

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2015.00002 vom 23. Juni 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-06-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2015.00002

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2015.00002 du 23 juin 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2015.00002 del 23 giugno 2016

Regeste

Formelle Enteignung | Formelle Enteignung (Höhe der Entschädigung). [Der Rekurrent wird für die im Zusammenhang mit dem Ausbau eines Velowegs vorgenommene Enteignung seines Landes mit dem höchstmöglichen Preis für Landwirtschaftsland im Kanton Zürich entschädigt.] Die von der Schätzungskommission angewandte Methode zur Festlegung des Höchstpreises im Kanton Zürich (Vergleichsmethode) ist nicht zu beanstanden, und das ermittelte Ergebnis erweist sich als rechtskonform (E. 2.4). Die Höhe der Entschädigung ist nicht von der zukünftigen Nutzung des abgetretenen Landes abhängig (E. 2.5). Dem Rekurrenten ist kein Unfreiwilligkeitszuschlag zu gewähren (E. 2.8). Kosten (E. 3). Abweisung des Rekurses.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2015.00002 Urteil der 3. Kammer vom 23. Juni 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiberin Corine Vogel. In Sachen A, Rekurrent, gegen Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, Rekursgegner, betreffend formelle Enteignung, hat sich ergeben: I. A. Das Projekt für die Erstellung eines neuen Velowegs sowie die Belagserneuerung und den Ausbau der Fahrbahnbreiten der Limmatalstrasse in Oetwil an der Limmat wurde vom 22. November bis 23. Dezember 2013 mit amtlicher Publikation vom 22. November 2013 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig erfolgte die persönliche Anzeige an A. B. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Velowegs wurden von A von seinem Grundstück Kat.-Nr. 01 712 m² und von seinem Grundstück Kat.-Nr. 02 958 m² beansprucht zum Preis von Fr. 8.85/m² (dem damaligen Höchstpreis für Landwirtschaftsland). Gegen die Höhe der Entschädigung und gegen das Projekt erhob A am 23. Dezember 2013 Einsprache. Anlässlich diverser Einigungsverhandlungen konnte nur bezüglich der Projekteinsprache eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, betreffend die Entschädigung konnte keine Einigung erzielt werden. C. Am 16. April 2014 setzte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 480 das Projekt fest. Die enteignungsrechtlichen Begehren wurden in das separat zu führende Enteignungsverfahren verwiesen. II. A. Der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, ersuchte am 28. Oktober 2014 das Statthalteramt Dietikon um Einleitung des Schätzungsverfahrens. Dieses überwies die Akten am 30. Oktober 2014 der Schätzungskommission I. B. Der Kanton Zürich beantragte mit Klagebegründung vom 30. Januar 2015 gestützt auf den Amtsbericht des Amtes für Landschaft und Natur vom 8. Oktober 2012 eine Entschädigung von Fr. 8.95/m² für die Abtretung des Landes in der Landwirtschaftszone sowie, dass A zumindest die Hälfte der Kosten des Verfahrens

aufzuerlegen sei. A forderte in seiner Klageantwort vom 22. April 2015, die Landentschädigung sei nach Würdigung aller Umstände festzusetzen. Er machte geltend, Landwirtschaftsland sei im Limmattal begehrt und deshalb mehr wert als Fr. 8.95/m². Mit dieser Entschädigung könne er kein Ersatzland beschaffen. Da sein Land anschliessend als Strasse benützt werde, sollte ihm auch der höhere Preis für Strassenland entschädigt werden. Im Kanton Zug würden viel höhere Quadratmeterpreise für die Entschädigung für infolge des Strassenbaus enteignetes Landwirtschaftsland bezahlt als in Zürich, dies sei rechtsungleich. Auch würden für die Benützung von öffentlichem Grund hohe Gebühren verlangt, während ihm für die Benützung seines Landes weniger angeboten werde. Seinem Antrag auf Ersatzland sei nicht entsprochen worden. Durch den Bau des Veloweges hätte er wegen des Litterings der Velofahrenden mehr Aufwand für die Bewirtschaftung des verbleibenden Landes. Dieser Mehraufwand sei ihm zu entschädigen. Sodann forderte er eine Unfreiwilligkeitsentschädigung und die Kostenüberbindung an den Kläger. C. Am 15. September 2015 verpflichtete die Schätzungskommission I den Kanton Zürich, A eine Abtretungsentschädigung von Fr. 8.95/m² zu zahlen, insgesamt Fr. 14'946.50. Eine darüber hinausgehende Entschädigung lehnte sie ab. Die Kosten des Verfahrens auferlegte sie dem Kanton Zürich. III. Am 2. November 2015 rekurrierte A an das Verwaltungsgericht und beantragte, der Entscheid der Schätzungskommission sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Staatskasse, aufzuheben. Zur Begründung seines Rekurses wiederholte er im Wesentlichen seine Vorbringen vor der Schätzungskommission. Der Kanton Zürich, vertreten durch das Immobilienamt, beantragte in der Rekursantwort vom 17. Dezember 2015 die Abweisung des Rekurses und die Kostenverlegung nach dem Unterliegerprinzip. Zudem verlangte er, auch die Kosten des Schätzungsverfahrens dem Rekurrenten aufzuerlegen. Am 11. Januar 2016 nahm der Rekurrent zur Rekursantwort Stellung. Am 22. Januar 2016 erfolgte die Duplik des Immobilienamts. Die Schätzungskommission I liess sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatreechten vom 30. November 1879 (AbtrG) in Verbindung mit § 2 1 des Strassengesetzes vom 2

E. 3.1

[im Ergebnis vom Bundesgericht am 27. August 2013 bestätigt, 1C_339/2013], mit Hinweis auf VGr, 10. September 1998, VR.98.00002/3, auszugsweise in RB 1998 Nr. 44 = BEZ 1998 Nr. 23 ; Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 4. A., Zürich 2012, Rz. 2128). 2. 2.1 Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und §

E. 7

. September 1981 (StrG) zuständig. Der Rekurrent beantragt eine Entschädigung von Fr. 30.-/ m², was einen über Fr. 20'000.- liegenden Streitwert zur Folge hat. Demnach ist die Kammer zum Entscheid berufen (§ 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 38b Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). 1.2 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 Abs. 1 lit. a und b VRG überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin; die Ermessenskontrolle ist ihm unter Vorbehalt hier nicht relevant er Ausnahmen verwehrt (§ 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 beruhte, 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, 7. Februar 2013, VR.2012.00003 , E.

E. 11

AbtrG darf die Abtretung von Grundeigentum nur gegen vollen Ersatz aller Vermögensnachteile gefordert werden. Nach §

E. 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, 7. Februar 2013, VR.2012.00003 , E. 3.2, mit Hinweis auf VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2 .3, mit weiteren Hinweisen, unter anderem auf BGE 113 Ib 39 E. 2a). Die volle Entschädigung darf nur zur Schadloshaltung und nicht zur Gewinnerzielung führen . 2.2 Vorliegend befindet sich das abzutretende Land in der Landwirtschaftszone. Der Verkehrswert von Landwirtschaftsland ergibt sich aus Art. 66 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Danach gilt ein Erwerbspreis dann als übersetzt, wenn er die Preise für vergleichbare landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke in der betreffenden Gegend im Mittel der letzten fünf Jahre um mehr als 5 % übersteigt (Art. 66 Abs. 1 BGBB). Die Kantone können in ihrer Gesetzgebung diesen Prozentsatz auf maximal 15 % erhöhen (Art. 66 Abs. 2 BGBB). Gemäss § 6a der Verordnung über den Vollzug des bäuerlichen Bodenrechts vom 8. Dezember 1993 schöpft der Kanton Zürich diesen Spielraum voll aus. Das Amt für Landschaft und Natur des Kantons Zürich (ALN), welches im Kanton Zürich neben der Baudirektion mit dem Vollzug des BGBB betraut ist (§ 1 Abs. 2 der genannten Vollzugsverordnung), hat zur Umsetzung des Gesetzes im Kanton Zürich drei Klimaregionen und vier Nutzungsarten unterschieden (Acker, Dauerwiese, Weideland und Streue). Sodann hat es für jede Nutzungsart einen maximalen Höchstpreis festgelegt (vgl. Amtsbericht des ALN an das Immobilienamt vom 8. Oktober 2012). Die fraglichen Abtretungsflächen liegen in der Klimaregion 1 und entsprechen zum grössten Teil der Nutzungseignungsklasse 2. Dies ergibt sich aus den vom Rekursgegner eingereichten und öffentlich zugänglichen Karten des „Geographischen Informationssystems des Kantons Zürich“ (GIS). Gestützt auf die Festlegungen des ALN hat die Schätzungskommission für die Entschädigung auf den Höchstpreis von Fr. 8.95/m² abgestellt. 2.3 Der Rekurrent bringt dagegen vor, dass der Preis nach dem BGBB nicht den realen Verkaufspreisen entsprechen würde. Die Preise für Landwirtschaftsland seien im Limmattal aufgrund der grossen Nachfrage gestiegen. Gleichzeitig würden immer mehr Flächen aus dem Schutz des BGBB entlassen, sodass er sich als Ersatz nur eine "schutzfreie" Fläche zu einem höheren Preis beschaffen könne. Dafür reiche die angebotene Landentschädigung nicht aus. Im Kanton Zug würden die Höchstpreise viel höher liegen. Der Rekurrent bemängelt damit sinngemäss die angewandte Methode für die Festlegung des Höchstpreises im Kanton Zürich. 2.4 Der Wortlaut des Gesetzes ist insoweit klar, als für den Höchstpreis nicht der Ertragswert (wie er in Art. 10 BGBB definiert ist) massgebend ist, und auch nicht ein bestimmtes Vielfaches davon; dies entspricht auch der klaren gesetzgeberischen Absicht (vgl. zum Ganzen: BGr, 19. August

2015, 2C_234/2015, E. 5.4 und BGr, 9. Juli 2015, 2C_46/2015, E. 5.1 je mit Hinweisen). Die vom Gesetzgeber gewählte Methode, den Preis für vergleichbares landwirtschaftliches Land zugrunde zu legen, wirft allerdings erhebliche praktische Schwierigkeiten auf, weil sie die Vergleichbarkeit der Kaufobjekte voraussetzt. Die für die Ermittlung des übersetzten Preises erforderlichen Vergleichsfaktoren können entweder mit hinreichend aufgeschlüsselten Statistiken verfügbar gemacht werden oder sind im Einzelfall zu ermitteln (BGr, 8. Januar 2002, 5A.22/2001, E. 2b). Das ALN führt eine Statistik von Verkäufen von landwirtschaftlichen Grundstücken. Um die praktischen Schwierigkeiten zu vermeiden, die mit einem direkten Vergleich verbunden sind, stellt das ALN zulässigerweise auf die Relation zwischen Ertragswert und Kaufpreis der Vergleichsobjekte ab. Der Ertragswert dient dabei als Hilfsgrösse. Es ermittelt so den Höchstpreis je nach Klimaregion und Nutzungsklasse. Die Methode beruht gemäss dem Bundesgericht auf der Überlegung, dass sich die Relation zwischen Ertragswert und Verkaufspreisen in einer gewissen Bandbreite bewegt, die statistisch erfassbar ist, auch wenn die Verkaufsobjekte als solche sehr unterschiedlich sind und die Verkaufspreise daher nicht direkt verglichen werden können. Da sich die Unterschiede zwischen den Objekten aber im Ertragswert niederschlagen, kann mit dem so ermittelten Faktor auch bei fehlender direkter Vergleichbarkeit der zulässige Verkaufspreis ermittelt werden. Selbstverständlich wird sich auch bei noch so gründlicher Ermittlung der zulässige Preis nie mit mathematischer Exaktheit feststellen lassen; eine erhebliche Bandbreite der Ergebnisse ist mit der vom Gesetzgeber gewählten Methode unausweichlich verbunden und muss in Kauf genommen werden. Es trifft zu, dass die Vergleichspreise, mittels denen der höchstzulässige Preis bzw. die maximale Entschädigung festgesetzt wird, ihrerseits ebenfalls behördlich festgelegte Preise und nicht Marktpreise sind. Das heisst, die Höchstpreise entsprechen nicht unbedingt dem Preis, der auf einem freien Markt erzielt oder für den der Rekurrent sein Land freiwillig hergeben würde. Das ist indessen in der gesetzlichen Konzeption so angelegt und deshalb nicht vermeidbar (vgl. BGr, 19. August 2015, 2C_234/2015, E. 5.3). Der gesetzlich festgelegte maximale Erwerbspreis (Art. 66 in Verbindung mit Art. 63 Abs. 1 lit. b BGG) stellt eine gewollte Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) dar, welcher auch der Rekurrent unterliegt. Es ist mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar, dass für die Enteignung durch die öffentliche Hand mehr bezahlt wird als der nach BGG festgelegte Höchstpreis des Abtretungslandes beträgt. Wird ein Zuschlag gewährt – wie es offenbar der Kanton Zug praktiziert –, sprengt dies den Rahmen eines Anspruchs auf volle Entschädigung (vgl. BGE 127 I 185 E. 4). Die volle Entschädigung darf jedoch nur zur Schadloshaltung und nicht zur Gewinnerzielung führen. Unter Vorbehalt der Regelung über den Unfreiwilligkeitszuschlag wird der Affektionswert nicht entschädigt (RB 1986 Nr. 118) und ist eine Überentschädigung nicht vorgesehen. Insgesamt ist somit die angewandte Methode nicht zu beanstanden und damit das ermittelte Ergebnis rechtskonform. 2.5 Sodann hat es keinen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung, dass das Gemeinwesen das beanspruchte Land für landwirtschaftsfremde, bauliche Zwecke (den Bau eines Veloweges) nutzen wird. Ebenso wenig ist das Abstellen auf den Preis für die Benutzung von öffentlichem Grund zulässig. Entscheidend ist, dass das Land dem Rekurrenten wie auch irgendeinem anderen privaten Eigentümer grundsätzlich nur für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung steht (BGr, 26. Oktober 2011, 1C_246/2011, E. 6). Der Preis für das Landwirtschaftsland erhöht sich durch die Veloweg-Nutzung bzw. durch den Übergang in öffentlichen Grund demnach nicht. 2.6 Weiter macht der Rekurrent geltend, dass der Wert seines verbliebenen Landwirtschaftslands, welches direkt an den neuen Veloweg grenze,

sinken werde. Der neue Veloweg werde zu vermehrtem Littering auf seinem Land führen, sodass sich sein Aufwand pro Weidegang erhöhen werde. Dieser Mehraufwand sei zu entschädigen. Wie das Immobilienamt zutreffend ausführt, fahren bereits heute Velofahrende am Land des Rekurrenten vorbei. Aus Sicht des Rekurrenten kann deshalb lediglich von einer Verschiebung des Litterings auf die streitbetroffenen Parzellen von der Parzelle Kat.-Nr. 03 (Neuwisen) auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse ausgegangen werden. Die unbelegten Ausführungen des Rekurrenten überzeugen deshalb nicht und vermögen eine höhere Entschädigung infolge einer Werteinbusse gestützt auf § 13 Abs. 2 AbtrG nicht zu rechtfertigen. Dass der Rekurrent infolge der Landabtretung weniger Futtermittel produzieren kann, ist kein Minderwert des verbleibenden Landes, sondern Folge der Enteignung, welche durch die Entschädigung des enteigneten Landstreifens aufgewogen wird. Bei der Höhe der Entschädigung wird – wie vorstehend ausgeführt – berücksichtigt, dass es sich um bestes Kulturland handelt. Der Rekurrent wird darum mit dem höchstmöglichen Preis für Landwirtschaftsland im Kanton Zürich entschädigt. 2.7 Wie der Rekurrent ausführt, unternahm der Kanton Zürich Bemühungen, um ihn seinem Wunsch entsprechend mit Realersatz zu entschädigen. Diese Bemühungen scheiterten, da der Kanton nicht in derselben Gemeinde über Waldparzellen verfügt. Da gemäss der gesetzlichen Regelung kein Anspruch auf Realersatz besteht, kann der Rekurrent aus diesen Bemühungen bzw. aus deren finalem Scheitern nichts zu seinen Gunsten ableiten und muss sich mit der gesetzmässigen Entschädigung begnügen. 2.8 Der Rekurrent fordert darüber hinaus einen Unfreiwilligkeitszuschlag. Gemäss § 13 Abs. 1 AbtrG kann ein Unfreiwilligkeitszuschlag bis 20 % gewährt werden. Dieser Zuschlag gleicht nicht wirtschaftliche Einbussen aus, sondern bildet den Gegenwert für die affektiven Bindungen des Eigentümers an sein Hab und Gut (BGE 127 I 185 E. 5a, auch zum Folgenden). Entgegen seiner Bezeichnung wird ein solcher Zuschlag nicht generell bei unfreiwilliger Landabtretung gewährt. Mit ihm soll die vom Enteigneten durch den zwangsweisen Entzug seines Eigentums erlittene besondere Beeinträchtigung seiner persönlichen Verhältnisse abgegolten werden (VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001/00002, E. 7.1). Zwar hängt der Rekurrent offensichtlich an seinem Kulturland und ist er für die Bewirtschaftung seines Betriebes unbestritten auf genügend Flächen angewiesen. Es handelt sich aber vorliegend nicht um einen Härtefall, welcher die Zusprechung einer über die volle Entschädigung hinausgehenden Genugtuung rechtfertigen würde. Dem Rekurrenten ist daher kein Unfreiwilligkeitszuschlag zu gewähren. 2.9 Dem Antrag des Immobilienamts, die Kosten des Schätzungsverfahrens dem Rekurrenten aufzulegen, kann nicht gefolgt werden. Dem Verwaltungsgericht ist es verwehrt, den Schätzungsentscheid zu Ungunsten des Rekurrenten abzuändern (§ 63 Abs. 2 VRG). 3. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist. Gemäss § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG sind die Kosten nach dem Unterliegerprinzip dem Rekurrenten aufzuerlegen, welchem keine Umtriebsentschädigung zusteht (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach § 3 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr).

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