

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00001 vom 28. Januar 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-01-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2013.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00001 du 28 janvier 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00001 del 28 gennaio 2015

Regeste

formelle Enteignung | Formelle Enteignung [Vereinigte Verfahren VB.2013.00001 und VB.2013.00002; Entschädigung für die Abtretung eines aufgrund des Strassenprojekts "Flankierende Massnahmen N4/N20 Westumfahrung" abzubrechenden Gebäudes.] Legitimation der rekurrierenden Stadt Zürich (E. 1.2). Die Rekurerhebung der Stadt Zürich erfolgte unbedingt (E. 1.3). Streitgegenstand bilden die von der Schätzungskommission festgesetzte Entschädigungshöhe sowie der Abtretungsumfang; die projektbezogenen Einwände der Rekurrentin II sind dagegen schon rechtskräftig beurteilt (E. 1.4). Die Rekurrentin II hätte das Ausstandsgesuch früher vortragen müssen (E. 2.1). Die Publikation der öffentlichen Verhandlung seitens des Verwaltungsgerichts erfolgte praxisgemäss (E. 2.2). Nach überwiegender Auffassung ist die kantonale Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten kein Gericht im Sinn von Art. 6 Abs. 1 EMRK (E. 2.3). Der Spruchkörper der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden (E. 2.4). Umfang der Abtretung (E. 3.). Kognition des Verwaltungsgerichts (E. 4.1). Allgemeine Erwägungen zur Bestimmung der Entschädigung und zu den Bewertungsmethoden (E. 5). Prüfung der Berechnung der festgelegten Entschädigung; die Mischwertmethode ist bei überbauten Grundstücken in der Schätzungspraxis anerkannt und wird auch vom Bundesgericht herangezogen (E. 6). Abweisung der Begehren der Rekurrentin II um Zusprechung eines Unfreiwilligkeitszuschlags sowie weiterer Entschädigungen (E. 7). Abweisung der Rekurse.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2013.00001 VR.2013.00002 Urteil der 3. Kammer vom 28. Januar 2015
Mitwirkend: Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen I. Stadt Zürich, vertreten durch RA A, II. B AG (vormals: C AG), vertreten durch RA D, Rekurrentinnen, gegen I. B AG (vormals: C AG), vertreten durch RA D, II. Stadt Zürich, vertreten durch RA A, Rekursgegnerinnen, formelle Enteignung, hat sich ergeben:
I. A. Am 27. Juni 2007 setzte der Stadtrat von Zürich das Projekt "Flankierende Massnahmen N4/N20 Westumfahrung" fest. Der geplante Ausbau des Verkehrsknotens Seebahnstrasse/Hohlstrasse soll es ermöglichen, die bisher nur in einer Richtung befahrbare Seebahnstrasse für den Gegenverkehr zu öffnen, ohne damit die Funktionsfähigkeit des Verkehrsknotens zu beeinträchtigen. Entsprechend wurde die Seebahnstrasse inzwischen mit einer zusätzlichen Fahrspur für den Gegenverkehr versehen und damit die Weststrasse vom Durchgangsverkehr weitgehend befreit. Damit auch Lastwagen mit Anhänger das Einbiegen von der Hohl- in die Seebahnstrasse ohne Beanspruchung der Gegenfahrbahn schaffen, muss die Liegenschaft Seebahnstrasse 03/Hohlstrasse 04, Kat.-Nr. 01, der B AG

weichen. Dies ist ausdrücklich Teil des festgesetzten Strassenprojekts. Letztinstanzlich wies das Bundesgericht mit Urteil vom 30. August 2010 die Beschwerde der B AG gegen die von Regierungsrat (mit Entscheid vom 1. Oktober 2008) und Verwaltungsgericht (mit Urteil vom 4. Juni 2009; Verfahren VB.2008.00540) abgewiesenen Rechtsmittel gegen das Strassenprojekt ab. Da sich die Stadt Zürich und die B AG über die Entschädigung für den Abbruch der streitbetroffenen Liegenschaft nicht einigen konnten, verlangte die Stadt Zürich am 6. Oktober 2010 beim Statthalteramt des Bezirks Zürich die Anordnung des Schätzungsverfahrens. Das Statthalteramt überwies die Sache der Schätzungskommission 1. Kreis des Kantons Zürich (im Folgenden Schätzungskommission I). B. Bezüglich der von der Stadt Zürich verlangten vorzeitigen Besitzeinweisung fand am 14. Dezember 2010 ein Augenschein statt; an einem weiteren Lokaltermin vom 18. Januar 2011 konnte auch das Haus von innen besichtigt werden. Am 23. Februar 2011 erteilte die Schätzungskommission I der klagenden Stadt Zürich die vorzeitige Besitzeinweisung auf den Zeitpunkt des Eingangs einer von ihr zu leistenden Kautions von Fr. 4,5 Mio. Mit Entscheid vom 8. Februar 2012 hiess der Regierungsrat einen dagegen gerichteten Rekurs der B AG gut und verweigerte der Stadt Zürich damit die vorzeitige Besitzeinweisung. C. Zum Wert der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 äussern sich zwei Gutachten der B AG: Das Schätzungsgutachten F vom 23. Mai 2006 kam auf einen Verkehrswert von Fr. 3,4 Mio., das Schätzungsgutachten G vom 16. November 2010 auf einen solchen von Fr. 4,6 Mio. Demgegenüber wollte die Stadt Zürich die von ihr zu leistende Entschädigung gestützt auf eine amtsinterne Bewertung vom 12. November 2010 auf höchstens Fr. 3,11 Mio. festgelegt haben und forderte die B AG bis rund Fr. 7 Mio. Neben den unterschiedlichen Auffassungen über die Entschädigung und die Schadensbestandteile erhob die B AG weitere Rügen, nämlich dass die Protokollführerin der Schätzungskommission I nicht rechtsgültig bestellt worden sei, das Verfahren den Anforderungen an ein solches gemäss Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention vom 4. November 1950 (EMRK) nicht genüge, dass nur die für das Strassenprojekt unbedingt benötigten 56 m² und nicht das ganze Grundstück samt Haus enteignet werden dürften und dass der Einfluss der aktuellen Verkehrszahlen auf das Projekt unberücksichtigt geblieben sei. D. Am 29. August 2011 stellte die B AG beim Stadtrat von Zürich ein Revisionsgesuch und beantragte, dessen Entscheid vom 27. Juni 2007 sei aufzuheben und die Sache zur neuen Prüfung des Strassenbauprojekts an das Tiefbauamt zurückzuweisen, möglichst unter Verzicht auf Enteignung und Abbruch des Gebäudes Seebahnstrasse 03/Hohlstrasse 04. Entsprechend sei das Verfahren vor der Schätzungskommission I zu sistieren. Den Hintergrund bildete im Wesentlichen die Frage, ob über einen Ausbau der SBB-Brücke Hohlstrasse über dem Bahneinschnitt parallel zur Seebahnstrasse zusätzlicher Raum für den Verkehr geschaffen werden könnte, damit die Liegenschaft der B AG erhalten bliebe. Der Stadtrat von Zürich wies das Revisionsgesuch am 5. Oktober 2011 ab. Einen Rekurs der B AG verwarf der Regierungsrat am 23. Januar 2013. Eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht blieb am 6. März 2014 (VB.2013.00160) ebenso erfolglos wie schliesslich am 14. Oktober 2014 eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (1C_231/2014). E. Die Schätzungskommission I fällte ihren Entscheid am 4. Dezember 2012. Nach Beurteilung verschiedener Streitpunkte (vorne C.) legte sie die Entschädigung für die Abtretung der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 (473 m² samt Gebäude Vers.-Nr. 02) auf Fr. 5'424'000.- fest. Die Kosten des Verfahrens auferlegte sie der klagenden Stadt Zürich. Die B AG erhielt keine Parteientschädigung zugesprochen. II. A. Dagegen erklärte die Stadt Zürich am 16. Januar 2013 Rekurs beim

Verwaltungsgericht (VR.2013.00001), den sie mit Eingabe vom 22. März 2013 begründete. Sie beantragte, Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids sei aufzuheben und sie zu verpflichten, der B AG für die Abtretung der streitbetroffenen Liegenschaft eine Entschädigung von Fr. 4'136'000.- zu bezahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der B AG. Dem hielt die B AG in der Rekursantwort vom 14. Oktober 2013 entgegen, auf den Rekurs der Stadt Zürich sei nicht einzutreten, es sei eine öffentliche, Art. 6 Abs. 1 EMRK genügende Verhandlung durchzuführen, die Stadt Zürich habe die Trägerschaft der flankierenden Massnahmen der Westumfahrung Zürich zu nennen bzw. genau zu bezeichnen und die gesamte Korrespondenz mit dieser einzureichen sowie sämtliche von dieser erlassenen Verfügungen oder Vereinbarungen zu edieren. In der Begründung stellte sie verschiedene weitere Editionsbegehren. Es folgten Replik und Duplik. Darin beanstandete die B AG zusätzlich den unzureichend kommunizierten Rücktritt eines Mitglieds der Schätzungskommission I. B. Die B AG erhob ihrerseits Rekurs gegen den Entscheid der Schätzungskommission I (VR.2013.00002) und stellte in der Rekursbegründung vom 26. Juni 2013 folgende Anträge: (1.) Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und auf die Klage sei nicht einzutreten, evtl. sei diese abzuweisen; (2.) Subeventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Stadt Zürich zu verpflichten, der B AG für die Enteignung von 56 m² Land eine Entschädigung von Fr. 223'451.20 und für das abzubrechende Gebäude eine solche von Fr. 3'297'010.- zu bezahlen, zuzüglich eine Wertsteigerung von 0,5 % pro Monat für beide Beträge ab 4. Dezember 2012, zusätzlich 20 % Unfreiwilligkeitsentschädigung darauf, ferner Fr. 10'000.- pro Jahr seit Oktober 2006 für den verunmöglichten Abschluss eines Bier- und Mineralwasserlieferungsvertrags sowie Fr. 3'640.- für gewährte Mietzinsreduktionen seit Februar 2010, zuzüglich die anfallenden Grundstückgewinnsteuern und ordentlichen Steuern des massgebenden Veranlagungsjahres; (3.) Subsubeventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die von der Stadt Zürich zu leistende Entschädigung von Fr. 5'443'366.- mit den unter Antrag 2 erwähnten zusätzlichen Leistungen zuzusprechen; (4.) Es sei eine öffentliche, Art. 6 Abs. 1 EMRK genügende Verhandlung durchzuführen. Daneben stellte die B AG weitere Editionsbegehren und beanstandete das vorinstanzliche Verfahren, so etwa, der Spruchkörper der Vorinstanz sei nicht korrekt besetzt gewesen, und die Protokollführerin der Schätzungskommission I sei nicht rechtskonform ernannt worden. In der Rekursantwort vom 22. August 2013 beantragte die Stadt Zürich Abweisung des gegnerischen Rekurses. Auf die Replik der B AG vom 14. Januar 2014 erklärte die Stadt Zürich den Verzicht auf weitere Ausführungen. Mit Verfügung vom 27. Februar 2013 vereinigte der Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichts die beiden Verfahren VR.2013.00001 und VR.2013.00002. Die Schätzungskommission I hatte am 15. Juli 2013 in beiden Verfahren Verzicht auf eine Vernehmlassung erklärt. Auf die Erwägungen der Schätzungskommission I und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. C. Mit Verfügung vom 6. November 2014 setzte das Verwaltungsgericht die öffentliche Verhandlung auf den 28. Januar 2015 fest und lud die Parteien zu dieser vor. Mit Eingabe vom 11. Dezember 2014 stellte die B AG ein Ausstandsgesuch gegen Verwaltungsrichter K. Das Verwaltungsgericht teilte ihr daraufhin mit Schreiben vom 6. Januar 2015 mit, dass K aus gesundheitlichen Gründen ohnehin nicht in der Lage sei, an der öffentlichen Verhandlung und am weiteren Verfahren teilzunehmen, weswegen es das Ausstandsgesuch als gegenstandslos erachte. Mit Eingabe vom 9. Januar 2015 ersuchte die B AG um Verschiebung der öffentlichen Verhandlung, da

diese nicht rechtsgenügend publiziert gewesen sei. Hierauf teilte das Verwaltungsgericht der B AG mit, dass die Publikation korrekt erfolgt sei, kein Anlass bestehe, die Verhandlung zu verschieben und diese wie vorgesehen stattfinden werde. Am 15. Januar 2015 ersuchte die B AG um Fällung eines förmlichen Entscheids hinsichtlich des Ausstandsbegehrens und der Besetzung des Spruchkörpers für die öffentliche Verhandlung und beantragte erneut deren Verschiebung. Mit Schreiben vom 16. Januar 2015 führte das Verwaltungsgericht aus, dass auf den Erlass einer förmlichen Verfügung verzichtet werden könne, gab der B AG (erneut) den Spruchkörper bekannt und hielt am Termin der Verhandlung fest. Mit Eingabe vom 19. Januar 2015 beantragte die B AG, die Verhandlung sei zu verschieben und stattdessen eine Referentenaudienz durchzuführen. Das Verwaltungsgericht hielt mit Schreiben vom 19. Januar 2015 wiederum am festgesetzten Termin fest. D. Am heutigen Datum fand die öffentliche Verhandlung am Verwaltungsgericht statt, anlässlich welcher die B AG erneut um Fällung eines förmlichen (Vorab-)Entscheids hinsichtlich des Ausstandsbegehrens ersuchte. Sämtliche Verfahrensschritte, an denen K beteiligt gewesen sei, seien zu wiederholen. Eventualiter sei die Verhandlung abzubrechen und, nach rechtsgenügender Publikation unter anderem im Amtsblatt des Kantons Zürich, neu anzusetzen. Das Verwaltungsgericht hat die Ablehnung dieser Anträge im Rahmen der öffentlichen Verhandlung mitgeteilt und die Parteien angehört. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 46 Abs. 1 des Abtretungsgesetzes vom 30. November 1879 (AbtrG) für die Beurteilung von Rekursen gegen Entscheide der Schätzungscommissionen zuständig. 1.2 Die Rekurrentin II bestreitet in verschiedener Hinsicht die Legitimation der Rekurrentin I. 1.2.1 Zunächst bringt die Rekurrentin II vor, die Rekurrentin I habe kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, weil eine allfällige Expropriationsentschädigung ohnehin nicht von ihr zu tragen wäre. In diesem Zusammenhang beantragt sie, die Trägerschaft der flankierenden Massnahmen Westumfahrung Zürich (wohl Bund/ASTRA und Kanton Zürich/Bau- und Volkswirtschaftsdirektion) sei zu nennen bzw. genau zu bezeichnen und sämtliche mit dieser Trägerschaft erfolgte Korrespondenz, Vereinbarungen und allenfalls erlassenen Verfügungen seien einzuholen. Die Rekurrentin II verkennt, dass die Rekurrentin I nach Art. 46 Abs. 1 AbtrG bereits von Gesetzes wegen zum Rekurs legitimiert ist (vgl. Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 4. A., Zürich etc. 2012, Rz. 3641). Die Legitimation der Rekurrentin I ergibt sich zudem auch aus § 21 Abs. 2 lit. a VRG, da sie mit 16 % an den Kosten des Projekts beteiligt ist, der angefochtene Schätzungsentscheid somit Auswirkungen auf ihre vermögensrechtlichen Interessen hat und sie insofern wie eine Privatperson betroffen ist (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 103). Die Rekurrentin II bestreitet die finanzielle Beteiligung der Rekurrentin I nicht, hält aber an ihrem Editionsbegehren fest. Die Einholung der entsprechenden Dokumente vermag jedoch an der Tatsache, dass die Rekurrentin I zum Rekurs legitimiert ist, von vornherein nichts zu ändern. Sie ist daher nicht notwendig und das Editionsbegehren dementsprechend abzuweisen. 1.2.2 Ein fehlendes Rechtsschutzinteresse erblickt die Rekurrentin II weiter darin, dass es die Rekurrentin I unterlassen habe, weitere Abtretungspflichtige wie die gegenwärtigen Mieter, insbesondere den Mieter H der Liegenschaft Kat.-Nr. 01, ins Recht zu fassen. In analoger Anwendung von Art. 261 Abs. 1 und 2 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 (OR) gingen mit dem Eigentum an der Sache auch bestehende Mietverträge auf den Enteigner über. Daraus leitet die Rekurrentin II ab, dass mindestens während der

Gültigkeitsdauer der Mietverträge die Liegenschaft gar nicht abgebrochen werden dürfe, weil die Enteignerin die erwähnten Verträge zu wahren habe. Die Rekurrentin I ist demgegenüber der Ansicht, die Enteignung lasse die obligatorischen Rechte an der enteigneten Sache untergehen. Während nach § 57 AbtrG mit dem Übergang des Eigentums auf den Exproprianten infolge Abtretung alle dinglichen Rechte dritter Personen am Abtretungsgegenstand erlöschen, enthält das Abtretungsgesetz keine ausdrückliche Regelung über das Schicksal obligatorischer Rechte an der enteigneten Sache, wozu die Mietverträge zu zählen sind. Daraus ergibt sich jedoch kein Übergang der Mietverträge auf den Enteigner. Durch die Enteignung entsteht ein neues Eigentum des Enteigners. Der Rechtserwerb erfolgt originär, ohne dass eine Rechtsnachfolge in das zuvor bestehende Eigentum des Enteigneten stattfinden würde (Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Band IV, Das Sachenrecht, 1. Abteilung Das Eigentum, 2. Teilband Grundeigentum I, Bern 1964, Art. 666 N. 27). Der Übergang der Mietverhältnisse auf den Enteigner würde somit eine entsprechende gesetzliche Grundlage erfordern. Art. 261 OR regelt den Wechsel des Eigentümers an der Mietsache bei deren Veräusserung. Während in diesen Fällen das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übergeht, bleiben nach Art. 261 Abs. 4 OR die Bestimmungen über die Enteignung vorbehalten. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin II besteht im Verhältnis von Art. 261 OR zu § 57 AbtrG keine Unklarheit: Vielmehr schliesst der Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Enteignungsrechts in Art. 261 Abs. 4 OR in Enteignungsfällen die Anwendung von Art. 261 Abs. 1 und 2 OR sowie von Art. 261a OR grundsätzlich aus (Peter Higi, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, 3. A., Zürich 1994, Art. 261–261a, N. 19). Damit entfällt eine Übernahme bestehender Mietverträge durch den Enteigner. Der Mieter wäre durch diesen allenfalls zu entschädigen (Higi, a. a. O.), was aber vorliegend nicht zu beurteilen ist (vgl. E. 1.4). Entsprechend erübrigt es sich, die von der Rekurrentin II angegebenen Personen als Zeugen einzuvernehmen. Im Übrigen ist auf die ausführlichen und zutreffenden Erwägungen zu dieser Frage im angefochtenen Entscheid zu verweisen, auf welche die Rekurrentin II nicht eingeht. Demzufolge stellt der nicht erfolgte Einbezug der Mieter in das Enteignungsverfahren das Rechtsschutzinteresse der Rekurrentin I nicht infrage.

1.2.3 Die Rekurrentin II macht ferner geltend, ihr Grundstück befinde sich in einer sogenannten Quartiererhaltungszone Q gemäss Art. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO). Zusammen mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des benachbarten Gebäudes I bildeten die Liegenschaften die Quartiererhaltungszone Q5d. Eingriffe in Quartiererhaltungszone seien indessen nur unter erschwerten baurechtlichen Voraussetzungen zulässig; insbesondere sei der Abbruch einer Liegenschaft in dieser Zone nach Art. 42 Abs. 2 BZO bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung liege aber nicht vor und sei auch nicht erhältlich. Mit dem Abbruch ihrer Liegenschaft würde zudem das Gebäude I als Schutzobjekt stark beeinträchtigt. Wie die Rekurrentin I zu Recht festhält, trifft diese Behauptung der Rekurrentin II nicht zu. Sowohl § 309 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) als auch Art. 42 Abs. 2 BZO verlangen eine baurechtliche Bewilligung einzig für den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen. Zudem schliesst nach § 309 Abs. 2 PBG die Festsetzung und Genehmigung von Projekten für Verkehrsanlagen die baurechtliche Bewilligung mit ein, weshalb der für die Erstellung der Massnahmen zur Westumfahrung vorausgesetzte Abbruch der infrage stehenden Liegenschaft mitbewilligt ist. Schliesslich ist nicht einzusehen und wird von der Rekurrentin II auch nicht dargetan, inwiefern die offene

Hofrandbebauung (vgl. www.stadt-zürich.ch) im Gebäude I durch den Abbruch der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 tangiert würde; diese verdeckt vielmehr gerade den offenen Hofraum. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin II wird damit das Rechtsschutzinteresse der Rekurrentin I durch ihr Vorbringen nicht tangiert. Im Übrigen ist dieses auch insoweit unbehelflich, als es sich gegen das Strassenprojekt an sich richtet, gehört dieses doch nicht (mehr) zum Streitgegenstand (vgl. E. 1.4).

1.3 Die Rekurrentin II bemängelt weiter, dass die Rekurshebung durch die Rekurrentin I bedingt und damit unzulässig gewesen sei, was die Rekurrentin I bestreitet. Hintergrund des Vorwurfs der Rekurrentin II ist die Mitteilung der Rekurrentin I an die Rekurrentin II vom 16. Januar 2013, wonach sie ihren Rekurs zurückziehe, falls die Rekurrentin II dies ihrerseits tue. Grundsätzlich unzulässig ist eine bedingte Rekurs- und Beschwerdeerhebung (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 54 N. 1, in Verbindung mit Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 10). Die klare Äusserung des Anfechtungswillens setzt voraus, dass das Rechtsmittel vorbehaltlos erhoben wird. Es ist nicht statthaft, wenn das Rechtsmittel bloss vorsorglich für den Fall eingereicht wird, dass auch die Gegenpartei Rekurs erhebt. Dies entspricht der bundesgerichtlichen Praxis (BGE 134 III 332 E. 2.5), die am Grundsatz der Bedingungsfeindlichkeit von Prozesshandlungen regelmässig festhält und Ausnahmen nur bei Vorliegen eines ausgewiesenen praktischen Bedürfnisses bejaht hat. Dabei ist nicht zu verkennen, dass die Erhebung einer Beschwerde unter der Bedingung, dass auch die Gegenpartei eine Beschwerde erhebt, als Druckmittel verwendet werden kann, die Gegenpartei von einer Beschwerde abzuhalten. Auch ist es für eine Partei zumutbar, dass sie ihren unbedingten Anfechtungswillen erklärt, allenfalls verbunden mit dem Vorbehalt, ihre Beschwerde unter selbst gestellten Bedingungen wieder zurückzuziehen. Sowohl die Rekursanmeldung der Rekurrentin I an das Gericht als auch ihre Rekursbegründung erfolgten vorbehaltlos, ohne irgendwelche Bedingungen. Sie legte aber gegenüber der Rekurrentin II offen, dass sie ihren Rekurs zurückziehe, sollte diese ihrerseits auf einen Rekurs verzichten. Damit liegt eine unbedingte Rekurshebung vor mit dem zulässigen Vorbehalt, den Rekurs unter selbst gestellten Bedingungen wieder zurückzuziehen, wie dies aus der Eingabe der Rekurrentin I ersichtlich wird. Somit ist auf die Rekurse einzutreten.

1.4 Streitgegenstand bilden die von der Schätzungskommission I festgesetzte Entschädigungshöhe sowie der Abtretungsumfang, worauf im Folgenden einzugehen sein wird. Im angefochtenen Entscheid der Schätzungskommission I vom 4. Dezember 2012 wurde die Klägerin und Rekurrentin I verpflichtet, der Beklagten und Rekurrentin II für die Abtretung der gesamten Liegenschaft Kat.-Nr. 01 in Zürich-Aussersihl, Hohlstrasse 04/Seebahnstrasse 03, eine Entschädigung von Fr. 5'424'000.- zu bezahlen. Materiell im Streit liegt im Wesentlichen, ob dieser Preis gerechtfertigt, zu hoch (Standpunkt der Rekurrentin I) oder zu tief ist (Standpunkt der Rekurrentin II). Wie in der Prozessgeschichte festgehalten, hat das Bundesgericht die Beschwerde der Rekurrentin II gegen das Projekt abgewiesen (Ziffer I.A/D.). Mithin sind projektbezogene Einwände der Rekurrentin II rechtskräftig beurteilt. Auf den wiederholt geäusserten Einwand der Rekurrentin II, das Strassenbauprojekt sei nicht mehr angemessen und es fehle an einem schützenswerten öffentlichen Interesse, nachdem die Rekurrentin I von viel zu hohen Verkehrszahlen ausgegangen sei, die sich nicht verwirklicht hätten, und sie entsprechend das Projekt überdimensioniert habe, ist daher nicht einzugehen. Dementsprechend erübrigt es sich auch, wie beantragt die Untersuchungsergebnisse des Verkehrsaufkommens am Verkehrsknoten Hohl-/Seebahnstrasse von 2010 bis Mitte 2013 einzuholen.

2. Im Folgenden sind verschiedene prozessuale und verfahrensleitende Anträge bzw. Vorbringen der Rekurrentin II zu prüfen:

2.1 Wie erwähnt stellte die Rekurrentin II

am 11. Dezember 2014 ein Ausstandsgesuch gegen Verwaltungsrichter K, wobei dieser "für den weiteren Verfahrensgang" in den Ausstand zu treten habe. Das Gericht teilte der Rekurrentin II daraufhin mit, dass dieser aus gesundheitlichen Gründen ohnehin nicht in der Lage sei, an der öffentlichen Verhandlung und am weiteren Verfahren teilzunehmen, weswegen es das Ausstandsgesuch als gegenstandslos erachte, woran festzuhalten ist (vor Ziffer II.C.). Anlässlich der öffentlichen Verhandlung hat die Rekurrentin II nun aber zusätzlich beantragt, sämtliche Verfahrensschritte, an denen K beteiligt gewesen sei, zu wiederholen, was aus folgenden Gründen abgelehnt wird:

2.1.1 Die Rekurrentin begründet das Ausstandsgesuch damit, dass K bereits im Rahmen des Administrativverfahrens (VB.2008.00540), im Verfahren betreffend Aktenedition/Fristabnahme (VR.2012.00001) und im Revisionsverfahren betreffend das Strassenprojekt (VB.2013.00160) involviert gewesen und deshalb vorbefasst sei. Zudem pflege er eine langjährige und freundschaftliche Duzbeziehung zum Vertreter der Rekurrentin I.

2.1.2 Gemäss § 5a Abs. 1 lit. a VRG treten Personen, die eine Anordnung zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen, insbesondere, wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse haben. Ausstandsgründe sind unverzüglich nach deren Kenntnisnahme geltend zu machen, ansonsten der Anspruch auf spätere Anrufung verwirkt ist (BGE 136 I 207 E. 3.4; Regina Kiener, Kommentar VRG, § 5a N. 43). K erliess bereits die Präsidialverfügung vom 17. Januar 2013, weswegen die Rekurrentin II seit Beginn des vorliegenden Verfahrens Kenntnis von dessen (anfänglicher) Mitwirkung hatte. In der Folge erliess K zudem zahlreiche weitere Verfügungen, zuletzt am 21. Januar 2014. Unter diesen Umständen hätte sie das Ausstandsgesuch früher vortragen müssen, und ihr Anspruch auf Geltendmachung ist nun – rund zwei Jahre später – verwirkt. Angesichts des Streitgegenstands (siehe E. 1.4) läge ohnehin keine Vorbefassung vor (Kiener, § 5a N. 25). Sodann ist zwar nicht in Abrede zu stellen, dass K und der Vertreter der Rekurrentin I aufgrund ihrer gemeinsamen Tätigkeit am Verwaltungsgericht persönlich bekannt sind. Wie die Rekurrentin II jedoch selbst festhält, endete diese bereits im Jahr 2005. Eine besondere Freundschaft besteht jedenfalls nicht; eine Duzfreundschaft genügt für sich allein nicht für die Annahme einer Befangenheit (Kiener, § 5a N. 19). Das Ausstandsgesuch erwiese sich demnach als unbegründet.

2.2 Die Rekurrentin II bemängelt sodann die Art und Weise der Publikation der öffentlichen Verhandlung seitens des Verwaltungsgerichts. Der Termin hätte früher und nicht nur auf der Homepage, sondern auch im Amtsblatt bekannt gegeben und der Streitgegenstand dabei ausführlicher umschrieben werden müssen. Hinsichtlich der Publikation einer öffentlichen Verhandlung gibt es indes keine gesetzlichen Vorschriften. Im vorliegenden Fall entsprach sie der Praxis des Verwaltungsgerichts, eine solche drei Wochen im Voraus und ausschliesslich auf der eigenen Homepage ohne detaillierte Bekanntgabe des Streitgegenstands anzukündigen. Seitens des Gerichts besteht keine Verpflichtung, "aktiv" für eine möglichst hohe Teilnehmerzahl an der Verhandlung zu sorgen. Die Öffentlichkeit ist bereits dann garantiert, wenn diese Informationen über Zeit und Ort des Termins erhalten kann und der Ort für die Öffentlichkeit leicht zugänglich ist (Jens Meyer-Ladewig, EMRK, Handkommentar, 3. A., Baden-Baden 2011, Art. 6 N. 184). Diese Voraussetzungen waren hier ohne Weiteres erfüllt. Ein Verfahrensmangel liegt deshalb nicht vor.

2.3 Die Rekurrentin II macht ferner geltend, bei der Schätzungskommission handle es sich um ein Spezialverwaltungsgericht erster Instanz, das eine öffentliche mündliche Verhandlung entsprechend ihrem Antrag hätte durchführen sollen, was unterblieben sei. Sie erkennt darin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die Rekurrentin I ist dagegen der Ansicht, dass der

Anspruch der Rekurrentin II auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung erst vor Verwaltungsgericht als erster Gerichtsinstanz bestehe. Der Anspruch auf eine mündliche öffentliche Anhörung nach Art. 6 Abs. 1 EMRK bezieht sich seinem Wortlaut entsprechend ausschliesslich auf das gerichtliche Verfahren vor einem unabhängigen Gericht, das auf Gesetz beruht (Meyer-Ladewig, Art. 6 N. 5, N. 67 ff.; Jochen Frowein/Wolfgang Peukert, EMRK-Kommentar, 3. A., Kehl am Rhein 2009, Art. 6 N. 4 f., 56, 200 ff.; Christoph Grabenwarter/Katharina Pabel, Europäische Menschenrechtskonvention, 5. A., München 2012, § 24 N. 27 ff.; BGE 138 I 154 E. 2.6; BGE 126 I 228 E. 2a/bb). Nach überwiegender Auffassung ist die kantonale Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten kein Gericht im Sinn von Art. 6 Abs. 1 EMRK. Vielmehr handelt es sich um eine Fachbehörde (RB 2001 Nr. 25, E. 2a; Jürg Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19b N. 51; § 26b N. 40; § 52 N. 3; Vorbemerkungen zu §§ 32–86 N. 10). Im Entscheid vom 6. März 2014 (VB.2013.00160) erwog das Verwaltungsgericht zum schon damals erhobenen Vorwurf, der Regierungsrat habe im dortigen Verfahren keine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, die Bestimmung von Art. 6 Abs. 1 EMRK garantiere einzig den gerichtlichen Rechtsschutz und minimale Verfahrensrechte innerhalb dieses justiziellen Verfahrensabschnitts. Sie mache indessen keine verfahrensrechtlichen Vorgaben für andere, etwa verwaltungsbehördliche Verfahrensabschnitte (a. a. O., E. 5). Entsprechend geht der Vorwurf einer Verletzung von Art. 6 Abs. 1 EMRK im vorinstanzlichen Verfahren ins Leere. Im Übrigen wäre der geltend gemachte, hier jedoch nicht gegebene Verfahrensmangel mit der Durchführung der öffentlichen Verhandlung vor Verwaltungsgericht ohnehin geheilt worden (Grabenwarter/Pabel, § 24 N. 93).

2.4 Einen weiteren Verfahrensmangel erblickt die Rekurrentin II in der Zusammensetzung des Spruchkörpers der Vorinstanz, weil im Rubrum insgesamt vier Mitglieder genannt seien. Tatsächlich wird der Spruchkörper im angefochtenen Entscheid wie folgt aufgeführt: "Vorsitzende L, Mitglied M/N, Mitglied O, Protokollführerin P". Hintergrund für die etwas ungewöhnliche "zweigeteilte" Mitwirkung eines Mitglieds ist, dass M nach seiner Rücktrittserklärung am 13. Dezember 2011 vom Verwaltungsgericht aus seinen Pflichten entlassen und seine Aufgabe im laufenden Verfahren von N übernommen wurde. Diese Darstellung im Rubrum des angefochtenen Entscheids sorgte für grösstmögliche Transparenz, wobei die Besetzung drei Mitglieder nicht überschreitet, da der Schrägstrich (/) bedeutet, dass M oder N mitwirkten. Da der Schätzungsentscheid neben anderem die Unterschrift aller mitwirkenden Mitglieder und des Protokollführers enthält (§ 22 lit. k der Verordnung über das Verfahren der Schätzungskommissionen in Abtretungsstreitigkeiten vom 24. November 1960), war es für die Rekurrentin II ein Leichtes, zu erkennen, wer am angefochtenen Entscheid beteiligt war, insbesondere dass nicht vier Mitglieder mitwirkten. Daher kann nicht von einem unrichtig zusammengesetzten Spruchkörper ausgegangen werden. Vielmehr war die Vorinstanz an den Verhandlungen und auch beim Entscheid jederzeit mit den vorgeschriebenen drei Mitgliedern besetzt (§§ 34 und 38 AbtrG). Ein Verfahrensfehler liegt somit nicht vor.

2.5 Die Rekurrentin II beanstandet in diesem Zusammenhang, dass die im Amtsblatt veröffentlichte Entlassung von M als Mitglied der Schätzungskommission I nicht zu entnehmen gewesen sei. Das trifft zwar zu, wenngleich der Rücktritt von M im Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 13. Dezember 2011 durchaus enthalten war. Letzteres geht aus dem entsprechenden Vorbringen der Rekurrentin I in der Rekursantwort vom 22. August 2013 hervor, das auf einem Telefonat mit dem Generalsekretär des Verwaltungsgerichts beruht. Es erübrigt sich daher, irgendwelche Aktennotizen über das Gespräch zwischen dem Generalsekretär des

Verwaltungsgerichts und dem Vertreter der Rekurrentin I vom 17. Juli 2013 beizuziehen, wie dies die Rekurrentin II beantragt. Zudem legt sie nicht dar, welcher Nachteil ihr aus der unvollständigen Mitteilung im Amtsblatt erwachsen sei (vgl. dazu vorn E. 2.4.3); ausserdem machte sie dies in ihrem eigenen Rekurs nicht zum Thema. 2.6 Die Rekurrentin II bemängelt sodann, dass die Protokollführerin P von der ordentlich besetzten Schätzungskommission I nie rechtsverbindlich gewählt worden sei. Sie habe somit ohne jegliche Legitimation gehandelt, was zur Aufhebung des Anfechtungsobjekts und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz führe. Die Rekurrentin I bestreitet dies und verweist auf den Beschluss des Regierungsrats vom 8. Februar 2012, der sich einlässlich zu dieser Frage äusserte. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung über das Verfahren der Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten vom 24. November 1960 bezeichnet die Schätzungskommission einen Protokollführer. Im Beschluss über die vorzeitige Besitzeinweisung vom 8. Februar 2012 äusserte sich der Regierungsrat einlässlich zur gleichen, von der Rekurrentin II schon damals aufgeworfenen Frage. Im Wesentlichen führte er dazu aus, dass es keines schriftlichen Bezeichnungsaktes für die Ernennung der Protokollführerin bedürfe. Zudem sei P in den Rechenschaftsberichten 2009 und 2010 ausdrücklich als Protokollführerin der Schätzungskommission Kreis 1 erwähnt. Damit sei sie rechtmässig als solche bestellt worden. Die Rekurrentin II wandte sich nicht gegen den erwähnten Regierungsratsentscheid. Dessen Ausführungen, auf die verwiesen werden kann, ist nichts beizufügen, umso weniger, als die Rekurrentin II erst vor Verwaltungsgericht, nicht aber zuvor im Klageverfahren, lediglich ihren bereits geltend gemachten Standpunkt wiederholt, ohne auf die längst erfolgten Erklärungen dazu einzugehen. 2.7 Schliesslich beantragte die Rekurrentin II die Durchführung einer Referentenaudienz. Die Prozessleitung und damit auch der Entscheid, ob eine Referentenaudienz anzuordnen ist, liegt in der Kompetenz des Gerichts (Donatsch, § 56 N. 7). Vorliegend wurde angesichts der unterschiedlichen Anträge davon abgesehen.

E. 3.1

Die Rekurrentin II macht geltend, die Rekurrentin I könne nur die Abtretung der für den Strassenausbau benötigten 56 m² Land verlangen, nicht aber der gesamten Liegenschaft. Vor der Vorinstanz hatte die Rekurrentin II ausgeführt, ein Teilabbruch des Gebäudes würde dafür genügen. Bereits im Hinblick auf die Einigungsverhandlung nach § 29 AbtrG vom 13. Juli 2009 hatte die Rekurrentin II schriftlich erklärt, sie sei an einer Teilabtretung nicht interessiert. Erst in der Klageantwort vom 4. April 2011 kam sie darauf zurück, worauf die Rekurrentin I den Enteignungsanspruch auf das gesamte Gebäude in der Replik vom 5. Mai 2011 bestätigte. Sie stützte sich dabei auf den Entscheid des Bundesgerichts vom 30. August 2010 betreffend das Projektgenehmigungsverfahren, worin ein Begehren auf Teilabbruch nicht erwähnt wurde, ebenso wenig im zugrunde liegenden Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 2009. In jenem Verfahren (VB.2008.00540) hatte die Beschwerdeführerin vielmehr ausschliesslich Varianten präsentiert, die die streitbetroffene Liegenschaft überhaupt nicht tangierten (E. 5.2, 5.3).

E. 3.2

Zu Recht hält die Rekurrentin I fest, dass die Rekurrentin II im Schätzungsverfahren nicht mehr auf das Plangenehmigungsverfahren zurückkommen und einen blossen Teilabbruch ihrer Liegenschaft verlangen könne. Die Vorinstanz führt zutreffend aus, dass das Bundesgericht mit Urteil vom 30. August 2010 der Rekurrentin I zwar nicht die gesamte Grundstücksfläche von 473 m² zusprach, jedoch zugleich die Verhältnismässigkeit des

Abbruchs der gesamten Liegenschaft feststellte. Den Erwägungen des Bundesgerichts kann sodann nicht entnommen werden, dass sich die Enteignung im Umfang auf 56 m² zu beschränken hätte. Der Enteigner ist gemäss § 9 AbtrG berechtigt, die vollumfängliche Abtretung zu verlangen, wenn für die Abtretung eines Rechts dem hierzu Verpflichteten wegen Verminderung des Werts der ihm verbleibenden mit diesem Recht zusammenhängenden Vermögensstücke mehr als ein Viertel des Werts der letzteren als Entschädigung ausgerichtet werden müsste. Dies ist nach den Forderungen der Rekurrentin II der Fall. Entsprechend ist nachfolgend die von ihr beantragte Enteignung von bloss 56 m² ohne Abbruch der Liegenschaft nicht weiter zu prüfen.

E. 4.1

Gegen Entscheide der Schätzungskommissionen ist nach § 46 Abs. 1 AbtrG der Rekurs zulässig. Diesen Rekurs in vermögensrechtlichen Enteignungsstreitigkeiten behandelt das Verwaltungsgericht jedoch grundsätzlich im Beschwerdeverfahren und damit weitgehend nach den Bestimmungen über die Beschwerde. Gemäss § 50 Abs. 1 VRG überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin; die Ermessenskontrolle ist ihm unter Vorbehalt hier nicht eingreifender 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; VGr, 3. Dezember 2009, VR.2009.00005, E. 1.2; Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 32–86, N. 10; Jaag/Rüssli, Rz. 3642). Die in dieser Weise eingeschränkte Kognition deckt sich mit jener bei der Überprüfung von Expertengutachten (VGr, 4. September 2014, VB.2013.00722–00725+00728, E. 11.3.1 und 11.3.2; 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 1.2). 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, 2. A., Basel etc. 2008, Art. 115 DBG N. 43 f., auch zum Folgenden; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar Zürcher Steuergesetz, 3. A., Zürich 2013, § 220 N 219). 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).

E. 4.2

Grundsätzlich fällt eine Verböserung des Schätzungsentscheids zum Nachteil des Anfechtenden ausser Betracht, wie das Verwaltungsgericht im genannten Leitentscheid RB 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23 ausdrücklich festgehalten hat. Vorliegend haben jedoch beide Parteien Rekurs erhoben, weshalb das Verwaltungsgericht befugt ist, den Schätzungsentscheid im Umfang der Parteianträge zu korrigieren.

E. 5.1

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).

E. 5.2

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 (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 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 (zur Definition und näheren Kennzeichnung vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N. 137 ff.; zum Ganzen auch Donato Scognamiglio, Immobilienbewertungsmethoden und Benchmarking, 4. A., Zürich 2008; 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 Grundstückbewertungsexperten und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. A., Aarau 2012, S. 42 ff. [zit. Schätzerhandbuch]; Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, St. Gallen 2009, S. 168) bezeichnen die Vergleichs(wert)methode 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 begleitenden Entscheid BGE 134 II 49 (Opfikon) betreffend die Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen 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. 63; Canonica, S. 170). 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. 95; Canonica, S. 183). Dementsprechend kommt bei Objekten, die teilweise Wohn- und teilweise gewerblichen Zwecken dienen, ein aus Real- und Ertragswert gewonnener Mischwert (BGr, 21. Oktober 2014, 2C_1049 + 1079 + 1080/2013 E. 5.3; Schätzerhandbuch, S. 42 f. und S. 116 ff.; ablehnend Canonica, S. 314 f.) zur Anwendung, wobei die beiden Faktoren je nach Bedeutung der einen oder anderen Nutzung unterschiedlich gewichtet werden.

E. 5.3

Die Schätzung einer Liegenschaft stellt eine Einheit dar. Das Verwaltungsgericht hat daher nur zu prüfen, ob die Bewertung eines Gebäudes bzw. eines Gebäudekomplexes insgesamt vertretbar sei; hingegen braucht es sich – unter Vorbehalt grober Irrtümer oder Rechenfehler – mit Einwänden gegen einzelne Faktoren einer Schätzung grundsätzlich nicht zu befassen (VGr, 16. November 2011, SB.2011.00018, E. 3.2.2; RB 2001 Nr. 111 [Leitsatz] = ZStP 2003, 179).

E. 5.4

Weil das Verwaltungsgericht eine umstrittene Enteignungsentschädigung nach dem in E. 4.1 Gesagten nicht auf Angemessenheit überprüft, sondern lediglich Rechtskontrolle übt, und dies wie gesagt nur mit Bezug auf das Gesamtergebnis, folgt daraus, dass die Änderung der Entschädigung durch das Verwaltungsgericht selbst kaum je in Betracht kommt. Zwar sieht § 63 Abs. 1 VRG vor, dass das Verwaltungsgericht selbst entscheidet, wenn es die angefochtene Anordnung aufhebt. Indessen erscheint es sachgerecht, dass die Sache gestützt auf § 64 Abs. 1 VRG zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, wenn das Gutachten eines Sachverständigen oder einer Schätzungskommission zum Wert eines Grundstücks nicht zu überzeugen vermag. Ein solches Vorgehen entspricht denn auch der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (vgl. VGr, 28. September 2011, SB.2011.00010).

E. 6

Im Licht der genannten Grundsätze sind die insbesondere von der Rekurrentin I gegen den Schätzungsentscheid erhobenen Einwände zu prüfen. Anzumerken bleibt, dass auf die

Expertisen, welche die Parteien vor der Schätzungskommission I präsentiert haben, nicht weiter einzugehen ist. Denn einem Parteigutachten kommt wegen der vertraglichen Beziehung zwischen Auftraggeber und Gutachter nur die beschränkte Aussagekraft von Parteivorbringen zu (VGr. 22. Januar 2014, SB.2013.00118, E. 2.2.3; 22. November 2000, ZStP 2001, S. 148 ff., E. 4b; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, 7 N. 148).

E. 6.1

Stichtag für die Bewertung des Enteignungsobjekts ist der Tag, an dem der Schätzungsentscheid gefällt wird, vorliegend also der 4. Dezember 2012 (VGr, 31. Oktober 1974, ZBl 76/1975, 341 ff.; Jaag/Rüssli, Rz. 3620). Weil die Entschädigung auf den Stichtag zu bemessen ist, erweist sich das Begehren der Rekurrentin II um Zusprechung einer Vergütung von 0,5 % pro Monat für eine entgangene Wertsteigerung ohne Weiteres als unbegründet. Anzumerken bleibt, dass der vor der Vorinstanz noch geltend gemachte und von dieser – mangels gesetzlicher Grundlage – zurückgewiesene Antrag auf Verzinsung der Entschädigung mit 5 % vor Verwaltungsgericht nicht mehr erneuert wird.

E. 6.2

Wie der Überblick über die Bewertungsmethoden in E. 4.2 zeigt, ist bei überbauten Grundstücken die Mischwertmethode in der Schätzungspraxis anerkannt und wird sie auch vom Bundesgericht herangezogen. Obschon einzuräumen ist, dass der potenzielle Kaufinteressent bei einem gewerblich genutzten Objekt wie hier eher eine ertragswertorientierte Methode heranzieht (Schätzerhandbuch, S. 131) oder – für den noch wahrscheinlicheren Fall einer beabsichtigten Neuüberbauung (Canonica, S. 211) – eine Rückwärtsrechnung vornimmt, hat die Schätzungskommission I daher auf die Mischwertmethode abstellen dürfen. Entgegen der Auffassung der Rekurrentin I liegt darin keine Rechtsverletzung. Weil das Abtretungsobjekt Kat.-Nr. 01 einerseits im Erdgeschoss als Restaurant genutzt und andererseits in den Obergeschossen zur Wohnnutzung vermietet wird, erscheint es auch angemessen, wenn die Schätzungskommission I den Realwert einfach, den Ertragswert hingegen dreifach gewichtet hat (Schätzerhandbuch, S. 125; vgl. auch Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. A., Zürich 1997, S. 100).

E. 6.3

Macht der Realwert nach dem Gesagten hier lediglich einen Viertel des Verkehrswerts aus, so fallen mögliche Korrekturen von vornherein weit weniger ins Gewicht als beim Ertragswert. In Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Fachliteratur hat die Schätzungskommission I unter Berücksichtigung der sog. Lageklassenmethode einen sog. relativen Landwert ermittelt, der sich in Abhängigkeit zum Neubauwert definiert (Schätzerhandbuch, S. 73); diese Methode wird von der Rechtsprechung nach wie vor für tauglich befunden (BGE 131 II 458 E. 5.1 S. 465 f.). Die Parteien haben den von der Vorinstanz ermittelten Landwert denn auch ausdrücklich akzeptiert. Hinsichtlich des Gebäudewerts rügt die Rekurrentin I mit durchaus nachvollziehbaren Argumenten, dass die Schätzungskommission I ihrer Berechnung einen (rund 10 %) überhöhten Neubauwert zugrunde gelegt und die Altersentwertung statt auf mindestens 32 % lediglich auf 25,6 % veranschlagt habe. Dieser Einwand erscheint angesichts des Baujahrs 1881 und der teilweise veralteten Gebäudeinfrastruktur zwar als plausibel; indessen ist zu berücksichtigen, dass die Würdigung der sachverständigen Schätzungskommission I auf einem Augenschein und einer gründlichen Auseinandersetzung mit der streitbetroffenen

Liegenschaft beruht. Weil die Altersentwertung keine statistische Grösse darstellt, sondern objektspezifisch zu bemessen ist, hält sich die Annahme der Vorinstanz durchaus noch im Rahmen des ihr zustehenden Schätzungsermessens.

E. 6.4

Bei der Ermittlung des – hier dreifach gewichteten – Ertragswerts fällt der Kapitalisierungssatz stark ins Gewicht; schon eine geringfügige Änderung des Divisors beeinflusst den resultierenden Quotienten massiv. Insoweit kommt der Rüge der Rekurrentin I, wonach die Vorinstanz auf einen zu tiefen Kapitalisierungssatz abgestellt habe, erhebliche Bedeutung zu. In methodischer Hinsicht wendet die Rekurrentin I zwar zu Recht ein, dass die Schätzungskommission I im Widerspruch zur Schätzungspraxis beim Satz für die Kapitalkosten unmittelbar den Referenzzinssatz gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 herangezogen habe. Sodann ist der Rekurrentin I beizupflichten, dass die Berechnungsbeispiele in der Schätzungsliteratur (vgl. Canonica, S. 98 ff.; Schätzerhandbuch, S. 97 ff.; Naegeli/Wenger, S. 297) näher bei den vor ihr verfochtenen Sätzen (6,25 % für Wohnen, 6,85 % für Gastgewerbe und 4 % für Plakatwerbung) liegen, als die Schätzungskommission I angenommen hat (4,65 % für die Wohnnutzung, 5,35 % für die Restaurantnutzung und 2,5 % für die Plakatwerbung). Wie im Zusammenhang mit der Altersentwertung ist aber auch mit Bezug auf den Kapitalisierungssatz festzuhalten, dass die von der Praxis entwickelten Sätze wohl brauchbare Faustregeln für den Durchschnittsfall darstellen, aufgrund der von der Schätzungskommission I gründlich ermittelten Verhältnisse des Einzelfalls jedoch Abweichungen geboten sind. Im vorliegenden Fall erscheinen die von der Vorinstanz angewandten Kapitalisierungssätze zwar als tief, liegen jedoch bei der streitbetroffenen Liegenschaft Kat.-Nr. 01 ebenfalls noch im Rahmen des Schätzungsermessens und stellen keine seitens des Verwaltungsgerichts zu korrigierende Rechtsverletzung dar. Anzufügen bleibt, dass die Schätzungskommission I bei der Ermittlung des Ertrags grundsätzlich zu Recht auf die tatsächlich erzielten Mietzinsen und nicht auf statistische Werte abgestellt hat. Soweit der Ertragswert durch die von der Rekurrentin II behaupteten, mit dem Strassenprojekt zusammenhängenden Mietzinsreduktionen tatsächlich gesunken sein sollte, ergäbe sich dadurch ein Ausgleich zum tiefen Kapitalisierungssatz.

E. 7

Die Rekurrentin II verlangt sodann, dass ihr verschiedene, im Zusammenhang mit der Abtretung erlittene Schäden zu vergüten seien. Nicht erneuert wird die vor der Vorinstanz geltend gemachte und von dieser abgelehnte Forderung von Fr. 91'700.- für nicht mehr verwendetes Zugehör. Ebenso beharrt sie nicht mehr auf einem Ersatz von Wiederbeschaffungskosten, welche sie im Schätzungsverfahren in der Höhe von Fr. 517'500.- erfolglos ersetzt haben wollte.

E. 7.1

§ 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 zuerkannt werden. Dementsprechend muss dafür nach der Praxis des Verwaltungsgerichts 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, 7. Februar 2013, VR.2012.00003, E. 4.6; 8. November 1988, VK 88/0007 [nicht im Internet, in RB 1988 Nr. 92 nicht publizierte Erwägung], mit Hinweis auf RB 1961 Nr. 128, 1986 Nr. 118; vgl. auch RB 1967 Nrn. 83 und 84, 1973 Nr. 79). Wie die Schätzungskommission I zutreffend erkannt hat, ist die Enteignete als Aktiengesellschaft nicht in ihren persönlichen Verhältnissen beeinträchtigt. Das Begehren um Zusprechung eines Unfreiwilligkeitszuschlags ist daher abzuweisen.

E. 7.2

Sodann verlangt die Rekurrentin II eine Entschädigung von "mindestens Fr. 10'000.-" pro Jahr seit Oktober 2006, weil ihr durch das hängige Strassenprojekt der Abschluss eines Bier- und Mineralwasserlieferungsvertrags verunmöglicht worden sei. Die Schätzungskommission I hat dieses Begehren mit der Begründung verworfen, dass ein allfälliger solcher Schaden nicht belegt sei. Der frühere Eigentümer des Restaurants J habe im Jahr 1992 mit einer Brauerei einen Liefervertrag auf sechs Jahre abgeschlossen. Ob er 1998 verlängert worden sei, lasse sich den Akten nicht entnehmen. Der Mietvertrag zwischen der Rekurrentin II und den Betreibern des Restaurants vom 18. Januar 2005 weise zwar auf einen von der Vermieterin abgeschlossenen Bier- und Mineralwasserliefervertrag hin, der von den Mietern zu erfüllen sei; indessen habe die Rekurrentin II einen solchen Vertrag nicht präsentiert. Vor Verwaltungsgericht macht die Rekurrentin II geltend, dass sie nach dem Erwerb der Liegenschaft den im Jahr 2006 auslaufenden Vertrag habe erneuern wollen. Wegen der Anzeige des vorliegenden Strassenprojekts sei ein solcher Vertrag jedoch nicht mehr zustande gekommen. Auch diese Behauptung wird von der Rekurrentin weder näher substantiiert noch belegt. Im Übrigen ist es wenig wahrscheinlich, dass eine Brauerei auf den Abschluss eines Bier- und Mineralwasserlieferungsvertrags deswegen verzichtet hätte, weil der Abnehmer aufgrund eines Strassenprojekts – möglicherweise – Jahre später den Restaurationsbetrieb am fraglichen Standort aufgeben musste. Die behauptete Gewinneinbusse ist daher nicht nachgewiesen. Anzuführen bleibt, dass entgangener Gewinn des Enteigneten ohnehin nur ausnahmsweise zu ersetzen ist (Imboden/Rhinow, Nr. 128 B VIc).

E. 7.3

Ferner will die Rekurrentin II Mietzinsausfälle ersetzt haben, die ihr durch das Strassenprojekt erwachsen seien. Wegen der "Verbarrikadierung" des Gebäudes ab Februar 2010 habe sie den Mietern des Restaurants und der Wirtewohnung einen Mietzinsnachlass gewähren müssen, der bis Juni 2013 insgesamt Fr. ... und anschliessend Fr. ... pro Monat betragen habe. Die Schätzungskommission I erwog hierzu, dass die Rekurrentin II sinngemäss eine Entschädigung für die Enteignung von Nachbarrechten im Zusammenhang mit der Errichtung des Verkehrsprovisoriums geltend mache. Nach der Rechtsprechung seien solche Beeinträchtigungen grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen und würden erst dann ersetzt, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich seien und zu einer beträchtlichen Schädigung der Nachbarn führten. Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht erfüllt, denn die Mieten hätten gar nicht ermässigt werden müssen. Die Rekurrentin II tritt den vorinstanzlichen Ausführungen nicht substantiiert entgegen. Wie die Schätzungskommission I zutreffend festgestellt hat, hängt der beantragte Ersatz von Mietzinsausfällen nicht unmittelbar mit der späteren Enteignung der Liegenschaft zusammen; vielmehr geht es um eine Entschädigung für die Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen. Diese sind nach der bundesgerichtlichen

Rechtsprechung nur unter den von der Vorinstanz genannten eingeschränkten Voraussetzungen zu vergüten (BGE 134 II 145 E. 5, 113 Ia 353 E. 3; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2088). Der Vorinstanz ist beizupflichten, dass die Rekurrentin die Mietzinsen aus freien Stücken gesenkt hat; dass ein Gerichtsentscheid sie dazu verpflichtet hätte, macht sie nicht geltend.

E. 7.4

Schliesslich will die Rekurrentin II die im Zug der Enteignung anfallenden Steuern ersetzt haben. Hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer ergibt sich aus § 216 Abs. 2 lit. b des (zürcherischen) Steuergesetzes vom 8. Juni 1997, dass die Ausrichtung einer Enteignungsentschädigung eine steuerbare Handänderung darstellt (vgl. dazu Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 216 N 37 ff.). Auch wenn die Enteignung im Unterschied zu einer Handänderung in aller Regel gegen den Willen des Betroffenen erfolgt, bedeutet dies nicht, dass der in Art. 26 Abs. 2 BV gewährte Anspruch auf volle Entschädigung zur Rückerstattung der geleisteten Grundstückgewinnsteuer führt (BGE 112 Ia 124 E. 3). Desgleichen hat die Rekurrentin II die Enteignungsentschädigung als Veräusserung von Geschäftsvermögen gemäss Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 18 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 als (zusätzlichen) Gewinn zu versteuern.

E. 8

Die Schätzungskommission I hat ihre Verfahrenskosten im Einklang mit § 63 Abs. 1 AbtrG der Stadt Zürich als Enteignerin überbunden. Die Zusprechung von Parteientschädigungen im Schätzungsverfahren ist im Abtretungsgesetz nicht vorgesehen (Plüss, § 17 N. 10). Zudem ist die Rekurrentin II vor der Vorinstanz in überwiegendem Umfang unterlegen, weshalb ihr auch deswegen kein Anspruch auf eine solche Vergütung zusteht. Diese Erwägungen führen – unter Abweisung beider Rekurse – zur Bestätigung des Schätzungsentscheids.

E. 9

Die Kosten des Rekursverfahrens sind beiden Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Bei der Bemessung der Höhe der Gerichtsgebühr ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein aufwendiges Verfahren handelte, in dem der Streitwert aufgrund der Anträge der Parteien deutlich über Fr. 1 Mio. beträgt und sich schwierige Rechtsfragen stellten. Die Voraussetzungen für die Zusprechung von Parteientschädigungen sind nicht erfüllt (§ 17 Abs. 2 VRG).

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