

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2010.00003 vom 25. November 2010**

ZH Verwaltungsgericht, 2010-11-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VR.2010.00003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2010.00003)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2010.00003 du 25 novembre 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2010.00003 del 25 novembre 2010

## **Regeste**

Landabtretung | Entschädigung für Landabtretung und wegen Verkehrslärm. Das Verwaltungsgericht entscheidet androhungsgemäss aufgrund der Akten, nachdem der Rekurrent innert Frist keine ergänzende Rekursbegründung eingereicht hat (E. 1.2). Dass die Schätzungskommission den Baulandwert auf 682 Fr./m<sup>2</sup> schätzte und die Abtretungsentschädigung auf 227 Fr./m<sup>2</sup> festsetzte, ist nicht zu beanstanden: Die Enteignung betrifft lediglich einen 1,5 Meter breiten, minderwertigen Landstreifen im Baulinienbereich, der auf dem Markt kaum einen Preis erzielen könnte und der nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks des Rekurrenten ausmacht; dies rechtfertigt einen Einschlag auf den Baulandwert um zwei Drittel (E. 2). Ebenfalls zu Recht verneinte die Schätzungskommission einen Entschädigungsanspruch wegen formeller Enteignung von Nachbarrechten aufgrund der geplanten Durchfahrt einer erweiterten Buslinie, da die Immissionsgrenzwerte im Bereich der Liegenschaft des Rekurrenten gemäss einem Lärmgutachten nicht überschritten werden (E. 3). Rekursabweisung (E. 4).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VR.2010.00003 Entscheid der 3. Kammer vom 25. November 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtssekretär Kaspar Plüss. In Sachen A, Rekurrent, gegen Stadt E, vertreten durch den Stadtrat, Rekursgegnerin, betreffend Landabtretung, hat sich ergeben: I. Am 9. Juli 2008 setzte der Stadtrat E im Quartier B in E ein Bauprojekt fest, das inzwischen in Rechtskraft erwachsen ist. Das Projekt umfasst unter anderem eine Verbreiterung der C-Strasse, um die Durchfahrt der erweiterten Buslinie 01 zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist die Abtretung eines 1,5 Meter breiten Landstreifens auf einer 50 Meter langen Strecke entlang der C-Strasse erforderlich. Ein 59 m<sup>2</sup> grosser Teil der Abtretungsfläche betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 02, das im Eigentum von sieben Miteigentümern – darunter A – steht. Nach erfolglosen Abtretungsverhandlungen mit mehreren Grundeigentümern ersuchte die Stadt E das Stadthalteramt E am 4. Dezember 2009 um Durchführung eines Schätzungsverfahrens und Festsetzung einer Landabtretungsentschädigung von Fr. 125.- pro m<sup>2</sup>. Das Statthalteramt überwies die Akten am 18. Dezember 2009 an die Schätzungskommission IV und lud diese dazu ein, ein Schätzungsverfahren durchzuführen. II. Am 4. Mai 2010 führte die Schätzungskommission einen Augenschein und eine Schätzungsverhandlung durch. Mit Entscheid vom 16. Juni 2010 verpflichtete sie die Stadt E unter anderem dazu, den sieben Miteigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 02 für die Abtretung des 59 m<sup>2</sup> grossen Landstreifens eine Entschädigung von Fr. 227.- pro m<sup>2</sup> – total Fr. 13'393.- – zu je einem Siebtel zu bezahlen

(Disp.-Ziff. 2). III. Am 6. August 2010 erhob A gegen den Entscheid der Schätzungskommission vom 16. Juni 2010 beim Verwaltungsgericht Rekurs und beantragte die Festsetzung eines höheren Entschädigungsbetrags. Ferner teilte er dem Gericht mit, dass er sich vom 10. August 2010 bis Ende September 2010 in den Ferien befinde und bis dahin nicht auf Korrespondenz reagieren könne. Mit Verfügung vom 15. September 2010 setzte der Präsident der zuständigen Abteilung des Verwaltungsgerichts A eine einmalige, nicht erstreckbare Frist von 20 Tagen an, um dem Verwaltungsgericht einen schriftlichen und begründeten Rekurs gegen den angefochtenen Entscheid einzureichen; für den Säumnisfall wurde angedroht, aufgrund der Akten zu entscheiden. Am 14. Oktober 2010 rief die Tochter As beim Verwaltungsgericht an und beantragte eine Erstreckung der Frist zur Rekursbegründung. Der zuständige Gerichtssekretär teilte ihr mit, die Frist zur Rekursbegründung sei am 11. Oktober 2010 abgelaufen. Die Kammer zieht in Erwägung:

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. 1.2 Gemäss § 46 Abs. 1 AbtrG kann gegen Entscheide der Schätzungskommissionen innert 20 Tagen seit der Eröffnung von den Abtretungs- oder Beitragspflichtigen und vom Exproprianten Rekurs beim Verwaltungsgericht angemeldet werden. Das Verwaltungsgericht setzt eine Frist zur Einreichung der Rekurschrift an (§ 46 Abs. 2 Halbsatz 1 AbtrG). Im vorliegenden Fall hat der Rekurrent gegen den Entscheid der Schätzungskommission vom 16. Juni 2010 zwar rechtzeitig – am 6. August 2010 – Rekurs angemeldet. Er kam allerdings der Aufforderung des Verwaltungsgerichts vom 15. September 2010, innert 20 Tagen ab Zustellung der Verfügung – d.h. ab dem 20. September 2010 – eine Rekursbegründung einzureichen, nicht nach, und stellte innerhalb dieses Zeitraums auch kein Fristerstreckungsgesuch. Androhungsgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht demnach aufgrund der Akten bzw. ohne Durchführung eines Schriftenwechsels. 1.3 Über abtretungsrechtliche Rekurse entscheidet das Verwaltungsgericht laut § 46 Abs. 2 Halbsatz 2 AbtrG nach den Bestimmungen über die Verwaltungsrechtspflege. Massgebend sind somit §§ 49 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b sowie Abs. 2 VRG überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin; die Ermessenskontrolle ist ihm unter Vorbehalt hier nicht relevanter Ausnahmen verwehrt (vgl. § 50 Abs. 2 VRG). 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 streitbetreffenen Grundstücke alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt wurden. Nicht zu überprüfen ist hingegen die Angemessenheit des Schätzungsentscheids (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). 1.4 Was den Streitwert anbelangt, macht der Rekurrent geltend, er erwarte für die abzutretende Fläche einen Mindestpreis von Fr. 600.- pro m<sup>2</sup> statt von Fr. 227.- pro m<sup>2</sup>. Sinngemäss beantragt er damit eine Abtretungsentschädigung in der Höhe von Fr. 600.- \* 59 / 7 = Fr. 5'057.15. Demgegenüber beträgt die Abtretungsentschädigung, die die Vorinstanz dem Rekurrenten zugesprochen hat, Fr. 227.- \* 59 / 7 = Fr. 1'913.30. Weiter führt der Rekurrent aus, dass sich die Durchfahrt der neuen Buslinie in Hausnähe negativ auf den Verkauf oder die Vermietung

seiner Liegenschaft auswirke. Daraus resultiere ein Minderwert von mindestens Fr. 20'000.-, weshalb er eine Entschädigung in dieser Höhe erwarte. Der Streitwert beläuft sich somit auf – mindestens – Fr. 20'000.- + Fr. 5'057.15 – Fr. 1'913.30 = Fr. 23'143.85. Da der Streitwert Fr. 20'000.- übersteigt, ist der Entscheid in Kammerbesetzung zu fällen (§ 38 in Verbindung mit § 38b Abs. 1 lit. c VRG).

2. 2.1 Der Rekurrent macht unter anderem geltend, die Schätzungskommission hätte auf den Baulandwert von Fr. 682.40 pro m<sup>2</sup> nicht eine Reduktion von zwei Drittel vornehmen bzw. die Entschädigung auf Fr. 227.- pro m<sup>2</sup> festsetzen dürfen. Bereits beim Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1990 habe er rund Fr. 450.- pro m<sup>2</sup> bezahlt. Er erwarte für die abzutretende Fläche einen Mindestpreis von Fr. 600.- pro m<sup>2</sup>; dieser Preis sei vergleichbar mit ähnlichen Verkäufen aus aktueller Zeit in gleicher Umgebung in E. 2.2 Die Schätzungskommission hatte im hier massgebenden Abtretungsgebiet einen durchschnittlichen (aufgezinsten) Quadratmeterpreis von Fr. 682.40 berechnet, indem sie eine Handänderungsliste des Notariats D für die Jahre 2007–2009 heranzog und von den tatsächlich getätigten vergleichbaren Verkaufsgeschäften jene für erschlossenes, überbautes Land berücksichtigte. Diesen Durchschnittswert reduzierte sie im Rahmen der Bemessung der Entschädigung um zwei Drittel auf Fr. 227.- pro m<sup>2</sup>. Sie begründete dies damit, dass die Abtretung einen minderwertigen Landstreifen von nur 1,5 Metern Breite betreffe, der weder die Ausnützung noch die Überbaubarkeit der fraglichen Grundstücke beeinträchtige.

2.3 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. Nach § 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; BGE 113 Ib 39 E. 2a).

2.4 Die Bestimmung des Verkehrswerts kann unter anderem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn es sich bei der abzutretenden Landfläche um sogenanntes „Vorgartenland“ handelt, d.h. um Land, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht oder nur beschränkt überbaut werden kann (vgl. VGr, 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 3.1.2). Problematisch ist die Berechnung des Verkehrswerts insbesondere dann, wenn das abzutretende Vorgartenland nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ausmacht und für sich allein betrachtet auf dem Markt kaum einen Preis erzielen könnte. Erschwerend kommt in solchen Fällen nicht selten hinzu, dass sich auch der Verkehrswert, der dem Restgrundstück für sich allein betrachtet vor dem Eingriff zukam, nicht leicht ermitteln lässt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist es deshalb zulässig, bei der Bemessung der Entschädigung für die Abtretung von Vorgartenland den Quadratmeter-Durchschnittswert für das Gesamtgrundstück vor der Enteignung zu ermitteln und auf den abzutretenden Teil zu verlegen, wobei einer allfälligen Minder- oder Höherwertigkeit der abzutretenden Fläche durch Abzüge bzw. Zuschläge Rechnung getragen wird. Die Durchschnittsberechnung wird dabei häufig mit der Vergleichsmethode verknüpft, indem – in einem ersten Schritt – der Verkehrswert des ganzen Grundstücks aus tatsächlich bezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke abgeleitet wird. Liegen im einzelnen Fall zureichende Gründe vor, das abzutretende Vorgartenland nicht dem ermittelten Baulandpreis gleichzusetzen, so wird dieser in einem zweiten Schritt durch einen Einschlag reduziert (RB 2006 N. 118 E. 3.1). Das Mass des unter dem Titel "Vorgartenland" vorzunehmenden Abzugs vom zu entschädigenden Verkehrswert kann selten präzise bestimmt werden; vielmehr ist das Ausmass der Herabsetzung nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen (BGE 122 I 168 E. 4c).

2.5 In

einem konkreten Fall erachtete das Verwaltungsgericht eine Reduktion des Baulandwerts um zwei Drittel als zulässig, da das abzutretende Vorgartenland nicht hätte überbaut werden können, der Erholungswert auch nach der Abtretung noch vorhanden war, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der abtretungspflichtigen Grundstücke nicht beeinträchtigt wurden und mit der Abtretung eine Verbesserung des Hochwasserschutzes verbunden war (RB 2006 N. 118 E. 3.4). In einem anderen Fall erachteten Bundes- und Verwaltungsgericht einen Einschlag auf den Baulandwert um drei Viertel als zulässig. Entscheidend für die erhebliche Reduktion war der Umstand, dass der Verlust der Abtretungsfläche weder einen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks noch auf dessen Überbaubarkeit hatte; die betreffende Parzelle war erst wenige Jahre zuvor mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut worden, das eine Lebensdauer von mutmasslich mehreren Jahrzehnten aufwies (BGr, 14. Dezember 2009, 1C\_361/2009; VGr, 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 3.4). 2.6 Im vorliegenden Fall ist mit der Schätzungskommission davon auszugehen, dass die Abtretung des 1,5 Meter breiten Landstreifens weder die Ausnützung noch die Überbaubarkeit des Grundstücks des Rekurrenten beeinträchtigt. Die Schätzungskommission berücksichtigte zu Recht, dass sich die Abtretungsfläche im – nicht überbaubaren – Baulinienbereich befindet und somit als minderwertige Teilfläche einzustufen ist. Ferner durfte sie dem Umstand Rechnung tragen, dass das Restgrundstück Kat.-Nr. 02 mit Liegenschaften überbaut ist, die auf absehbare Zeit bestehen bleiben. Sie ging sodann zu Recht davon aus, dass sich die Parkplätze, die aufgrund der Abtretung aufgehoben werden, im Baulinienbereich befinden und mit einem Beseitigungsrevers belegt sind, was einer Entschädigung im Fall einer Strassenverbreiterung entgegensteht (vgl. VGr, 25. Juni 2009, VB.2009.00183, E. 4.4, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Schliesslich durfte sie auch ohne Weiteres annehmen, dass die Abtretung des schmalen Landstreifens die Erholungsfunktion der zum Grundstück Kat.-Nr. 02 gehörenden Gärten nicht beeinträchtigt. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung und angesichts des grossen Ermessensspielraums, der der Schätzungskommission bei der Bestimmung des Einschlags zukommt (vgl. oben, E. 1.3, 2.4 und 2.5), ist nicht zu beanstanden, dass die Schätzungskommission bei der Entschädigungsbemessung einen Einschlag auf den Baulandwert um zwei Drittel vornahm. Der vorinstanzlich festgesetzte Entschädigungsbetrag von Fr. 227.- pro m<sup>2</sup> erweist sich somit als rechtmässig.

### **E. 3.1**

Der Rekurrent macht weiter geltend, die Durchfahrt der Buslinie wirke sich negativ auf den Verkauf bzw. die Vermietung seiner Liegenschaft an der C-Strasse 03 aus. Daraus resultiere ein Minderwert von mindestens Fr. 20'000.-.

### **E. 3.2**

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können Nachbarn eine Entschädigung aus formeller Enteignung wegen Entzugs nachbarrechtlicher Abwehrrechte verlangen, wenn von einem im öffentlichen Interesse liegenden Werk unvermeidbare übermässige Einwirkungen ausgehen. Die vom Strassenverkehr verursachten Immissionen gelten allerdings nur dann als übermässig, wenn sie – kumulativ – für den Grundeigentümer nicht voraussehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und ihm einen schweren Schaden verursachen (BGE 123 II 560 E. 3a). Als Schwelle, jenseits der das Erfordernis der Spezialität bei Strassenlärm erfüllt ist, gilt seit BGE 119 Ib 348 E. 5b/cc der Immissionsgrenzwert für Lärm nach Anhang 3 zur Lärmschutz -Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV).

### **E. 3.3**

Im vorliegenden Fall ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass die Voraussetzungen für die Zusprechung einer buslärmbedingten Enteignungsentschädigung nicht erfüllt seien. Die Liegenschaft des Rekurrenten befindet sich in einer der Empfindlichkeitsstufe II zugeordneten Nutzungszone, sodass der Immissionsgrenzwert für Strassenverkehrslärm am Tag bei 60 dB (A) und in der Nacht bei 50 dB (A) liegt (Anhang 3 Ziff. 2 LSV). Gemäss einem Lärmgutachten des Eer Baudepartements vom 17. Januar 2008 beträgt der massgebende Lärmbeurteilungspegel im Bereich C-Strasse aufgrund der neuen Buslinie 48 dB (A). Da die Immissionsgrenzwerte durch die Busdurchfahrten im Bereich der Liegenschaft des Rekurrenten somit weder am Tag (6–22 Uhr) noch in der Nacht (22–6 Uhr) überschritten werden, ist das Erfordernis der Spezialität nicht erfüllt. Eine enteignungsrechtliche Entschädigung aufgrund von busdurchfahrtbedingten Beeinträchtigungen kommt unter diesen Umständen nicht infrage.

### **E. 4**

Zusammenfassend erweisen sich die Vorbringen des Rekurrenten als unbegründet. Somit ist der Rekurs abzuweisen. Die Gerichtskosten sind dem unterliegenden Rekurrenten aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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