

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00003 vom 7. November 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2013.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00003 du 7 novembre 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00003 del 7 novembre 2013

Regeste

formelle Enteignung | Abtretung von Teilflächen baurechtsbelasteter Parzellen. Feststellung des Streitgegenstands: Gegenstandslosigkeit, soweit sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung geeinigt haben (E. 2.1). Massgeblichkeit des (nicht mehr umstrittenen) Baulandpreises (E. 2.2). Korrektur einer von der Vorinstanz offensichtlich falsch bemessenen Fläche (E. 2.3). Die rekurrierende Landeigentümerin hat (aufgrund des reformatio-in-peius-Verbots) mindestens Anspruch auf eine Entschädigung in der von der Vorinstanz zugesprochenen Höhe (E. 2.5). Die Vorinstanz traf zu Unrecht einen Teilentscheid: Sie legte die Entschädigung für die gesamte Landabtretungsfläche, aber nur für einen Teil der Baurechtsabtretungsfläche fest, obwohl die Entschädigungsbeträge nur gesamthaft beurteilt werden können (E. 4.4). Wird Land enteignet, auf dem ein im Grundbuch eingetragenes Baurecht lastet, so haben in der Regel sowohl der Boden- als auch der Baurechtseigentümer einen abtretungsrechtlichen Entschädigungsanspruch. Die Aufteilung zwischen Land- und Baurechtseigentümer erfolgt in erster Linie aufgrund der Höhe des Baurechtszinses und der Dauer des Baurechtsvertrags (E. 5.1) und nicht nach den von der Vorinstanz verwendeten Kriterien (E. 5.4). Rückweisung: Die Vorinstanz wird - unter Einbezug sämtlicher Baurechtsinhaber - für alle betroffenen Parzellen prüfen müssen, ob und in welchem Verhältnis die Enteignungsentschädigung zwischen Land- und Baurechtseigentümer aufzuteilen ist, wobei sie allfällige privatrechtliche Aufteilungsklauseln nicht zu berücksichtigen haben wird (E. 6). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2013.00003 Urteil der 3. Kammer vom 7. November 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiber Kaspar Plüss. In Sachen Vereinigung A, vertreten durch RA B, Rekurrentin, gegen Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Tiefbauamt, Rekursgegner, und C, vertreten durch D, Mitbeteiligte, betreffend formelle Enteignung, hat sich ergeben: I. A. Der Knoten F sowie der bergseitige Bereich der G-Strasse (Autobahnzubringer) in E waren in zum Teil sehr schlechtem Zustand. Zur Abhilfe wurde ein (im Frühling 2012 abgeschlossenes) neues Kreiselpjekt erstellt. Dieses erforderte eine Verschiebung der Bushaltestelle der auf der G-Strasse verkehrenden Buslinie um etwa 50 m bergwärts direkt vor die Liegenschaft H-Strasse 01/02/03, die wie die benachbarten Liegenschaften H-Strasse 04–05 zur G-Strasse hin orientiert ist. Die erwähnten Liegenschaften wurden von der Vereinigung A im Baurecht an die Bewohner – teilweise im Stockwerkeigentum (so etwa H-Strasse 01–03) – abgegeben. Das Kreiselpjekt erforderte (neben anderen) die formelle Enteignung von 845 m 2

Flächen im Grundeigentum der Vereinigung A für die Erstellung der Busbucht (insgesamt 209 m²) und des der G-Strasse entlangführenden, höhenmässig abgesetzten Fusswegs ab dem Kreisel bis zur H-Strasse. Das Projekt wurde am ... im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht. Als voraussichtliche Landentschädigung waren Fr. 600.-/m² vorgesehen (Fr. 900.- abzüglich 1/3 für Vorgartenland). B. Mit Eingabe vom 3. März 2010 beantragte die Vereinigung A bei der Gemeindekanzlei E, dass die Enteignung für insgesamt 845 m² Land auf den betroffenen Kat.-Nummern mit Fr. 900.-/m² zu entschädigen sei. Gegen das Projekt als solches erhob sie keine Einwände. Am 26. März 2010 erhoben C und D, wohnhaft an der H-Strasse 03, Einsprache gegen das Projekt, insbesondere gegen die Verlegung der Bushaltestelle vor ihre Liegenschaft. Sie verlangten im Wesentlichen eine Verbesserung der Lärmsituation sowie eine Entschädigung für den Minderwert ihrer im Baurecht gehaltenen Liegenschaft in der Grössenordnung von Fr. 100'000.-. Über die projektbedingten Einschränkungen ihrer Liegenschaft vermochten sich die Eheleute C und D mit dem Kanton Zürich zu einigen, weshalb eine allfällige Projekteinsprache hinfällig wurde. Keine Einigung wurde bezüglich des geltend gemachten Minderwerts der Liegenschaft erzielt. Dieser sollte wie auch der zu entschädigende Landwert durch die Schätzungskommission festgelegt werden. Neben den zwei erwähnten meldeten keine weiteren vom Kreiselprojekt Betroffenen Ansprüche an. C. Mit Schreiben vom 3. Mai 2011 liess der Kanton Zürich als Kläger dem Statthalteramt E die Dossiers der Vereinigung A (Beklagte 2) und von C (Beklagte 1) als Eigentümerin der Stockwerkeinheit I zur Einleitung des Schätzungsverfahrens zukommen. Gleichzeitig beantragte er, die Forderung Cs sei abzuweisen und der Betrag für die Entschädigung des enteigneten Landes sei auf Fr. 600.-/m² festzusetzen. Nach durchgeführtem Schriftenwechsel setzte die zuständige Schätzungskommission II am 9. November 2011 eine mündliche Schätzungsverhandlung mit Augenschein vor Ort an. Dabei ergab sich jedoch keine Annäherung der Standpunkte. In der Folge unternahm die Schätzungskommission II weitere Abklärungen zur Bestimmung des Landwerts. D. Mit Entscheid vom 5. Februar 2013 legte die Schätzungskommission II den Landwert für die Enteignung auf Fr. 845.-/m² fest (Fr. 1'270.-/m² abzüglich 1/3 für Vorgartenland). Weiter verneinte sie die Zusprechung einer Entschädigung wegen Entzugs der nachbarschaftlichen Abwehrrechte gegenüber C. Bezüglich des geltend gemachten Minderwerts ihrer Liegenschaft kam die Schätzungskommission II dagegen zum Schluss, dass der vom Kanton Zürich als Entschädigung zu leistende Betrag von Fr. 845.-/m² den Nutzungsberechtigten zu 2/3 (Fr. 563.35/m²) und der Grundeigentümerin Vereinigung A zu 1/3 (Fr. 281.65/m²) zukomme. C, die durch die Enteignung im Vergleich mit den übrigen beiden Stockwerkeigentümern in der von ihr bewohnten Liegenschaft als besonders betroffen erachtet wurde, sollte 40 % der den Nutzungsberechtigten der Parzelle zukommenden Entschädigung erhalten, demnach Fr. 225.35/m² (40 % von Fr. 563.35). Gemäss dem Dispositiv des Entscheids der Schätzungskommission II erhielt C somit eine Entschädigung von insgesamt Fr. 22'760.35. Die Vereinigung A als Grundeigentümerin der baurechtsbelasteten Grundstücke erhielt gesamthaft eine Entschädigung von 1/3, nämlich Fr. 237'994.25 zugesprochen (845 m² mal Fr. 281.65/m²). II. Gegen den Entscheid der Schätzungskommission II vom 5. Februar 2013 meldete die Vereinigung A am 4. März 2013 Rekurs am Verwaltungsgericht an. In der Rekursbegründung verlangte sie, die Enteignung von 2 m² auf Kat.-Nr. 06 sei mit dem Betrag von Fr. 1'270.-/m² zu entschädigen. Für die restlichen 843 m² auf den baurechtsbelasteten Grundstücken Kat.-Nrn. 07 (D), 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 anerkannte sie eine Entschädigung von

Fr. 845.-/m², die aber vollständig ihr allein zu leisten sei, somit Fr. 712'335.- (843 m² mal Fr. 845.-/m²) nebst Zins zu 5 % seit 9. Mai 2011, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei. C als Mitbeteiligte liess sich dazu am 3. Mai 2013 vernehmen und beantragte die Abweisung des Rekurses, wobei sie sich mit der ihr zugesprochenen Entschädigung einverstanden erklärte. Der Kanton Zürich anerkannte in der Rekursantwort vom 3. Mai 2013 die verlangte Entschädigung für 2 m² auf Kat.-Nr. 06; im Übrigen beantragte er die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolgen zulasten der Vereinigung A. Die Schätzungskommission verzichtete auf Vernehmlassung. In der Rekursreplik hielt die Vereinigung A an ihrem Standpunkt fest, wozu sich der Kanton Zürich nicht mehr äusserte. C hielt in der Eingabe vom 18. August 2013 an ihrem Standpunkt fest, wozu sich die Vereinigung A am 12. September 2013 nochmals äusserte. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 46 Abs. 1 des Abtretungsgesetzes vom 30. November 1879 (AbtrG) für die Beurteilung von Rekursen gegen Entscheide der Schätzungskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Voraussetzungen zur Behandlung des Rekurses erfüllt sind, ist auf diesen einzutreten. 2. Vorerst stellt sich die Frage nach dem Streitgegenstand des Rekursverfahrens. 2.1 Die Beklagte 2 und heutige Rekurrentin verlangt die Entschädigung von 2 m² Land auf Kat.-Nr. 06 zum Landwert von Fr. 1'270.-/m², weil es sich dabei um vollwertiges, unüberbautes und nicht mit einem Baurecht belastetes Bauland handle. Die Mitbeteiligte äusserte sich dazu nicht. Der Rekursgegner anerkannte den Anspruch vollumfänglich. Der Rekurrentin steht somit für 2 m² auf Kat.-Nr. 06 eine Entschädigung von insgesamt Fr. 2'540.- zu. Infolge der vorbehaltlosen Anerkennung dieses Anspruchs ist das Verfahren diesbezüglich als gegenstandslos geworden abzuschreiben. 2.2 Was die Entschädigung der Restfläche von 843 m² anbelangt, anerkennen die Parteien den vollen Baulandpreis von Fr. 1'270.- pro m² bzw. Fr. 845.-/m² nach Abzug des Vorgarteneinschlags von 1/3. Davon ist nachfolgend auszugehen. 2.3 Die Vorinstanz sprach der Mitbeteiligten für das zu enteignende Land "im Halte von 101 m²" eine Entschädigung von insgesamt Fr. 22'760.35 zu (101 m² zu Fr. 563.35, davon 40 %; vgl. vorn I. D). Gemäss dem Landerwerbsplan vom 2. November 2010 ist die Parzelle der Mitbeteiligten Kat.-Nr. 07 jedoch von einer Enteignung von 209 m² betroffen. Die Vorinstanz verwechselte offenkundig die Parzelle Kat.-Nr. 07 mit Kat.-Nr. 13. Immerhin wies die Rekurrentin in der Rekursbegründung vom 17. April 2013 darauf hin, dass bei der Berechnung offensichtlich nicht die richtige Parzelle zugrunde gelegt worden sei. In der Vernehmlassung vom 3. Mai 2013 erklärte sich die Mitbeteiligte dennoch mit dem Entscheid der Schätzungskommission vom 5. Februar 2013 einverstanden, auch wenn die Forderung von Fr. 100'000.- massiv reduziert worden sei. Damit anerkannte die Mitbeteiligte die Entschädigung von Fr. 22'760.35, auch wenn diese auf einer nicht korrekten Quadratmeterzahl von enteigneter Fläche auf Kat.-Nr. 07 beruht. Es fragt sich, ob sie sich darauf behaften lassen muss. Nach § 70 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 und § 60 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ermittelt das Verwaltungsgericht den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen. Die (Justiz-)Behörde muss vom Bestehen einer Tatsache überzeugt sein. Das Verwaltungsgericht ist nicht an die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz gebunden, und es kann auch ohne ausdrückliche Rüge zusätzliche Sachverhaltsabklärungen vornehmen, wenn die Akten darauf hindeuten, dass der Sachverhalt unrichtig ermittelt wurde (VGr, 17. Januar 2001, VB.2000.00357 E. 5a; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 7 f.). Umso eher muss es möglich sein, einen offensichtlichen Fehler im Sach-

verhält zu korrigieren. Zudem wendet das Verwaltungsgericht das Recht von Amtes wegen an (§ 70 in Verbindung mit § 7 Abs. 4 VRG). Es würde dem Grundsatz der vollen Entschädigung von Enteignungen gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) widersprechen, wenn die Abtretung von 209 m² mit einem Wert entschädigt würde, der lediglich einer abgetretenen Fläche von 101 m² entspricht. Demnach muss sich die Mitbeteiligte nicht auf der Entschädigung von Fr. 22'760.35 behaften lassen. 2.4 Die Vorinstanz hielt dafür, dass die Liegenschaft der Mitbeteiligten durch die Enteignung eine klare zusätzliche Werteinbusse erleide. So sei der Strassenabstand im Bereich ihrer Liegenschaft besonders klein, und die dem Schallschutz dienende Mauer entlang der G-Strasse wahre nur wenig Abstand zur Liegenschaft. Ferner werde das Einliegerzimmer im Parterre der Liegenschaft auf Höhe der Garagen förmlich "eingelocht". In dieser Wertverminderung des der Mitbeteiligten verbleibenden Vermögensstücks liege ein – neben der durch den Baurechtszins abzugeltdenden Verkleinerung des Grundstücks – mittelbarer Schaden. Im Widerspruch dazu hielt sie fest, die Entschädigung von gerundet Fr. 845.-/m² sei die "maximale Entschädigung", welche die Rekurrentin und die Mitbeteiligte gesamthaft pro Quadratmeter beanspruchen könnten. Der erwähnte mittelbare Schaden wurde denn auch weder beziffert noch spezifiziert. Der Rekursgegner hält zutreffend fest, dass die Vorinstanz damit einen mittelbaren Schaden nicht zugesprochen habe. Die zusätzliche Werteinbusse, welche die Mitbeteiligte erlitten haben soll, sollte somit allein mit der vorgenommenen Aufteilung der Entschädigungszahlungen kompensiert werden. Zudem verneinte die Vorinstanz einen Anspruch der Mitbeteiligten auf Entschädigung wegen übermässiger Immissionen durch den Ausbau der G-Strasse, die Verlegung der Bushaltestelle und wegen Entzugs der nachbarschaftlichen Abwehrrechte. Nachdem die Mitbeteiligte selber nicht Rekurs erhoben hat, bleibt es dabei. Eine Erweiterung des Streitgegenstands erfolgt dadurch nicht. 2.5 Strittig bleibt vorliegend die allfällige Aufteilung der Enteignungsentschädigung zwischen Grundeigentümerin und Bauberechtigten, welche die Vorinstanz mit 1/3 zu 2/3 zugunsten aller Bauberechtigten festgelegt hatte. Während sie in Dispositiv-Ziffer 1 ihres Entscheids demgegenüber lediglich eine Bauberechtigte (die Mitbeteiligte) berücksichtigte, sprach sie der Rekurrentin den gesamten 1/3-Betrag der Entschädigung für 845 m² zu, total Fr. 237'994.25. Davon fallen 2 m² zum Preis von je Fr. 1'270.-/m² weg (vorn E. 2.1), weshalb sich die zu entschädigende Fläche auf 843 m² reduziert, wofür sich ein Betrag von Fr. 237'430.95 [843 m² x Fr. 281.65/m²] ergibt. Die Rekurrentin hat im Rekursverfahren den Antrag gestellt, es sei ihr die volle Entschädigung von Fr. 845.-/m² für die gesamte enteignete Fläche von 843 m² zuzusprechen. Hingegen haben weder die Mitbeteiligte noch der Rekursgegner Rekurs erhoben. Damit ist der der Rekurrentin zugesprochene Drittel der Gesamtentschädigung (Fr. 237'430.95) gemäss vorstehender Berechnung nicht angefochten worden. Weniger als dieser Betrag darf ihr daher nicht zugesprochen werden, jedoch allenfalls mehr (§ 63 Abs. 2 VRG).

E. 3.1

Zu prüfen ist die Höhe des Streitwerts. Für die infrage stehenden 843 m² anerkennt die Rekurrentin eine Entschädigung von Fr. 845.-/m², was einen Betrag von Fr. 712'335.- ergibt. Gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheides erhielt sie insgesamt jedoch lediglich Fr. 237'994.25 zugesprochen (845 m² x Fr. 281.65/m²). Mit der vom Rekursgegner für 2 m² auf Kat.-Nr. 06 anerkannten Entschädigung von Fr. 2'540 (anstelle von Fr. 563.30: 2 x 281.65/m²) erhöht sich die zugesprochene Entschädigung um den Betrag von Fr. 1'976.70 (Fr. 2'540.- ./ Fr. 563.30) auf Fr. 239'970.95. Gemäss

Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids erhielt die Mitbeteiligte Fr. 22'760.35 zugesprochen. Dieser Anspruch wird von der Rekurrentin bestritten.

E. 3.2

Der Streitwert besteht vorliegend somit in der Differenz der verlangten Entschädigung von Fr. 712'335.- gegenüber dem von der Vorinstanz zugesprochenen Betrag von Fr. 239'970.95 und beläuft sich damit auf Fr. 472'364.05.

E. 4.1

Die mehreren vom Kreiselpjekt betroffenen Grundstücke sind von der Landenteignung wie folgt betroffen: Kat.-Nr. 07 (D) ca. 209 m² Kat.-Nr. 08
ca. 79 m² Kat.-Nr. 09 ca. 73 m² Kat.-Nr. 10 ca.
70 m² Kat.-Nr. 11 ca. 72 m² Kat.-Nr. 12 ca. 147 m²
Kat.-Nr. 13 ca. 101 m² Kat.-Nr. 14 ca. 65 m²
Kat.-Nr. 15 ca. 27 m² Total m² : ca. 843 m²

E. 4.2

Die Vorinstanz stützte sich bei ihrem Vorgehen auf den Grundsatz der vollen Entschädigung nach Art. 26 Abs. 1 und 2 BV und auf § 11 AbtrG. Nach Art. 26 Abs. 1 und 2 BV ist das Eigentum gewährleistet. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt, was bei der formellen Enteignung, wo das Eigentumsrecht vom Enteigneten auf das enteignende Gemeinwesen übergeht, Rechtmässigkeitsvoraussetzung darstelle (Klaus A. Vallender, in: Die schweizerische Bundesverfassung, Kommentar, 2. A., Zürich/St. Gallen 2008, Art. 26 N. 54, 57). Inhaltlich dasselbe ist § 11 AbtrG zu entnehmen.

E. 4.3

Wie erwähnt, hat die Vorinstanz – auch wenn dies aus dem Dispositiv ihres Entscheides so nicht hervorgeht – den Anteil der Rekurrentin an den Enteignungsentschädigungen generell auf 1/3, denjenigen der Bauberechtigten auf 2/3 festgelegt. Damit hat sie in dieser Frage einen Teilentscheid getroffen, der eine vollstreckungsfähige Teilerledigung des Verfahrens bewirkt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 19 N. 53). Gemäss § 19a Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) richtet sich die Anfechtbarkeit von Teilentscheiden sinngemäss nach den Art. 91 – 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Nach Art. 91 BGG liegt ein anfechtbarer Teilentscheid vor, wenn nur ein Teil der gestellten Begehren behandelt wird, sofern diese unabhängig von den anderen Begehren beurteilt werden können (lit. a) oder wenn das Verfahren nur für einen Teil der Streitgenossinnen und Streitgenossen abgeschlossen wird (lit. b). Der Teilentscheid als Variante des Endentscheids setzt voraus, dass in sachlicher oder personeller Hinsicht verschiedene, unabhängig zu beurteilende Rechtsbegehren vorliegen (BGE 138 V 106 E. 1.1). Unabhängigkeit bedeutet einerseits, dass die Begehren je einzeln auch Gegenstand eines eigenen Prozesses hätten bilden können, andererseits, dass ein Teil des gesamten Prozessgegenstands abschliessend beurteilt wird, sodass keine Gefahr besteht, dass der Entscheid über den verbliebenen Prozessgegenstand in Widerspruch zum bereits rechtskräftig ausgefallenen Teilentscheid gerät (BGE 135 III 2012, E. 1.2.2 f.).

E. 4.4

Ausgangspunkt für die Aufteilung der Enteignungsentschädigung zu 2/3 an die Bauberechtigten und zu 1/3 an die Rekurrentin war die Situation der Mitbeteiligten, welche die Vorinstanz als von der Enteignung am stärksten betroffen erachtete (vgl. vorn E. 2.4). Damit traf sie zu Unrecht einen Teilentscheid, indem sie die Entschädigung für die volle Abtretungsfläche der Landeigentümerin (845 m²) festlegte, aber nur für einen kleinen Teil der Abtretungsfläche der Baurechtsinhaber (recte 209 m²). Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass je nach Situation bzw. vertraglicher Ausgestaltung der einzelnen Baurechtsverträge ein anderer Aufteilungsschlüssel für die Enteignungsentschädigung zur Anwendung gelangen könnte als der von der Vorinstanz für Grundeigentümerin und alle Bauberechtigten festgelegte. Schon aus diesem Grund ist der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben.

E. 5.1

Wird Land enteignet, auf dem (wie vorliegend) ein im Grundbuch eingetragenes Baurecht lastet, so sind enteignungsrechtlich in der Regel zwei Grundstückeigentümer zu entschädigen, nämlich der Boden- und der Baurechtseigentümer. Der Grundeigentümer hat in der Regel Anspruch auf den Barwert der für die Restvertragsdauer geschuldeten Baurechtszinse sowie auf den diskontierten Wert des ihm nach Ablauf des Baurechts wieder zur Verfügung stehenden Grundstücks, wobei einer allenfalls dem Bauberechtigten für die Bauten zu leistenden Entschädigung angemessene Rechnung zu tragen ist (BGE 112 Ib 514 E. 4a S. 521). Die Vorinstanz berief sich in rechtlicher Hinsicht für die von ihr vorgenommene Aufteilung der Enteignungsentschädigung auf Grundeigentümerin und Bauberechtigte auf eine in der Literatur geäußerte Meinung (Rudolf Merker, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, Diss. Zürich 1975, S. 156–159). Darin erläutert der Autor, dass bei der Enteignung eines baurechtsbelasteten Grundstücks dem Eigentümer der unter Berücksichtigung der Last ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft ersetzt werde. Der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Last (Baurecht) und der objektive Wert des Baurechts seien komplementär, d. h. ihre Summe sei gleich dem Gesamtwert der überbauten Liegenschaft. Die Berechnung des Werts des Baurechts erfolge unter Berücksichtigung von dessen Laufzeit und je nachdem danach, ob die bestehenden Gebäude nach Ablauf der Baurechtszeit abgebrochen würden, entschädigungslos an den Baurechtsgeber heimfielen, eine zahlenmässig fixierte Heimfallsentschädigung, eine bloss "angemessene" Entschädigung oder der Baurechtszins als indexgebunden vereinbart wurden. Für alle diese Fälle werden Wege zur Berechnung des Werts des Baurechts aufgezeigt (Merker, a. a. O., S. 157 ff.).

E. 5.2

Der Rekursgegner nahm mit Bezug auf die Liegenschaft der Mitbeteiligten eine entsprechende Berechnung vor: Ausgehend vom Ablauf des Baurechts im Jahr 2066 sei der auf die Grundeigentümerin dannzumal entfallende Schaden auf den heutigen Zeitpunkt abzuzinsen. Bei einem marktkonformen Diskontsatz von 2,25 % (gegenwärtig gültiger Referenzzinssatz) ergebe sich bei einem noch 50 Jahre dauernden Baurecht ein Faktor von 0,329. Das bedeute: Ein Schaden bzw. ein Minderwert von 100 Franken, der erst in 50 Jahren entstehe, habe heute einen Gegenwartswert von rund Fr. 33.-. Demgegenüber habe für die verbleibende Baurechtsdauer von noch gut 50 Jahren der Baurechtsnehmer den Schaden zu tragen. Ihn treffe somit der während der ersten 50 Jahre entstehende Schaden; dies seien die zum Schaden der Grundeigentümerin komplementären Fr. 67.-. Entsprechend sei die Aufteilung der Landentschädigung von 1/3 zu 2/3 zugunsten der Bauberechtigten immobilienökonomisch korrekt.

E. 5.3

Die Rekurrentin hielt dem entgegen, die Ausführungen zu den Schadensberechnungen nähmen keinen Bezug zu den (baurechts-)vertraglichen Gegebenheiten. Damit wird die Berechnung des Rekursgegners und die Bestätigung der Aufteilung von 1/3 zu 2/3 zugunsten der Bauberechtigten materiell jedoch nicht substanziell bestritten. Die Rekurrentin hält diese Aufteilung allerdings für willkürlich. Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; BGr, 18. Dezember 2012, 8C_529/2012, E. 3).

E. 5.4

Gemäss dem im Recht liegenden Vertrag auf Übertragung eines Teils von Rechten und Pflichten aus einem Baurechtsvertrag vom 24. Oktober 1967 richtet sich vorliegend die Entschädigung für den Heimfall entweder nach dem Verkaufserlös der Liegenschaft, wenn das Bauwerk mit einer Neubegründung des Baurechts für 40 Jahre verkauft wird. Oder ohne solche Neubegründung und Veräusserung wird die Entschädigung mittels Einigung der Parteien des Baurechtsvertrags festgelegt. Die Vorinstanz berechnete den Wert des Baurechts der Mitbeteiligten jedoch weder unter Berücksichtigung der konkreten Heimfalls-Regelung noch nach den in der erwähnten Dissertation vorgezeichneten Vorgaben. Sie nahm vielmehr die konkreten Auswirkungen des Kreiselpjekts einzig auf die Liegenschaft der am stärksten beeinträchtigten Mitbeteiligten zum Anlass, die Entschädigung "angemessen" im Verhältnis 2/3 zu 1/3 zugunsten aller Bauberechtigten aufzuteilen. Dieses Vorgehen mag den Anschein der Willkür zu erwecken. Allerdings lässt sich mangels Vorliegen der Baurechtsverträge für alle übrigen Bauberechtigten nicht klären, ob bei diesen von derselben Dauer des Baurechts auszugehen und dieselbe Regelung für den Heimfall enthalten ist. Ob das von der Vorinstanz festgelegte Aufteilungsverhältnis im Ergebnis haltbar ist oder nicht, wird sich daher erst aufgrund der Neuberechnung anhand der erwähnten Kriterien zeigen (vorn E. 5.1). Von einem unhaltbaren Ergebnis kann daher einstweilen nicht die Rede sein.

E. 6.1

Demnach ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie für die einzelnen betroffenen Parzellen prüfe, ob und in welchem Verhältnis die Enteignungsentschädigung aufzuteilen sei. Dabei sind die übrigen Bauberechtigten in das Verfahren miteinzubeziehen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Rekursgegner anerkannte, den übrigen Baurechtsnehmern die ihnen zustehende Entschädigung für die Schmälerung ihrer Baurechtsgrundstücke auszuzahlen, auch ohne dass sie enteignungsrechtliche Einsprachen erhoben oder Entschädigungsforderungen angemeldet hätten.

E. 6.2

Wie der Rekursgegner zu Recht ausführt, waren die übrigen Bauberechtigten (neben der Mitbeteiligten) im öffentlich aufgelegten Landerwerbsplan vom 1. November 2010 bei

jedem Grundstück namentlich aufgeführt. Zudem wurde das Strassenprojekt gemäss § 16 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 ausgesteckt, öffentlich aufgelegt und mit dem Hinweis "F bis H-Strasse, Kreisel" publiziert, weshalb die Baurechtsnehmer die ihnen zustehenden Rechte (Einsprachen, Forderungen; § 14 AbtrG) hätten wahrnehmen können. Dennoch gingen bis heute mit Ausnahme der Entschädigungsforderung der Mitbeteiligten keine weiteren Forderungen ein. Damit haben die übrigen Bauberechtigten ihre Ansprüche auf Entschädigung jedoch nicht verwirkt: Unterlässt ein Grundeigentümer – hier ein Bauberechtigter – die Anmeldung von Entschädigungsforderungen und anderen Rechtsansprüchen bei der Gemeindekanzlei, wird nach § 23 Abs. 6 AbtrG angenommen, er sei mit der ihm zugemuteten Abtretung beziehungsweise der gestellten Beitragsforderung einverstanden und anerkenne mit Bezug auf seine eigenen Ansprüche zum Voraus die Richtigkeit der Entscheidung der Schätzungskommission. Die Vorinstanz wird in Bezug auf sämtliche betroffenen Parzellen zu prüfen haben, in welchem Verhältnis die Entschädigung zwischen dem jeweiligen Land- und Baurechtseigentümer aufzuteilen ist. Dabei sind einerseits Lehre und Literatur zu beachten (vorn E. 5.1), andererseits der Umstand, dass der Betrag, welcher der Rekurrentin zugesprochen wird, insgesamt nicht weniger als Fr. 239'970.- betragen darf (vorn E. 2.5).

E. 6.3

Demgegenüber beansprucht die Rekurrentin die gesamte Enteignungsentschädigung für sich. Denkbar ist eine Änderung des ihr zugesprochenen Anteils ab 1/3 grundsätzlich bis zum vollen Betrag. Die Rekurrentin stützt sich insbesondere darauf, dass zwischen ihr und sämtlichen Bauberechtigten die vertraglich vereinbarte Regelung bestehe, wonach ihr die gesamte Enteignungsentschädigung für das Land zustehe. Sie stützt sich dabei auf folgenden Passus im Baurechtsvertrag: "Sollte die Liegenschaft (das Land) ganz oder teilweise enteignet werden, entsteht hieraus kein irgendwie gearteter Anspruch des jeweiligen Bauberechtigten gegenüber dem jeweiligen Grundeigentümer. Die Enteignungsentschädigung für das Land fällt an den jeweiligen Grundeigentümer. Beim Bau oder Ausbau öffentlicher Strassen hat der jeweilige Grundeigentümer die auf das mit diesem Baurecht belastete Land entfallenden Mehrwerts- und/oder Trottoirbeiträge zu bezahlen." Wie es sich damit verhält, ist indessen nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen, betrifft diese Klausel doch das privatrechtliche Verhältnis zwischen der Baurechtsgeberin und den Baurechtsnehmern.

E. 7.1

Demnach ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung im Sinn der Erwägungen zurückzuweisen. Diese wird die übrigen Bauberechtigten unter den genannten Voraussetzungen (vorn E. 6.2) in das Verfahren mit einzubeziehen und im Einzelnen anhand der bestehenden Baurechtsverträge über die Höhe der Enteignungsentschädigung zu befinden haben. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens der Rekurrentin und dem Rekursgegner je hälftig zu auferlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Mitbeteiligte hat zwar erst im Rekursverfahren die ihr zugesprochene Enteignungsentschädigung anerkannt. Da dieser Betrag im Vergleich zum Gesamtstreitwert (vorn E. 3.2) eher gering erscheint, fällt er für die Kostenfrage nicht ins Gewicht. Angesichts des fehlenden überwiegenden Obsiegens einer Partei ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 7.2

Der vorliegende Entscheid ist ein Zwischenentscheid und nur unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG (nicht wiedergutzumachender Nachteil, lit. a; oder Zeit- und Kostenersparnis durch Herbeiführen eines sofortigen Endentscheids, lit. b) anfechtbar.

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