

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2011.00001 vom 26. Mai 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-05-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2011.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2011.00001 du 26 mai 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2011.00001 del 26 maggio 2011

Regeste

materielle Enteignung | Materielle Enteignung aufgrund Abzonung. Eine allfällige Entschädigungspflicht bei Abzonungen ist gleich zu beurteilen wie bei Denkmalschutzmassnahmen, die keine vollständige Aufhebung der baulichen Nutzung zur Folge haben. Massgebend ist, ob die Massnahme eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der betroffenen Liegenschaft nicht mehr zulässt (E. 4.1). Die Rendite, wie sie bei bestmöglicher Verwertung des Eigentums möglich gewesen wäre, bildet nicht Massstab für das Vorliegen einer materiellen Enteignung. Die tiefere Baumassenziffer führt zu einem Baumassenverlust von lediglich 15,8 % bzw. zu einem Nutzflächenverlust von nur gerade 16 %. Die Rekurrierenden können eine Rendite von immerhin noch 34,47 % erzielen. Damit bleibt eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Liegenschaft möglich (E. 4.2). Begriff des Sonderopfers (E. 5.1). Der Eigentumseingriff weist für die Annahme eines Sonderopfers keine genügende Eingriffsintensität aus. Eine stossende Rechtsungleichheit ist nicht zu erkennen (E. 5.2). Abweisung des Rekurses.

Erwägungen

E. 3

Die Rekurrierenden machen im Wesentlichen geltend, es liege ein intensiver Eingriff in ihr Eigentumsrecht vor, da sie nicht mehr in der Lage seien, das geplante Projekt umzusetzen. Der Baumassenverlust von 15,8 % führe zu einem Wertverlust von ca. 40 % bzw. rund Fr. 925'000.-. Aufgrund der Abzonung sei weder eine bestimmungsgemässe noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks mehr möglich. Daneben müssten nur Bewohner einiger Gebiete Eingriffe in ihr Eigentum erdulden, während alle Bewohner der Region von der Abzonung profitierten. Ein Gebiet sei sogar aufgezonnt worden. Insofern liege ein zu entschädigendes Sonderopfer vor.

E. 4.1

Abzonungen haben lediglich die Verminderung der baulichen Nutzung, nicht deren vollständige Aufhebung zur Folge. Ein entschädigungspflichtiger Entzug von wesentlichen Eigentumsbefugnissen liegt in derartigen Fällen nur vor, wenn die Massnahme eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der betroffenen Liegenschaft nicht mehr zulässt (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, RPG-Kommentar, Bern 2006, Art. 5 N. 63; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 479). Insofern ist eine allfällige Entschädigungspflicht entgegen der Auffassung der Rekurrierenden gleich zu beurteilen wie bei Denkmalschutzmassnahmen, die keine vollständige Aufhebung der baulichen Nutzung zur Folge haben. Als

wirtschaftlich sinnvoll werden dabei allgemein solche Nutzungen erachtet, die sich am bisherigen Zustand orientieren; auf eine Rendite, wie sie bei bestmöglicher Verwertung des Eigentums unter dem alten Rechtszustand möglich gewesen wäre, kommt es nicht an (Enrico Riva, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 284). Auch lehnt es das Bundesgericht in konstanter Praxis ab, eine materielle Entschädigung ab einer bestimmten prozentualen Verminderung des Verkehrswerts zu bejahen (Waldmann/Hänni, Art. 5 N. 63; Riva, S. 274 f.; Alfred Kuttler, Materielle Enteignung aus der Sicht des Bundesgerichts, ZBl 88/1987, S. 185 ff., 197). Im Allgemeinen erreichen Beschränkungen der Nutzungsmasse durch Abzonung nicht die Intensität eines enteignungsähnlichen Eingriffs. So nahm das Bundesgericht etwa bei der Abzonung auf einen Drittel des nach dem bisherigen Bauzonenplan zulässigen Nutzungsmasses (BE 97 I 632 E. 6b), bei der Einführung einer vorher inexistenten Ausnützungsziffer von 0,75 bzw. 0,99 (BGE 112 Ib 496 E. 3a) sowie bei einer Reduktion der Ausnützungsziffer von 0,25 auf 0,07 (BGr, 21. November 1984, in: ZBl, 86/1985, S. 211 ff.) bzw. von 0,8 auf 0,6 (BGE 114 Ib 112 E. 6b) keine materielle Enteignung an.

E. 4.2

Das Grundstück der Rekurrierenden ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Geplant ist der Umbau der heutigen Liegenschaft in drei Terrassenwohnungen mit einer Tiefgarage. Indem die Rekurrierenden die bei einer Baumassenziffer von 1,9 erzielbare Rendite derjenigen, die bei einer Baumassenziffer von 1,6 erreicht werden kann, gegenüberstellen und daraus auf das Vorliegen eines Enteignungstatbestands schliessen, verkennen sie, dass die Rendite, wie sie bei bestmöglicher Verwertung des Eigentums möglich gewesen wäre, nicht Massstab für das Vorliegen einer materiellen Enteignung bildet. Wie dargelegt, ist einzig entscheidend, ob eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Liegenschaft weiterhin möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass das geplante Erstellen der drei Terrassenwohnungen weiterhin möglich ist. Die tiefere Baumassenziffer führt unbestrittenermassen zu einem Baumassenverlust von lediglich 15,8 % bzw. zu einem Nutzflächenverlust von nur gerade 16 %. Darüber hinaus kann mit dem Erstellen der Terrassenwohnungen gemäss eigener Darstellung der Rekurrierenden eine Rendite von immerhin noch 34,47 % erzielt werden. Damit ist eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Liegenschaft ohne Weiteres auch bei einer Baumassenziffer von 1,6 möglich.

E. 5.1

Der Tatbestand des Sonderopfers unterscheidet sich vom Haupttatbestand der materiellen Enteignung darin, dass einerseits eine geringere Eingriffsintensität genügt und andererseits – als zusätzliche Voraussetzung – durch die Eigentumsbeschränkung ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (BGE 131 II 728 E. 2, 123 II 481 E. 6a, 121 II 417 E. 4a). Auch in diesen Fällen ist jedoch eine gewisse Eingriffsintensität erforderlich. Ein Eigentumseingriff ohne erhebliche Nutzungseinbusse kann von vornherein kein unzumutbares Opfer gegenüber der Allgemeinheit bedeuten (BGE 111 Ib 257 E. 4c).

E. 5.2

Angesichts der Nutzungseinbusse von 15,8 % der Baumasse bzw. 16 % der Nettonutzfläche weist der Eigentumseingriff auch für die Annahme eines Sonderopfers keine genügende

Eingriffsintensität vor. Daneben mangelt es zudem an einer stossenden rechtsungleichen Behandlung gegenüber anderen Grundeigentümern. Sonderopferentschädigungen kommen nämlich am ehesten im Bereich des Denkmal- oder Landschaftsschutzes in Betracht, da sich die Eigentümer regelmässig in einer singulären Situation befinden (Waldmann/Hänni, Art. 5 N. 39). Die vorliegend im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommene Abzonung von sechs Gebieten betrifft hingegen zahlreiche Eigentümer von Grundstücken. Die Rekursgegnerin weist zudem zu Recht darauf hin, dass die grosse Mehrheit der Grundstücke des Gebiets G ein bauliches Potenzial aufwies, welches durch die Änderung der Baumassenziffer nicht mehr im ursprünglichen Rahmen ausgeschöpft werden kann, was gerade eines der Ziele der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung war. Eine stossende Rechtsungleichheit, welche zu entschädigen wäre, ist daher nicht ersichtlich. Die Rekurrierenden verkennen denn auch das Institut des Sonderopfers, wenn sie dessen Vorliegen allein schon deshalb bejahen wollen, weil sämtliche Bewohner der Region von der Einschränkung des Wachstums profitieren würden, die Abzonung aber nur die Grundeigentümer einzelner Gebiete treffe.

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Abzonung des Grundstücks der Rekurrierenden keine materielle Enteignung zur Folge hat. Demgemäss ist der Rekurs abzuweisen.

E. 7

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss den Rekurrierenden je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung eines jeden für den Gesamtbetrag, aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie aufgrund der offensichtlichen Aussichtslosigkeit ihrer Rechtsbegehren dazu zu verpflichten, der Rekursgegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG).

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