

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2012.00003 vom 2. November 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2012.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2012.00003 du 2 novembre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2012.00003 del 2 novembre 2011

Regeste

Landabtretung / Trottoirbeiträge | Landabtretung und Trottoirbeitrag. Da das Strassenprojekt den Umfang der Landabtretung rechtskräftig definiert hat und das Enteignungsrecht gemäss § 15 Abs. 1 Satz 3 StrG von Gesetzes wegen erteilt worden ist, entfällt nun ein Administrativverfahren für die Erteilung des Enteignungsrechts nach § 21 AbtrG. Das Schätzungsverfahren für die Festsetzung der Entschädigung bzw. der Beiträge nach §§ 32 ff. AbtrG ist zu Recht durchgeführt worden (E. 2.2). Kognition des Verwaltungsgerichts (E. 3.1). Bestimmung des Verkehrswerts von Vorgartenland mittels Vergleichsmethode (E. 3.2 und 3.3). Kasuistik (E. 3.4). Das Abstellen der Schätzungskommission auf die gemäss den Angaben des statistischen Amtes für unbebautes, erschlossenes Wohnbauland auf Gemeindegebiet erzielten Quadratmeterpreise über die Jahre 2006 bis 2010, basierend auf immerhin 44 Verkäufen, ist nicht zu beanstanden. Der von der Schätzungskommission angenommene Landpreis für Bauland erweist sich als korrekt ermittelt (E. 4.4). Der vorgenommene Einschlag von einem Drittel ist nicht übermässig gross: Eine Herabsetzung auf zwei Drittel des Baulandwerts liegt angesichts der topografischen Situation und der bestehenden Rechtsprechung im Rahmen der üblichen Bandbreite. Der Ausnutzungsverlust zeitigt keine Auswirkungen auf den Einschlag (E. 4.5). Weder liegt eine besondere Beeinträchtigung in den persönlichen Verhältnissen des Rekurrenten vor, noch legt er eine solche dar, weshalb ein Anspruch auf einen Unfreiwilligkeitszuschlag entfällt. Die von der Schätzungskommission festgelegte Abtretungsentschädigung ist rechtens (E. 4.6). Rechtsgrundlagen betreffend Trottoirbeitrag (E. 5.1). Vom Rekurrenten können mangels genügender gesetzlicher Grundlagen keine Trottoirbeiträge verlangt werden (E. 5.3). Teilweise Gutheissung des Rekurses.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2012.00003 Urteil der 3. Kammer vom 7. Februar 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In Sachen A, Rekurrent, gegen Staat Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Rekursgegner, betreffend Landabtretung/Trottoirbeiträge, hat sich ergeben: I. A. Am 6. Juni 2002 setzte die Baudirektion des Kantons Zürich das Projekt für die Erstellung eines Rad-/Gehwegs auf der östlichen Seite der im regionalen Verkehrsplan enthaltenen B-Strasse, Teilstück C-Strasse bis D-Strasse, in der Gemeinde E fest. In der Folge wurde der Rad-/Gehweg teilweise umgesetzt, nicht aber beim Grundstück Kat.-Nr. 01, das im Eigentum von A steht, da mit ihm keine gütliche Einigung zustande kam. B. Im Juni 2008 erfolgte ein separates Planaufgaberfahren nach § 16 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 des Strassengesetzes vom

27. September 1981 (StrG). Zudem wurde A eine persönliche Anzeige bezüglich der von ihm verlangten Abtretungsfläche von rund 120 m², wofür Fr. 340.- pro m² geboten würden, und des Trottoirbeitrags über Fr. 7'076.- zugestellt. Mit Einsprache vom 14. Juli 2008 setzte sich A gegen den Beitrag von Fr. 7'076.-, die Landabtretung und das Projekt selber zur Wehr, da der Rad-/Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite realisiert werden könne. Mit Verfügung vom 23. November 2009 wies die Baudirektion die Einsprache ab, soweit sie darauf eintrat. Zudem lud sie das Immobilienamt, Abteilung Landerwerb, dazu ein, den Landerwerb nach den §§ 18 ff. StrG durchzuführen, mit der Ermächtigung, das für die Ausführung des Projekts erforderliche Land nötigenfalls auf dem Weg der Expropriation zu erwerben, Anstösserbeiträge zu erheben, allfällige Vergleiche zu treffen oder auf gütlicher Basis Verträge abzuschliessen. C. Ein gegen die Verfügung der Baudirektion vom 23. November 2009 beim Regierungsrat erhobener Rekurs As wurde mit Beschluss vom 15. Dezember 2010 abgewiesen. D. Ebenso wurde die gegen den Regierungsratsbeschluss beim Verwaltungsgericht eingereichte Beschwerde von A mit Entscheid vom 21. April 2011 abgewiesen. E. Am 26. September 2011 wies das Bundesgericht eine gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts erhobene Beschwerde As ab. F. Nachdem eine am 2. November 2011 gemäss § 29 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (Abtretungsgesetz/AbtrG) durchgeführte Einigungsverhandlung erfolglos verlaufen war, ersuchte die Baudirektion namens des Staates das Statthalteramt des Bezirks H um Anordnung eines Schätzungsverfahrens gemäss den §§ 18 und 21 StrG in Verbindung mit § 39 AbtrG. Dieses überwies die Akten mit Verfügung vom 20. März 2012 der Schätzungskommission des Kantons Zürich. II. Am 29. Juni 2012 wurde beim streitbetroffenen Grundstück von der Schätzungskommission die Schätzungsverhandlung, verbunden mit einem Augenschein, durchgeführt, welcher A fernblieb. Vorgängig hatte er der Schätzungskommission ein Schreiben vom 14. Juni 2012 zukommen lassen, wonach er das eingeleitete Verfahren weiterhin als unzweckmässig bzw. unzulässig erachte. Eine Abtretung müsse nur erfolgen, wenn zum Beispiel das Einräumen von Rechten nicht ausreiche. Der Staat beantragte an der Verhandlung, es sei für die Landabtretung im Umfang von ca. 120 m² auf Kat.-Nr. 01 ein Landpreis von Fr. 405.-/m² festzusetzen und es sei A zu verpflichten, dem Staat Trottoirbeiträge im Umfang von Fr. 8'625.- zu bezahlen. Auf das Schreiben As vom 14. Juni 2012 bzw. den Antrag auf Erstellung eines Servituts sei nicht einzutreten bzw. er sei eventualiter abzuweisen. Die Schätzungskommission hiess am 29. Juni 2012 die Klage des Staates gut und verpflichtete diesen, A eine Abtretungsentschädigung von Fr. 405.-/m² für die Landabtretung im Umfang von 120 m² (Kat.-Nr. 01) zu bezahlen, insgesamt Fr. 48'600.-. A wurde verpflichtet, dem Staat Trottoirbeiträge im Umfang von Fr. 8'625.- zu bezahlen. Die Kosten des Schätzungsverfahrens wurden dem Staat auferlegt. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen wurden keine zugesprochen. Auf den allfälligen Antrag gemäss Schreiben von A vom 14. Juni 2012 trat die Schätzungskommission nicht ein. III. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission vom 29. Juni 2012 meldete A am 22. August 2012 Rekurs beim Verwaltungsgericht an. Nach entsprechender Aufforderung gemäss Präsidialverfügung vom 28. August 2012 reichte er am 18. September 2012 eine begründete Rekurschrift ins Recht mit den Anträgen, es sei der Entscheid der Schätzungskommission vom 29. Juni 2012 aufzuheben und die Sache an den Bezirksrat zu überweisen, eventualiter sei die Sache an die Schätzungskommission zurückzuweisen, subeventualiter sei die Entschädigung für den abzutretenden Landanteil auf Fr. 1'000.-/m² festzusetzen, eine Unfreiwilligkeitsentschädigung zuzusprechen und auf die Erhebung eines Trottoirbeitrags

sei zu verzichten, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates. Der Staat beantragte am 10. Oktober 2012 die Abweisung des Rekurses und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A. Die Schätzungskommission nahm mit Schreiben vom 8. Oktober 2012 Stellung zur Rekurschrift. Dazu nahm A wiederum Stellung mit Schreiben vom 26. Oktober 2012. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 AbtrG in Verbindung mit den §§ 21 und 62 lit. d und e StrG zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. Der Streitwert liegt über Fr. 20'000.-, weshalb die Kammer zum Entscheid berufen ist (§ 38 Abs. 1 und § 38b Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). 2. Nachdem der Rekurrent die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Überweisung der Sache an den Bezirksrat beantragt, ist vorerst die verfahrensrechtliche Situation zu erörtern. 2.1 Der Rekurrent geht davon aus, im Verfahren betreffend die Festsetzung des Strassenprojekts sei über die Enteignung noch nicht rechtskräftig entschieden worden. Deswegen sei es auch nicht nötig gewesen, in jenem Verfahren weitergehende Ausführungen zur Enteignung zu machen. Davon sei auch die Baudirektion ausgegangen, habe sie doch im Einspracheentscheid festgehalten, dass die enteignungsrechtlichen Begehren im anschliessenden Enteignungsverfahren zu behandeln seien. Es sei somit treuwidrig, wenn sich die Baudirektion nun auf den Standpunkt stelle, ein solches Enteignungsverfahren sei infolge verspäteter Vorbringen nicht durchzuführen. Die Errichtung einer Dienstbarkeit anstelle der infrage stehenden Enteignung erwähnt er nicht mehr ausdrücklich. Der Rekursgegner verweist dagegen auf die in Rechtskraft erwachsene Festsetzung des Strassenprojekts, womit das Enteignungsrecht erteilt worden sei. Die Einsprache vom 14. Juli 2008 enthalte keinerlei Hinweis darauf, dass der Rekurrent anstelle der üblichen Enteignung lediglich die Einräumung einer Dienstbarkeit beantrage. Sofern der Rekurrent im Schätzungsverfahren neu überhaupt einen solchen Antrag gestellt haben sollte, so wäre er verspätet erfolgt. Die Vorinstanz hat offengelassen, ob der Rekurrent einen Antrag auf Errichtung eines Servituts anstelle der formellen Enteignung gestellt habe, da ein solcher zufolge des rechtskräftigen Projektentscheids ohnehin verspätet wäre. Selbst wenn ein entsprechender Antrag als enteignungsrechtliches und nicht projektbezogenes Begehren verstanden werden wollte, führte dies zu keinem anderen Ergebnis, seien doch enteignungsrechtliche Begehren im kombinierten Verfahren, wie es hier vorgelegen habe, innert der 30-tägigen Auflagefrist einzureichen (§ 17 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 lit. b StrG). Zudem wäre die Errichtung eines Servituts aus Praktikabilitätsgründen, Haftungsfragen und Fragen der Zwangsvollstreckung (Doppelaufwurf) abzuweisen. Auf das Begehren bezüglich Errichtung einer Dienstbarkeit sei somit nicht einzutreten. 2.2 Durch das vorangegangene sogenannte kombinierte Projektverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 2 StrG ist der Eingriff in den Grundstücksteil des Rekurrenten bezüglich Perimeter (Fläche und Lage) sowie abzutretendem Eigentum (§ 18 in Verbindung mit § 1 StrG) rechtskräftig bestimmt. Schon nach dem Wortlaut sowie Sinn und Zweck der genannten Gesetzesbestimmungen ergibt sich unmissverständlich, dass Staatsstrassen nicht im Privateigentum verbleiben können und daher die Errichtung einer Dienstbarkeit entfällt (vgl. auch die entsprechende Regelung bezüglich Erschliessungsanlagen im Quartierplanverfahren gemäss § 171 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da es vorliegend um eine Staatsstrasse geht, ist zudem das Enteignungsrecht von Gesetzes wegen erteilt worden (§ 15 Abs. 1 Satz 3 StrG). Dementsprechend war auch die Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich

vom 13. Juni 2008 verfasst: es wurde auf die Auflage des Ausführungsprojekts und des Landerwerbsplans gemäss § 16 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 StrG hingewiesen und ausdrücklich festgehalten, innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen müssten auch Einsprachen gegen die Enteignung sowie Entschädigungsbegehren, Bestreitungen von Beitragsforderungen und Begehren um Durchführung von Anpassungsarbeiten eingereicht werden. Unterlasse ein Grundeigentümer diese Einsprachen, werde gemäss § 23 AbtrG angenommen, er sei mit der ihm zugemuteten Abtretung bzw. der gestellten Beitragsforderung einverstanden und anerkenne mit Bezug auf seine eigenen Ansprüche zum Voraus die Richtigkeit der Entscheidung der Schätzungskommission. Im Weiteren erhielt der Rekurrent eine persönliche Anzeige. Dem rechtskundigen Rekurrenten mussten daher Inhalt und Rechtsfolgen der Ausschreibung klar sein. Dass dem so war, zeigt sich auch darin, dass er sich in seiner Einsprache vom 14. Juli 2008 nicht nur gegen das Projekt wehrte, sondern auch gegen die in Aussicht genommene Entschädigung, sofern es zu einer Enteignung kommen sollte, sowie die vorgesehene Trottoirbeitragsleistung. Da das Strassenprojekt den Umfang der Landabtretung im ausgeführten Sinn rechtskräftig definiert hat und das Enteignungsrecht von Gesetzes wegen erteilt worden ist, entfällt nun ein Administrativverfahren für die Erteilung des Enteignungsrechts nach § 21 AbtrG und somit ein Verfahren beim Bezirksrat (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 19 N. 114 f., 125 ff.). Zu Recht ist daher das Schätzungsverfahren für die Festsetzung der Entschädigung bzw. der Beiträge nach den §§ 32 ff. AbtrG durchgeführt worden, und es kann auf die diesbezüglich zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Das Begehren des Rekurrenten auf Überweisung der Sache an den Bezirksrat ist daher abzuweisen. Vorliegend abzuhandeln sind daher allein die Festsetzung der Entschädigung für die Landabtretung sowie der Trottoirbeitrag.

E. 3.1

Über abtretungsrechtliche Rekurse entscheidet das Verwaltungsgericht laut § 46 Abs. 2 Halbsatz 2 AbtrG nach den Bestimmungen über die Verwaltungsrechtspflege. Massgebend sind somit die §§ 49 ff. VRG. Gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 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 streitbetroffenen Grundstücke alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt wurden. Nicht zu überprüfen ist hingegen die Angemessenheit des Schätzungsentscheids (VGr, 10. September 1998, VR.98.00002/3, auszugsweise in RB 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23; Kölz/Bosshart/Röhl, § 41 N. 40; Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 4. A., Zürich 2012, Rz. 2128).

E. 3.2

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 (VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2.3, mit Hinweis auf VGr, 5. September 1991, SR.91/0024, auszugsweise in RB 1991 Nr. 47; BGE 113 Ib 39, E. 2a).

E. 3.3

Die Bestimmung des Verkehrswerts kann unter anderem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn es sich bei der abzutretenden Landfläche um sogenanntes Vorgartenland handelt, das heisst um Land, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht oder nur beschränkt überbaut werden kann (VR.2010.00003, E. 2.4 mit Hinweis auf 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 daher 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 (VGr, 7. April 2006, VR.2005.00003/4, E. 3.1, auszugsweise in RB 2006 Nr. 118, E. 3.1 und BEZ 2006 Nr. 35). 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 pflichtgemäsem Ermessen festzulegen (BGE 122 I 168, E. 4c).

E. 3.4

So 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 (VR.2005.00003/4, E. 3.4, ebenso VR.2010.00003, E. 2.6). In einem anderen Fall erachteten Bundes- und Verwaltungsgericht einen Einschlag auf den Baulandwert um drei Viertel als zulässig, da der Verlust der Abtretungsfläche weder einen Einfluss auf die Ausnutzung 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).

E. 4.1

Die Schätzungskommission hielt vorliegend fest, die abzutretende Fläche liege im Strassenabstandsbereich gemäss § 265 PBG und befinde sich somit im Bauverbotsbereich. Sie gelte als sogenanntes Vorgartenland. Ein Grundstückteil, der abgetrennt werden könne, ohne die bauliche Ausnützung zu beeinflussen, sei ein minderwertiger Flächenabschnitt. Der Wert des Abtretungslandes könne sich nach seinem Nutzwert bestimmen. Hier erweise sich, ausgehend von einem anhand der Angaben des statistischen Amtes des Kantons Zürich ermittelten Medianwert für Bauland in der Gemeinde E für die Jahre 2006 bis 2010 von Fr. 607.- pro m², ein Einschlag von einem Drittel als gerechtfertigt, was eine Entschädigung von Fr. 405.- pro m² ergebe. Ein Unfreiwilligkeitszuschlag sei nicht zu gewähren.

E. 4.2

Der Rekurrent macht geltend, indem die Vorinstanz lediglich auf statistische Werte bzw. den Medianwert abgestellt habe, sei sie ihrer Aufgabe in keiner Weise nachgekommen. Vielmehr müsse der Verkehrswert individuell, unter Umständen unter Beizug eines Sachverständigen, nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen geschätzt werden. Dabei werde die Vergleichsmethode deutlich favorisiert. Im nahegelegenen Dorfzentrum von E hätten in jüngerer Zeit verschiedene Überbauungen mit Handänderungen stattgefunden. Es wäre daher für die Schätzungskommission ein Leichtes gewesen, sich ein Bild über den Verkehrswert des streitbetroffenen Grundstücks zu machen. Ausserdem könne angesichts der wenigen stattgefundenen Handänderungen in der Periode 2006 bis 2010 keine statistische Aussage gemacht werden. Zudem werde nicht zwischen den Dörfern E und F unterschieden. Die Vorinstanz begründe auch nicht, weshalb sie auf den – ohnehin untauglichen – Medianwert abstelle und nicht beispielsweise den Quantil 75 %. Aber auch die sich auf veraltete Hinweise stützenden Ausführungen bezüglich des Vorgartenlands würden an der Rechtslage vorbeiziehen. Der Wert eines jeden Vermögensobjekts bemesse sich nach Kaspar Fierz (vgl. derselbe, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. A., Zürich 2011) nach dem Nutzen, den es in Zukunft spende. Ob der konkrete Quadratmeter nicht überbaut werden könne, weil er in einer Bauverbotszone liege, ändere nichts daran, dass er eine Ausnützung habe, die für eine bauliche Nutzung brauchbar sei. Vorliegend könne das streitbetroffene Grundstück im Umfang von ca. 120 m² weniger baulich ausgenutzt werden. Ohne genauere Kenntnis der örtlichen Verhältnisse werde der Verkehrswert daher auf Fr. 1'000.- pro m² geschätzt. Hinzu komme ein Unfreiwilligkeitszuschlag, weil die Abtretung zwangsweise zustande komme.

E. 4.3

Der Rekursgegner hält demgegenüber fest, die vom Rekurrenten verlangte Vergleichsmethode sei nichts anderes als eine (einfache) statistische Methode, bei welcher Echtttransaktionen von unbebautem Bauland für die Schätzung des Verkehrswerts der Abtretungsfläche herangezogen würden. Die Schätzungskommission habe ausserdem ihr Ergebnis auf die anlässlich des Augenscheins konkret gewonnenen Erkenntnisse gestützt. Auch der Vorgartenabzug sei rechtens und wäre gemäss der Meinung von Fierz, wonach ausgehend vom vollen Baulandpreis eine Abzinsung über die Anzahl Jahre bis zum mutmasslichen Abbruch zu erfolgen habe, wohl höher als ein Drittel. Vorliegend sei der vorgenommene Abzug von einem Drittel sicherlich nicht zu hoch, handle es sich doch beim abzutretenden Landstreifen um einen abfallenden, stark überwachsenen Flächenabschnitt entlang der B-Strasse, welchem vorab eine Pufferfunktion zur Strasse und keine Erholungsfunktion zukomme.

E. 4.4

Das Abstellen der Schätzungskommission auf die gemäss den Angaben des statistischen Amtes für unbebautes, erschlossenes Wohnbauland auf Gemeindegebiet erzielten Quadratmeterpreise über die Jahre 2006 bis 2010, basierend auf immerhin 44 Verkäufen, ist hier nicht zu beanstanden. Dabei brauchte auch nicht zwischen den Dorfteilen E und F unterteilt zu werden, liegen doch beide Dorfteile in derselben Gemeinde und somit in der gleichen Gegend. Insbesondere hat die Vorinstanz auch einen Augenschein, dem der Rekurrent unentschuldigt ferngeblieben ist, durchgeführt und vor Ort die konkrete Situation und damit die Vergleichbarkeit mit den statistischen Angaben überprüft (vgl. BGE 134 II 49, E. 16.4; 138 II 77, E. 7.3). Im Weiteren erweist sich angesichts der Lage des streitbetroffenen Grundstücks an der B-Strasse am Rand des Dorfteils E die Heranziehung des Medianwerts (Wert, der von der Hälfte der Verkäufe unter- bzw. überschritten wird) als gerechtfertigt (vgl. BGE 134 II 152, E. 11.3). Der rechtskundige Rekurrent unterlässt es denn auch zu substantiieren, inwieweit die von Kaspar Fierz vorgeschlagene Schätzungsmethode, welche vom Wert bzw. Nutzen, den das (überbaute) Objekt in Zukunft spende, ausgeht, zu einem anderen Ergebnis führen sollte, sind doch bei dieser Methode unter anderem die Bau- sowie Renovationskosten und vom Gebäudealter abhängige Abzinsungen zu berücksichtigen (Fierz, S. 390 f.; zur Lehrmeinung Fierz vgl. auch VR.2005.00003/4, E. 3.3, wobei sich das Verwaltungsgericht bei jener Konstellation – ähnlich wie hier – damit nicht näher auseinandersetzen brauchte). Ebenso wenig wird vorliegend seitens des Rekurrenten substantiiert, weshalb ein Quadratmeterpreis von Fr. 1'000.- gerechtfertigt sein soll. Gestützt auf die gemachten Ausführungen erweist sich somit der von der Schätzungskommission angenommene Landpreis für Bauland von Fr. 607.-/m² (das heisst ohne Einschlag, worauf sogleich einzugehen ist) als korrekt ermittelt.

E. 4.5

Angesichts des Umstands, dass das abzutretende Land im Bauverbotsbereich entlang der B-Strasse liegt, ist zudem eine Minderwertigkeit im Sinn der in E. 3.3 dargelegten Praxis, an welcher festzuhalten ist, grundsätzlich ausgewiesen. Im Rahmen der ihm obliegenden blossen Rechtskontrolle hat das Verwaltungsgericht zu prüfen, ob der von der Schätzungskommission vorgenommene Einschlag von einem Drittel übermässig gross ist. Dies ist indessen nicht der Fall. Vielmehr liegt eine Herabsetzung auf zwei Drittel des Baulandwerts, das heisst von Fr. 607.-/m² auf Fr. 405.-/m², angesichts der topografischen Situation und der erwähnten Rechtsprechung (vorn E. 3.4) im Rahmen der üblichen Bandbreite. Nichts anderes ergibt sich auch bei Berücksichtigung des vom Beschwerdeführer angeführten, aber nicht weiter substantiierten Ausnützungsverlusts, der somit keine Auswirkungen auf den Einschlag zeitigt. Aufgrund der gemachten Ausführungen erübrigt sich der Beizug eines Sachverständigen bzw. eine Rückweisung an die Vorinstanz zu weiteren Abklärungen. Es ist noch auf den vom Rekurrenten verlangten Unfreiwilligkeitszuschlag einzugehen.

E. 4.6

§ 13 Abs. 1 AbtrG will die Entschädigung für das abzutretende Recht nach dessen Verkehrswert bestimmt haben (Satz 1), wobei für die Unfreiwilligkeit noch ein Zuschlag von höchstens zwanzig Prozent dieses Wertes gemacht werden kann (Satz 2). Da jede Zwangsabtretung unfreiwillig ist, kann ein solcher Zuschlag aber nur in Ausnahmefällen eingreifen. Dementsprechend muss dafür nach der Praxis eine besondere Beeinträchtigung

in den persönlichen Verhältnissen vorliegen, wie sie etwa dann gegeben ist, wenn ein Abtretungspflichtiger zum Verlassen einer langjährigen Heimstätte gezwungen wird (VGr, 8. November 1988, VK 88/0007 [nicht im Internet, auszugsweise in RB 1988 Nr. 92], mit Hinweis auf RB 1961 Nr. 128, 1986 Nr. 118; vgl. auch RB 1967 Nrn. 83 und 84, 1973 Nr. 79; insbesondere aber BGE 127 I 185 E. 5a mit Hinweisen). Eine solche besondere Beeinträchtigung der persönlichen Verhältnisse des Rekurrenten liegt in diesem Fall aber nicht vor und wird von ihm auch nicht dargelegt. Damit entfällt klarerweise ein Anspruch auf einen Unfreiwilligkeitszuschlag.

E. 4.7

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die von der Schätzungskommission festgelegte Abtretungsentschädigung von insgesamt Fr. 48'600.- rechters ist. Zu prüfen bleibt, inwieweit der Rekurrent Trottoirbeiträge zu entrichten hat.

E. 5.1

Nach § 62 lit. d Abschnitt 1 StrG haben die Eigentümer der an Strassen und Plätze anstossenden Liegenschaften, die in bebauten oder in baulicher Entwicklung befindlichen Gebieten liegen, an die Kosten der erstmaligen Erstellung eines Trottoirs angemessene Beiträge zu leisten. Wie der Strassenbeitrag ist der Trottoirbeitrag Ausgleich für besondere grundwertvermehrende Vorteile aus der öffentlichen Verkehrsanlage. Bei Trottoirbauten ist freilich im Allgemeinen zu vermuten, dass für die Strassenanstösser solche Sondervorteile entstehen. Ausgeschlossen werden Beiträge durch § 62 lit. d Abschnitt 4 StrG an Trottoirbauten, die vorwiegend mit Rücksicht auf den durchgehenden Verkehr erfolgen, ausser für Liegenschaften, bei denen die veränderten Verkehrsverhältnisse die Wertvermehrung bewirken. Beitragsbegründend sind Sondervorteile ferner nur dann, wenn sie nicht durch Nachteile des Trottoirbaus aufgewogen werden. Angemessen im Sinn von § 62 lit. d Abschnitt 1 StrG ist ein Trottoirbeitrag, der zur Wertvermehrung der Anstösserliegenschaft dank den Sondervorteilen des Trottoirbaus in richtiger Beziehung steht. Grundsätzlich darf im Rahmen von § 62 lit. d Abschnitt 2 StrG, wonach sich die Summe der Anstösserbeiträge auf die Hälfte der vollen Kosten mit Einschluss des Landerwerbs, jedoch nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge, beschränken muss, der volle Ausgleich der Wertvermehrung verlangt werden. Die Beschränkung des Vorteilsausgleichs auf die halben Kosten gemäss § 62 lit. d Abschnitt 2 StrG berücksichtigt, dass diese auch im allgemeinen Interesse am Trottoirbau aufgewendet werden (VGr, 3. Dezember 2009, VR.2009.00005, E. 2.1, mit Hinweisen). Gemäss § 62 lit. d Abschnitt 5 Satz 1 StrG regelt sodann der Regierungsrat durch Verordnung die Beiträge für Trottoire, welche der Staat anlegt oder an welche er den Gemeinden Beiträge leistet; danach sind die von den Grundeigentümern zu leistenden Anstösserbeiträge an die Kosten der erstmaligen Erstellung von Trottoiren an Staatsstrassen in bebauten oder in baulicher Entwicklung befindlichen Gebieten auf 25 % der gesamten Kosten einschliesslich Landerwerb festgesetzt (Fn. 12, RRB Nr. 4356/1982). Ob ein Strassen- oder Trottoirbau einen beitragsbegründenden Sondervorteil darstellt, hängt entscheidend davon ab, ob das Grundstück ohne den Strassen- bzw. Trottoirbau hinreichend erschlossen im Sinn von § 237 PBG wäre (VR.2009.00005, E. 2.2 mit Hinweis auf RB 1992 Nr. 90). Im Entscheid VB.2009.00005 hielt das Verwaltungsgericht sodann fest, die Pflicht der Grundeigentümer zur Leistung von Trottoirbeiträgen werde in § 62 lit. d StrG nur in den Grundzügen geregelt. Art. 19 Abs. 2 Satz 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) sei als blosse Rahmenbestimmung bei der Erhebung von

Mehrwertbeiträgen nicht unmittelbar anwendbar, ebenso wenig Art. 6 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG) und die vom Bundesrat gestützt auf Art. 6 Abs. 3 WEG am 30. November 1981 erlassene und mittlerweile revidierte Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG). Das WEG verfolge ohnehin andere Ziele als das RPG (VR.2009.00005, E. 2.2). Insbesondere spreche sich § 62 lit. d StrG nicht näher dazu aus, wann ein Grundstück als "anstossend" zu würdigen sei, was die Beitragspflicht erst auslöse. Nach dem Sinn und Zweck der Norm müsse es sich um einen vertikalen (direkten) Anstoss handeln, weil erst dadurch der direkte und gefahrlose Zugang von der Strasse zum Grundstück ermöglicht werde. Ein seitlicher Anstoss käme etwa bei zusammenhängenden, grossen Arealen in Betracht, wo mehrere Bautiefen bestehen und nicht sämtliche Grundstücke über einen direkten Strassenanstoss verfügten. Weiter wurde festgehalten, die knappe Ordnung der Grundeigentümerbeiträge in § 62 StrG sei im Wesentlichen aus dem vorangehenden Erlass vom 20. August 1893 übernommen worden und erscheine offenkundig als revisionsbedürftig. Es obliege aber dem Gesetzgeber und nicht dem Richter, eine dem heutigen Bundesrecht entsprechende und zeitgemässe Normierung des Beitragsrechts zu statuieren. Namentlich seien der Kreis der Beitragspflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Kriterien zur Bemessung der Beiträge, wie Bautiefe, Anstosslänge und Ausnutzungsfaktor in einem Gesetz im formellen Sinn zu umschreiben, sodass die Festsetzung im Einzelfall zuverlässig erfolgen könne (VR.2009.00005, E. 3.2).

E. 5.2

Der Rekurrent bestreitet, dass sein Grundstück vom künftigen Trottoir profitieren werde, sei es doch völlig anders orientiert. Gerade durch den Bau des Trottoirs werde ein Zugang zur B-Strasse noch weiter erschwert, weshalb auf die Erhebung eines Trottoirbeitrags zu verzichten sei. Die Vorinstanz und der Rekursgegner sehen demgegenüber im Trottoirbau zufolge der gestiegenen Fussgängersicherheit und komfortablen Erreichbarkeit von Bushaltestellen sowie des Zentrums von E einen Wertzuwachs für das streitbetreffene Grundstück. Nicht von Belang sei, dass die Bewohner der Liegenschaft den Fussweg vom G-Weg zur B-Strasse zu nehmen hätten, um auf das Trottoir zu gelangen. Gemäss einschlägiger Rechtsprechung spiele es keine Rolle, ob das neu erstellte Trottoir von den angrenzenden Liegenschaften aus direkt oder nur indirekt über die den Grundstücksgrenzen entlangführenden Zugänge erreicht werden könne. Ausschlaggebend sei vielmehr, dass die Trottoirbaute Bestandteil der massgebenden und bis anhin ungenügenden Erschliessungssituation bilde. Somit sei die Überwälzung von 16 % der Trottoirkosten (zwei Drittel gemäss § 62 lit. d Abschnitt 3 StrG und davon noch ein Viertel gemäss RRB, ohne Radweg) auf den Rekurrenten gerechtfertigt.

E. 5.3

Es besteht kein Anlass, von der im genannten Entscheid VR.2009.00005, E. 3.2, G-Weg erschlossen und grenzt zwar direkt an die B-Strasse an. Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt indessen einiges unter dem Niveau der B-Strasse. Darüber hinaus sieht das konkrete Bauprojekt eine Natursteinmauer entlang des gesamten Grundstücks und damit keinen direkten Zugang zum Trottoir, sondern nur einen Zugang über den seitlich führenden Treppenweg dazu via G-Weg vor. Somit profitiert der Rekurrent vom Trottoirbau nicht mehr als andere Grundstückseigentümer in dahinterliegenden Bautiefen. Demnach können von ihm mangels genügender gesetzlicher Grundlagen auch keine Trottoirbeiträge verlangt werden, und es ist diesbezüglich die Beschwerde gutzuheissen. In

diesem Umfang ist der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben.

E. 6

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten dem Rekurrenten zu 9/10 und dem Rekursgegner zu 1/10 aufzuerlegen. Mangels überwiegenden Obsiegens steht dem Rekurrenten keine Parteientschädigung zu. Soweit der Rekursgegner eine Parteientschädigung beantragt, ist festzuhalten, dass Gemeinwesen in der Regel keinen Anspruch auf Parteientschädigung haben, gehört doch die Beantwortung von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 19). Die Beantwortung der hier sich stellenden Fragen fällt zweifelsohne darunter, weshalb dem ohnehin nicht völlig obsiegenden Rekursgegner ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

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