethode – welche den Verkehrswert im Wesentlichen aus der Summe von Land- und Gebäudewert ermittelt – dominiert, steht bei gewerblich genutzten Immobilien eine auf dem Ertragswert beruhende Bewertungsmethode im Vordergrund (VGr, 26. September 2001, ZStP 2003, 179; Schätzerhandbuch, S. 61 ff.; Canonica, S. 83). Dementsprechend kommt bei Objekten, die teilweise Wohn- und teilweise gewerblichen Zwecken dienen, ein aus Real- und Ertragswert gewonnener Mischwert zur Anwendung, wobei die beiden Faktoren je nach Bedeutung der einen oder anderen Nutzung unterschiedlich gewichtet werden.

E. 3.1

Vorliegend im Streit liegt eine Teilenteignung, nämlich von rund 460 m² sog. Vorgartenland eines 1'932 m² grossen Grundstücks, das mit einem im Jahr 2001 erstellten Wohn- und Geschäftshaus überbaut ist.

E. 3.1.1

§§ 11 ff. AbtrG sprechen sich nicht dazu aus, wie die Entschädigung im Fall einer Teilenteignung zu ermitteln ist. Im Anwendungsbereich des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 berechnet sich diesfalls der Schaden nach Art. 19 wie folgt: Zunächst wird der Verkehrswert des entzogenen Grundstücksteils ermittelt – soweit ein Marktwert hierfür überhaupt besteht –, anschliessend bestimmt man den Minderwert, der dem Restgrundstück durch den Entzug des abzutretenden Teils erwächst. Schliesslich sind die subjektiven Nachteile, die der Enteignete durch die Abtretung erleidet, durch eine Inkonvenienzentschädigung auszugleichen (Hänni, S. 646; Imboden/Rhinow/Krähenmann, Nr. 128 B V, je auch zum Folgenden). Weil dieses Vorgehen mit praktischen Schwierigkeiten verbunden ist, wird der Schaden gewöhnlich nach der sog. Differenzmethode ermittelt. Danach wird der Verkehrswert des Grundstücks vor der Enteignung mit dem Verkehrswert des Restgrundstücks nach dem Eingriff verglichen (RB 2006 Nr. 118 = BEZ 2006 Nr. 35; BGE 129 II 420 E. 3.1 S. 425).

E. 3.1.2

Im letztgenannten Fall hat sich das Verwaltungsgericht ausführlich zur Bewertung von sog. Vorgartenland ausgesprochen. Darunter ist jene Teilfläche eines Grundstücks zu verstehen, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht bzw. nur unter bestimmten, eingeschränkten Voraussetzungen überbaut werden kann (VGr, 18. Dezember 1971 = ZBl 73/1972, 364; RB 1962 Nr. 133 = ZBl 64/1963, 114; Hess/Weibel, Art. 19 N. 106 f; vgl. auch Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12–20 ff.). In solchen Fällen, wo meistens nur ein geringfügiger Teil des Gesamtgrundstücks abgetreten wird, kommt häufig eine dritte Methode zum Zug, 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 oder Zuschläge Rechnung getragen wird (RB 1986 Nr. 117, RB 1961 Nr. 125). Eine solche Durchschnittsberechnung ist, anders als die Differenzmethode, auf die Ermittlung des Verkehrswerts der Abtretungsfläche nach § 13 Abs. 1 AbtrG ausgerichtet, welcher alsdann der gesamten Werteinbusse gleichgesetzt wird. Das zürcherische Verwaltungsgericht hat in langjähriger gefestigter Rechtsprechung eine solche Durchschnittsberechnung als zulässig erachtet und dabei differenzierte Grundsätze zur Frage entwickelt, ob und inwieweit sogenanntem Vorgartenland ein geringerer Wert als der Baulandwert beizumessen sei (RB 2006 Nr. 118 = BEZ 2006 Nr. 35 mit Verweisungen, auch zum Folgenden). 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 herabgesetzt. Anzumerken ist, dass dieses Vorgehen in der Literatur neuerdings grundsätzlich in Frage gestellt wird (Kaspar Fierz, Der Schweizer Immobilienwert, 5. A., Zürich 2005, S. 391 ff., insbes. S. 393 Fn. 1).

E. 3.2

Die Schätzungskommission erwog, dass die Rekurrentin mit der Baubewilligung vom 9. Februar 1999 einen Revers hingenommen habe, wonach sie im Fall einer Strassenerweiterung im Baulinienbereich die dort vorgenommenen baulichen Vorrichtungen zu beseitigen habe. Damit werde eine Minderwertentschädigung für den Wegfall der Vorgartennutzung ausgeschlossen. Weil die Rekursgegnerin keine Ertragsausfälle vergüten müsse, falle eine Schätzung der Enteignungsentuschädigung auf der Grundlage des Ertragswerts ausser Betracht. Bezüglich der Verkehrswertschätzung nach der Vergleichsmethode seien sich die Parteien einig, dass der Baulandwert des streitbetroffenen Grundstücks auf Fr. 8'000.-/m² zu veranschlagen sei. Der Verlust von 460 m² Vorgartenland schränke die Ausnützung bzw. die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht ein. Angesichts ihrer Lage komme der Abtretungsfläche kein Erholungswert zu. Weil das Land minderwertig, allerdings nicht geradezu wertlos sei, rechtfertige sich eine Herabsetzung des Baulandwerts um drei Viertel bzw. auf Fr. 2'000.-/m²; die von der Rekursgegnerin geschuldete Entschädigung betrage somit Fr. 920'000.-. Die Rekurrentin vertritt im Hauptstandpunkt die Auffassung, dass die Schätzungskommission den Baulandwert von Fr. 8'000.-/m² übermässig gekürzt habe; angemessen wäre ein Einschlag um höchstens die Hälfte auf Fr. 4'000.-/m² gewesen. Daraus resultiere eine Entschädigung von mindestens Fr. 1'840'000.-. Im Eventualstandpunkt hält die Enteignete dafür, dass der fragliche Vorgartenbereich auch anders als vom Revers erfasst hätte genutzt werden können. Im Vordergrund habe die Möglichkeit gestanden, dort in der Form eines Gartenrestaurants weitere Gäste zu bewirten, wo gemäss einer Expertise von H AG vom 19. Mai 2006 rund 200 Sitzplätze hätten geschaffen werden können. Wenn diese Zahl – aufgrund der zu beachtenden bau- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften – auf 160 vermindert werde, ergebe sich gestützt auf das Gutachten ein Ertragswert von (460 m² x Fr. 4'076.-/m² = rund) Fr. 1'875'000.-. Hinzu komme ein kapitalisierter Ertrag von knapp Fr. 124'000.- für die Vermietung von Werbeflächen. Die Rekursgegnerin schliesst sich den Erwägungen der Schätzungskommission an. Zum einen seien die gegen eine Kürzung des Baulandwerts um drei Viertel vorgetragenen Argumente nicht stichhaltig, zum anderen würde eine Bewertung zum Ertragswert bei sachgerechter Handhabung der einzelnen

Schätzungsfaktoren zu einer noch geringeren Entschädigung führen.

E. 3.3

Als Rechtsfrage zu klären sind vorab die rechtlichen Grundlagen der Schätzung.

E. 3.3.1

Die Schätzungskommission hat zutreffend auf die Rechtswirkungen von Baulinien gemäss §§ 99 ff. PBG hingewiesen. Laut § 99 Abs. 1 PBG dürfen innerhalb von Baulinien grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die deren Zweck nicht widersprechen. Die Funktion der – vorliegend festgesetzten – Verkehrsbaulinie besteht einerseits in der Freihaltung von Land für den notwendigen Strassenraum und in der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, anderseits in der Schaffung und Erhaltung von unüberbauten Streifen (sog. Vorgärten), womit einheitliche Häuserfluchten angestrebt werden (Fritzsche/ Bösch, S. 12–21). Im Einklang mit dieser Rechtslage hat die Bausektion der Stadt Zürich die am 9. Februar 1999 erteilte Bewilligung für einen Neubau auf Kat.Nr. 01 mit einem Beseitigungs- und Mehrwertrevers verknüpft, den die Rekurrentin offenbar hingenommen hat und dessen Rechtmässigkeit von ihr nicht bestritten wird. Beim Revers handelt es sich um eine Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG, womit ein untergeordneter gegenwärtiger oder zukünftiger Mangel eines Bauvorhabens beseitigt wird. Im Unterschied zu Bedingung und Auflage entfaltet der Revers primär die Wirkung zukunftsorientierter öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., Zürich 1999, N. 532; eingehend: David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis, Band I, Zürich 1990, S. 37 ff.). Der vorliegend in Ziffer I der Prozessgeschichte wiedergegebene Revers schloss eine Entschädigung der Grundeigentümerin für bauliche Massnahmen innerhalb der Baulinien aus. Der Sinn des Revers liegt darin, dem Bauherrn – im Sinn einer gegenüber der (partiellen) Bauverweigerung milderer Massnahme – eine vorläufige Nutzung eines Grundstückbereichs zu gestatten, wobei diese eingeschränkte Befugnis ihrerseits mit der Eigentumsgarantie und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein muss (Fries, S. 231 ff.). Indessen kann der Grundeigentümer, der von dieser vorläufigen Nutzung Gebrauch macht, keine Entschädigung beanspruchen, wenn das Gemeinwesen die Nutzung durch Inanspruchnahme des vom Revers betroffenen Grundstückteils zerstört. Nach dem Sinn und Zweck des Instituts des Revers bezieht sich die Entschädigungslosigkeit nicht allein auf bauliche Massnahmen, sondern auch auf Nutzungen (vgl. Fries, S. 105). Grundsätzlich ist bei der Bewertung eines (Teil-)Grundstücks eine allfällige zukünftige bessere Nutzung zu berücksichtigen (BGE 114 Ib 321 E. 3 S. 324, 113 Ib 39 E. 4b S. 45, RB 2003 Nr. 109; VGr, 31. Januar 2001, ZStP 2001 S. 217 E. 5; Hänni, S. 633), doch gilt dies nur insoweit, als diese nicht durch Gesetz oder – wie hier – durch Verfügung ausgeschlossen ist. Der Schätzungskommission ist daher beizupflichten, wenn sie die auf der Abtretungsfläche ausgeübte Nutzung nicht berücksichtigt und den Ertragswert ausser Acht gelassen hat.

E. 3.3.2

Selbst unter der Annahme, dass die – im Vordergrund stehende – Nutzung der Abtretungsfläche als Gartenwirtschaft vom Revers nicht erfasst wäre, ergäbe sich – wie die Rekursgegnerin insoweit zutreffend einwendet – kaum eine höhere Entschädigung als auf dem Boden der – nachfolgend in E. 3.4 zu würdigenden – Vergleichsmethode. Zunächst ist festzuhalten, dass auf den von der Rekurrentin ins Recht gelegten "Bericht" von H AG vom

19. Mai 2006 formell schon deswegen nicht abgestellt werden kann, weil es sich hierbei um ein – im Hinblick auf den vorliegenden Rechtsstreit erstelltes – Parteigutachten handelt. Einem solchen kommt wegen der vertraglichen Beziehung zwischen Auftraggeber und Gutachter nur die beschränkte Aussagekraft einer Parteibehauptung zu (VGr, 22. November 2000, ZStP 2001, S. 148 E. 4b; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 23; Richard Frank/Hans Sträuli/Georg Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich 1997, vor § 171 ff. N. 4). Das Verwaltungsgericht braucht sich daher mit dessen Schlussfolgerungen nicht näher auseinanderzusetzen. Materiell ist immerhin anzumerken, dass die vom Autor als "Kurzgutachten mit engen zeitlichen Vorgaben" erstellte Schätzung summarisch gehalten ist und wesentliche Schätzungsfaktoren kaum plausibilisiert werden. Abgesehen von der Annahme möglicher Sitzplätze, welche die Rekurrentin selbst für unrealistisch befunden und daher vermindert hat, lässt sich namentlich die Schätzung des potenziellen Umsatzes auf Fr. 75.- je Sitzplatz und Betriebstag nicht nachvollziehen. Die vom Verfasser angeführten "Bewertungen von 50 Restaurants in den Stadtkreisen 1, 4, 5 und 6 von Zürich" werden weder näher substantiiert noch belegt; ebenso wenig nimmt die Expertise Bezug auf Erhebungen, welche diese Zahl als realistisch erscheinen liessen. Schliesslich sind die von der Rekursgegnerin im Schätzungsverfahren geäusserten Bedenken an dem von der Rekurrentin verfochtenen Kapitalisierungssatz von 5.50 % berechtigt (vgl. Schätzerhandbuch, S. 270, sowie BGE 113 Ib 39 E. 4b S. 45 f. [betreffend einen Gasthof]), zumal sich bei der Ermittlung des Verkehrswerts auf der Grundlage des Ertrags schon geringfügige Unterschiede beim Kapitalisierungssatz erheblich auswirken.

E. 3.3.3

Anderen Nutzweisen braucht das Verwaltungsgericht nicht nachzugehen. Die Vermietung von Werbefläche auf Kat.Nr. 01 wirft selbst nach der Schätzung der Rekurrentin mit Fr. 6'800.- im Jahr einen vergleichsweise unbedeutenden Ertrag ab. Weitere Möglichkeiten – wie die im Schätzungsverfahren noch verfochtene Verwendung des Vorgartenlands als Parkierungsfläche – werden vor Verwaltungsgericht nicht mehr genannt. Tatsächlich wäre eine solche Bewerbung kritisch auf ihre rechtliche und wirtschaftliche Realisierbarkeit zu hinterfragen (vgl. Werner Dubach, Die Berücksichtigung der besseren Verwendungsmöglichkeit und der werkbedingten Vor- und Nachteile bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung nach Bundesrecht, ZBl 79/1978, S. 1 ff., S. 5).

E. 3.4

Im Rahmen der ihm obliegenden blossen Rechtskontrolle besteht für das Verwaltungsgericht kein Anlass, den von der Schätzungskommission und den Parteien übereinstimmend auf Fr. 8'000.-/m² festgelegten Landwert zu hinterfragen. Zu prüfen bleibt einzig, ob die Vorinstanz mit der Herabsetzung dieses Ansatzes auf einen Viertel bzw. auf Fr. 2'000.-/m² einen übermässig grossen Einschlag vorgenommen habe. In baurechtlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass die Abtretung des Vorgartens nicht zur Einschränkung der künftig realisierbaren baulichen Dichte geführt hat. Denn die Bestimmungen von Art. 24f–24i BZO über die Quartiererhaltungszone I, welcher das Grundstück Kat.Nr. 01 zugeteilt ist, statuieren keine Ausnützungsziffer, sondern definieren den zulässigen Gebäudekubus nach Massgabe von primären Bauvorschriften. Selbst wenn die Abtretung zu einem Ausnützungsverlust geführt hätte, würde sich dieser angesichts der Bestandesgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG erst auf ein künftiges Gebäude auswirken. Weil das streitbetroffene Grundstück im Jahr 2001 neu überbaut worden und dem Wohn-/Geschäftshaus eine Lebensdauer von mutmasslich mehreren Jahrzehnten

zuzuerkennen ist, würde sich diesfalls die Frage stellen, ob eine – wegen der Ungewissheit der künftigen Rechtslage heute ungewisse – spätere Einschränkung der Überbaumöglichkeit überhaupt noch innerhalb des schätzungsrelevanten ökonomischen Horizonts liegt (vgl. hierzu Kaspar Fierz, S. 60 ff.). Mit der Schätzungskommission ist davon auszugehen, dass der enteignete Landstreifen im Verzweigungsbereich von E- und F-Strasse weder gestalterische Bedeutung noch Erholungsfunktion hatte. Immerhin kam der enteigneten Fläche eine gewisse Pufferfunktion gegenüber dem angrenzenden Strassenraum zu, die von der Schätzungskommission denn auch hinreichend berücksichtigt worden ist. Insgesamt ist die Bedeutung des enteigneten Vorgartenlandes mit Bezug auf das Restgrundstück jedoch als gering einzustufen. Die Vorinstanz hat diesen Umständen durch die Reduktion des Landwertes um drei Viertel genügend Rechnung getragen. Der vorinstanzlich festgesetzte Entschädigungsbetrag erweist sich demnach als rechtmässig. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

E. 4

Die Gerichtskosten sind der unterliegenden Rekurrentin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), der bei diesem Verfahrensausgang von vornherein keine Parteientschädigung zusteht. Weil der obsiegenden Rekursgegnerin vor Verwaltungsgericht kein erheblicher zusätzlicher Aufwand gegenüber dem Schätzungsverfahren erwachsen ist und der Rekurs nicht als offensichtlich unbegründet bezeichnet werden kann, muss ihr eine solche Vergütung nach § 17 Abs. 2 VRG ebenfalls versagt bleiben. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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