

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2017.00001 vom 12. April 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-04-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2017.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2017.00001 du 12 avril 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2017.00001 del 12 aprile 2018

Regeste

Formelle Teilenteignung | Formelle Teilenteignung: Entschädigung für Vorgartenland
Rechtliche Grundlagen für die Entschädigung von enteignetem Vorgartenland (E. 2.2 ff.).
Umstritten ist, ob es sich bei der enteigneten Fläche um Vorgartenland handelt und deshalb eine Reduktion vom Landwert vorzunehmen ist. Bei der Abtretungsfläche handelt es sich um einen befestigten Vorplatz, der sich nicht selbständig nutzen lässt (E. 4.3). Ein strassenseitiger Neubau fällt aufgrund der Grundstücksform und der bestehenden Überbauung ausser Betracht (E. 4.4.1). Ob eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes zulässig wäre, erscheint fraglich (E. 4.4.2). Die Verbreiterung des Strassenraums führt weder zu einem wahrnehmbaren Verlust an Privatsphäre noch zu nennenswerten Mehrimmissionen (E. 4.4.3). Die Abtretung führt damit nicht zu einem Minderwert des Restgrundstücks, der nach § 13 Abs. 2 lit. a AbtrG vergütet werden müsste (E. 4.4.4). Beim streitbetroffenen Landstreifen handelt es sich um Vorgartenland, das zu einem reduzierten Ansatz zu entschädigen ist (E. 4.5 f.). Gutheissung des Rekurses.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2017.00001 Urteil der 3. Kammer vom 12. April 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiberin Rahel Zehnder. In Sachen Kanton Zürich, Baudirektion, Tiefbauamt, vertreten durch A, dieser vertreten durch das Immobilienamt, Assetmanagement/Landerwerb, RA B und C, Fachspezialistin Landerwerb, Rekurrent, gegen Erbengemeinschaft D, nämlich: 1. E, 2. F, alle vertreten durch RA G, Rekursgegnerschaft, betreffend Formelle Teilenteignung, hat sich ergeben: I. A. Der Regierungsrat setzte am 28. September 2016 das Projekt für die Erstellung eines neuen Kreisels bei den Knoten H-/I-Strasse und H-/Umfahrungsstrasse sowie weitere bauliche Massnahmen an der H- und I-Strasse im Ortsteil J, K, fest. Das Vorhaben soll die aufgrund der starken Verkehrsbelastung beeinträchtigte Verkehrssicherheit verbessern. Vorgängig waren das Projekt öffentlich aufgelegt und den betroffenen Grundeigentümern die hierzu erforderliche Landenteignung mitgeteilt worden. Danach hatten die Erben des D, nämlich E und F, eine Fläche von rund 68 m² abzutreten, wofür ihnen eine Entschädigung von Fr. 734.-/m² mit dem Hinweis "Fr. 1'100.-/m² abzüglich 1/3 für Vorgartenland im Strassenabstandsbereich laut Bundesgericht" angeboten wurde. B. Mit Einsprache vom 14. Juli 2015 hatten die Erben D Projekteinsprache erhoben, die auch das Begehren um eine Minderwertentschädigung von Fr. 50'000.- enthielt. Nachdem sie die Projekteinsprache zurückgezogen und einer vorzeitigen Besitzeinweisung zugestimmt hatten, ersuchte der Kanton Zürich am 22. Juni 2017 um Einleitung des Schätzungsverfahrens. Daraufhin

überwies das Statthalteramt L die Akten der Schätzungskommission III. C. Am 17. August 2017 fand die Schätzungsverhandlung mit Augenschein statt. Dabei widersetzten sich die Erben D einem Einschlag für Vorgartenland und verlangten eine Entschädigung von Fr. 1'100.-/m² samt einer Minderwertentschädigung von Fr. 50'000.-. Die Schätzungskommission III hiess die Klage am gleichen Tag teilweise gut und verpflichtete den Kanton Zürich, den Erben D eine Entschädigung von Fr. 1'100.-/m² für 68 m² zu bezahlen. Eine weitere Vergütung wurde nicht zugesprochen. II. Gegen den am 31. Oktober 2017 versandten Entscheid meldete der Kanton Zürich am 20. November 2017 Rekurs beim Verwaltungsgericht an. Nachdem der Abteilungspräsident hierzu Frist angesetzt hatte, beantragte das Immobilienamt der Baudirektion namens des Kantons Zürich am 11. Dezember 2017: "1. Es sei Dispositiv-Ziffer 1 des Entscheids der Schätzungskommission [...] III vom 17. August 2017 aufzuheben; 2. es sei die Rekurrentin zu verpflichten, der Rekursgegnerschaft eine Abtretungsentschädigung i.H.v. CHF 734.00/m² für die Landabtretung im Umfang von ca. 59 m² auf Kat.-Nr. 01 [...] zu bezahlen; 3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft." Mit Rekursantwort vom 22. Januar 2018 liessen die Erben D Abweisung des Rekurses beantragen. Zudem verlangten sie eine Parteientschädigung. Mit Replik vom 2. Februar 2018 sowie Duplik vom 19. Februar 2018 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Auf die Erwägungen des Schätzungsentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (in der Fassung vom 8. Juni 1997, AbtrG) zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 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. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b sowie Abs. 2 VRG überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin; die Ermessenskontrolle ist ihm unter Vorbehalt hier nicht relevanter Ausnahmen verwehrt (§ 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. 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; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 32–86 N. 10; Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 4. A., Zürich usw. 2012, Rz. 2128 und 3642). 1.3 Streitgegenstand im vorliegenden Rekursverfahren bildet einzig noch die Frage, zu welchem Ansatz das abgetretene Land zu vergüten ist. Eine von den betroffenen Eigentümern zusätzlich geltend gemachte Minderwertentschädigung hat die Vorinstanz ebenso verneint wie einen Unfreiwilligkeitszuschlag. Die Rekursgegnerschaft hat den Schätzungsentscheid insoweit

akzeptiert. Die enteignete Fläche beträgt nicht ca. 68 m², wie die Schätzungskommission III angenommen hat, sondern gemäss einer Vereinbarung zwischen den Parteien über Anpassungsarbeiten vom 12. Februar 2016 bloss ca. 59 m². Dabei handelt es sich um einen rund 30 m langen und 2 m breiten Streifen des 2'175 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 01, das mit zwei Wohnhäusern und zwei Nebengebäuden überbaut ist. Während die Rekursgegnerschaft mit der Schätzungskommission III einen Wert von Fr. 1'100.-/m² für angemessen erachtet, verfiht der Rekurrent eine um einen Drittel auf Fr. 734.-/m² verminderte Entschädigung.

2. 2.1 Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 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 (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). Hinsichtlich der Bewertung von Immobilien haben Rechtsprechung und Lehre zum Enteignungsrecht eine umfangreiche Praxis entwickelt (ausführlich dazu VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001/2, E. 5.2).

2.2 Die Bestimmung des Verkehrswerts kann unter anderem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn es sich bei der abzutretenden Landfläche um so genanntes Vorgartenland handelt, das heisst um Land, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht oder bloss beschränkt überbaut werden kann. Problematisch ist die Berechnung des Verkehrswerts insbesondere dann, wenn das abzutretende Vorgartenland nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ausmacht und für sich allein betrachtet auf dem Markt kaum einen Preis erzielen könnte. Erschwerend kommt in solchen Fällen nicht selten hinzu, dass sich auch der Verkehrswert, der dem Restgrundstück für sich allein betrachtet vor dem Eingriff zukam, nicht leicht ermitteln lässt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist es daher zulässig, bei der Bemessung der Entschädigung für die Abtretung von Vorgartenland den Quadratmeter-Durchschnittswert für das Gesamtgrundstück vor der Enteignung zu ermitteln und auf den abzutretenden Teil zu verlegen, wobei einer allfälligen Minder- oder Höherwertigkeit der abzutretenden Fläche durch Abzüge bzw. Zuschläge Rechnung getragen wird. Die Durchschnittsberechnung wird dabei häufig mit der Vergleichsmethode verknüpft, indem – in einem ersten Schritt – der Verkehrswert des ganzen Grundstücks aus tatsächlich bezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke abgeleitet wird. Liegen im einzelnen Fall zureichende Gründe vor, das abzutretende Vorgartenland nicht dem ermittelten Baulandpreis gleichzusetzen, so wird dieser in einem zweiten Schritt durch einen Einschlag reduziert. Das Mass des unter dem Titel Vorgartenland vorzunehmenden Abzugs vom zu entschädigenden Verkehrswert kann selten präzise bestimmt werden; vielmehr ist das Ausmass der Herabsetzung nach pflichtgemässen Ermessen festzulegen (VGr, 7. Februar 2013, VR.2012.00003, E. 3.3 mit Hinweisen, insbesondere auf VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2.4; VGr, 7. April 2006, VR.2005.00003/4, E. 3.1, auszugsweise in RB 2006 Nr. 118, E. 3.1 und BEZ 2006 Nr. 35, sowie auf BGE 122 I 168 E. 4c).

2.3 So erachtete das Verwaltungsgericht eine Reduktion des Baulandwerts um zwei Drittel als zulässig, da das abzutretende Vorgartenland nicht hätte überbaut werden können, der Erholungswert auch nach der Abtretung noch vorhanden war, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der abtretungspflichtigen Grundstücke nicht beeinträchtigt wurden und mit der Abtretung eine Verbesserung des Hochwasserschutzes verbunden war (VGr, 7. April 2006,

VR.2005.0003/4, E. 3.4, ebenso VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2.6). In einem anderen Fall erachteten Bundes- und Verwaltungsgericht einen Einschlag auf den Baulandwert um drei Viertel als zulässig, da der Verlust der Abtretungsfläche weder einen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks noch auf dessen Überbaubarkeit hatte. Die betreffende Parzelle war erst wenige Jahre zuvor mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut worden, das eine Lebensdauer von mutmasslich mehreren Jahrzehnten aufwies (BGr, 14. Dezember 2009, 1C_361/2009; VGr, 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 3.4). 2.4 Allerdings unterscheidet das Bundesgericht im Zusammenhang mit dem allfälligen Abzug bei Vorgartenland zwischen bereits überbauten und noch nicht überbauten Liegenschaften (BGr, 27. August 2013, 1C_339/2013, E. 2.4, mit Hinweis auf BGr, 29. Juni 2000, 1P.743/1999, E. 4c/aa). Dabei hat es offengelassen, ob der Begriff "Vorgartenland" bei unüberbauten Grundstücken überhaupt zur Anwendung gelangen kann (vgl. BGE 122 I 168 E. 4b, worauf der Entscheid 1P.743/1999, E. 4c/aa, unter anderem ausdrücklich hinweist). So oder so ist gemäss den erwähnten Entscheiden in solchen Fällen zu prüfen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat und dem Enteigneten weitere zu entschädigende Nachteile entstanden sind. Das Bundesgericht führte weiter aus, bei noch nicht überbautem Bauland, dessen gesamte bauliche Ausnützung durch eine Teilenteignung nicht reduziert werde, könne das Mass des Abzuges vom zu entschädigenden Verkehrswert selten genau bestimmt werden; vielmehr sei das Ausmass der Herabsetzung nach pflichtgemäsem Ermessen in Anbetracht der konkreten Verhältnisse festzulegen. Dabei könnten die Lage, die Beschaffenheit und ähnliche die Wohnqualität betreffende Überlegungen berücksichtigt werden. Bei Grundstücken, die sich mit Ein- oder Zweifamilienhäusern und Villen etc. überbauen liessen, spiele die Umgebungsgestaltung eine erhöhte Rolle und sei die typische Käuferschaft eher bereit, zusammen mit der Restparzelle auch für das so genannte Vorgartenland einen höheren Preis bzw. den vollen Baulandwert zu bezahlen. Mit Blick auf die gesamte Ausnützung unterscheide der Baulandmarkt schliesslich in solchen Verhältnissen kaum zwischen innerhalb und ausserhalb der Baulinie gelegenen Bauland, sondern gehe von einem einheitlichen Quadratmeter-Preis aus (so ausdrücklich in BGr, 29. Juni 2000, 1P.743/1999, E. 4c/aa mit zahlreichen Hinweisen; zum Ganzen auch René A. Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, 6. A., Basel/Frankfurt a. M. 1990, Nr. 128 V a, mit weiteren Hinweisen; Carmen Walker Späh, Vorgartenland im Abtretungsverfahren, in PBG aktuell, Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht, PBG 2013/1 S. 5 Ziff. III).

E. 3.1

Die Schätzungskommission III erwog, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 gemäss Bau- und Zonenordnung K vom 22. Juni 2007 (BZO) in der Kernzone I liege. Dort sei nach Art. 5 Abs. 4 BZO das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild eine Verbesserung erfahre sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt würden. Beim Wohnhaus I-Strasse 02 auf Kat.-Nr. 01 handle es sich um ein Schutzobjekt (Schutzziel blau). Laut Art. 9 Abs. 2 BZO dürften die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, wesentlichen Fassadenelementen und Dach umgebaut oder erneuert werden; Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile blieben vorbehalten. Unter diesen Umständen handle es sich bei der abgetretenen Fläche nicht um Vorgartenland im eigentlichen Sinn, sondern um vollwertiges Bau- bzw. Nutzland. Der betroffene Landstreifen sei bislang als privater Vorplatz, als Abstellfläche sowie zur Ein- und Ausfahrt genutzt worden. Zudem

habe er Raum zugunsten der Privatsphäre und Wohnhygiene gegenüber der I-Strasse gewährt. Weil die Teilenteignung somit zu einer materiellen wie immateriellen Nutzungsbeschränkung führe, rechtfertige sich kein Einschlag auf dem vollen Landwert.

E. 3.2

Dem hält der Kanton Zürich in seiner Rekursbegründung entgegen, dass vorliegend weder das Bauen oder Näherbauen an die Strassengrenze infrage gekommen wäre noch eine minderwertrelevante Nutzungseinschränkung vorliege. Für die Reduktion des Strassenabstands fehlten die Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 4 BZO. Sodann würde ein Neubau den von der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 verlangten Mindestabstand von 2,5 m gegenüber einer Staatsstrasse unterschreiten. Weil Art. 9 Abs. 2 BZO für blau bezeichnete Bauten u. a. die Beibehaltung der Grundfläche verlange, könne die Liegenschaft I-Strasse 02 weder in Richtung der Staatsstrasse erweitert, geschweige denn abgebrochen und im Abtretungsflächenperimeter neu aufgebaut werden. Unter diesen Umständen handle es sich bei der streitbetroffenen Fläche um Vorgartenland. Sodann treffe es nicht zu, dass das Restgrundstück aufgrund des Verlusts an Privatsphäre und der Beeinträchtigung der Wohnhygiene einen Minderwert erleide. Ein solcher setze nämlich einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen dem Werk und der Enteignung voraus. Weil das Hausgrundstück unmittelbar an die Strasse grenze, handle es sich beim Vorgarten nicht um einen Schutzschild, dessen Wegfall das Restgrundstück entwerte. In der Replik hält der Rekurrent an seinem Standpunkt fest. Die Rekursgegnerschaft verteidigt den Schätzungsentscheid damit, dass es sich bei der Abtretungsfläche nicht um Vorgartenland handle. Denn entlang der I-Strasse fehlten Baulinien, und das Bauen oder Näherbauen an die Strassengrenze sei kraft Art. 5 Abs. 4 BZO unter Vorbehalten gestattet. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung komme der Umgebung von Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern überbaut werden könnten, erhöhte Bedeutung zu, was sich auf dem Markt mit einem Zuschlag bis zum vollen Baulandwert niederschlage. Mit dem Ausbau der I-Strasse werde zudem die inventarisierte Umgebung beseitigt, was den Wert der Restparzelle erheblich schmälere. Unter diesen Umständen habe die Vorinstanz die Entschädigung zu Recht dem Baulandwert gleichgesetzt. Die Behauptung des Rekurrenten, wonach die Verkehrssicherheitsverordnung für Bauten einen Abstand von 2,5 m vom Fahrbahnrand vorschreibe, treffe nicht zu. Sodann hätte es Art. 9 Abs. 2 BZO den Grundeigentümern nicht verwehrt, vor dem Wohnhaus I-Strasse 02 ein Nebengebäude für den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten aufzustellen und zu betreiben. Ergänzend wird in der Duplik ausgeführt, dass mit dem Trottoirbau der Vorplatz vor der Scheune fast vollständig verloren gehe sowie die Ein- und Ausfahrt erschwert würden. Weil die erweiterte Strasse fast an das Gebäude grenze und das Dach auf die Strassenfläche rage, könnten Leitern oder Gerüste für den Unterhalt des Gebäudes künftig nicht mehr auf dem eigenen Vorplatz abgestellt werden, sondern müsse der öffentliche Grund beansprucht werden, was eine Bewilligung erfordere und eine Gebührensanzahlung nach sich ziehe.

E. 4.1

Die Parteien ziehen den von der fachkundigen Schätzungskommission III ermittelten Landwert der Abtretungsfläche von Fr. 1'100.-/m² nicht in Zweifel. Für das Verwaltungsgericht besteht kein Anlass, diesen Wert zu hinterfragen. Anzumerken ist, dass der Ansatz von Fr. 1'100.-/m² genau dem vom Statistischen Amt des Kantons Zürich für die Gemeinde K im Jahr 2016 ermittelten Medianwert für Bauland entspricht (www.web.statistik.zh.ch → Bodenpreise). Wie gesagt, dreht sich der Streit einzig darum, ob der Rekurrent

der Rekursgegnerschaft den vollen Verkehrswert zu vergüten hat oder ob die enteignete Fläche als Vorgartenland zu betrachten und deswegen eine Reduktion vorzunehmen ist.

E. 4.2

Das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Rekursgegnerschaft an der I-Strasse in J misst 2'175 m² und ist mit den Wohnhäusern I-Strasse 02 (Vers.-Nr. 03; blau bezeichnete Baute gemäss BZO) sowie I-Strasse 02a (Vers.-Nr. 06; grau bezeichnete Baute gemäss BZO) überbaut; im hinterliegenden Teil der Parzelle befinden sich das Nebengebäude Vers.-Nr. 05 sowie eine weitere Kleinbaute. Die für den Strassenausbau bzw. für die Verbreiterung des Trottoirs benötigte Abtretungsfläche von 59 m² erstreckt sich entlang der westlichen Grenze von Kat.-Nr. 01 bzw. entlang der I-Strasse rund 30 m auf einer Tiefe von rund 2 m. Dadurch kommt die südwestliche Ecke des Wohnhauses I-Strasse 02 fast an die Strassengrenze zu liegen.

E. 4.3

Wie die dem Protokoll der Schätzungsverhandlung vom 17. August 2017 beiliegende Fotografie zeigt, handelt es sich bei der Abtretungsfläche um den Teil eines befestigten Vorplatzes. Eine gestalterische Qualität kann der geteerten Fläche nicht zuerkannt werden; daran ändern auch zwei dort platzierte Topfpflanzen nichts. Ebenso wenig lässt sich die langgezogene, schmale Fläche selbstständig nutzen. Sollte sich die Rekursgegnerschaft überhaupt noch landwirtschaftlich betätigen, was nicht aktenkundig ist, könnte ein allfälliger Verkaufsstand nördlich oder südlich des Wohnhauses I-Strasse 02 aufgestellt werden. Die Funktion als schon zuvor eher knappe Verkehrsfläche bei der Zu- und Wegfahrt erfüllt der Landstreifen auch nach dessen Enteignung und der künftigen Verwendung als Trottoir. Dasselbe gilt bei einer allfälligen Inanspruchnahme des Strassenraums für den Gebäudeunterhalt. Weil dieser Fall selten eintreffen dürfte und das Trottoir wohl nur kurzfristig überstellt wird, erscheint die Befürchtung der Rekursgegnerschaft – auch vor dem Hintergrund dieses Verfahrens – als unbegründet, dass sie hierfür nach Massgabe von § 231 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) eine Bewilligung benötigen würde und zudem noch eine Entschädigung leisten müsste.

E. 4.4

Zu prüfen bleibt die Bedeutung der Abtretungsfläche für das Restgrundstück. Dabei steht die Frage im Vordergrund, ob der Landverlust die bauliche Nutzung beeinträchtigt.

E. 4.4.1

Für das in der Kernzone I liegende Grundstück Kat.-Nr. 01 erlaubt Art. 5 Abs. 4 BZO einen reduzierten Strassenabstand. Danach ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden. Diese Regelung tritt entsprechend § 265 Abs. 1 PBG sowie § 49 PBG an die Stelle des kantonalrechtlich normierten Strassenabstands von 6 m (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 825). Angesichts der Grundstücksform und der bestehenden Überbauung fällt ein strassenseitiger Neubau auf Kat.-Nr. 01 von vornherein ausser Betracht. Ebenso erscheint ein solcher im rückwärtigen östlichen Grundstücksteil neben dem Einfamilienhaus I-Strasse 02a und den beiden Nebengebäuden praktisch als ausgeschlossen.

E. 4.4.2

Eine allfällige Erweiterung des letztgenannten Objekts als "grau bezeichnete Baute" gemäss Art. 9 Abs. 4 BZO wird durch die Abtretung der 59 m² nicht beeinträchtigt und erscheint möglich. Anders verhält es sich beim der Strasse zugewandten Bauernhaus I-Strasse 02, das im Kernzonenplan als "blau bezeichnete Baute" nach Art. 9 Abs. 2 BZO markiert ist. Eine solche darf nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, wesentlichen Fassadenelementen und Dach umgebaut oder erneuert werden, wobei Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile vorbehalten bleiben. Es erscheint mehr als fraglich, ob im Fall einer Gebäudeerweiterung die kumulativen Voraussetzungen für einen reduzierten Strassenabstand nach Art. 5 Abs. 4 BZO erfüllt wären. Insbesondere ist nicht zu erkennen, dass und in welcher Weise eine Vergrösserung des Bauernhauses das Strassen- und Ortsbild verbessern könnte. Ebenso erscheint die Zufahrt über die I-Strasse als Staatsstrasse auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 als kritisch. Denn kraft §§ 240 f. PBG hätte die Verkehrserschliessung grundsätzlich rückwärtig zu erfolgen, was vorliegend angesichts der dort verlaufenden Zonengrenze – östlich von dieser erstreckt sich eine Reservezone – jedoch ausgeschlossen wäre. Im Weiteren erlaubt Art. 9 Abs. 2 BZO bei den "blau bezeichneten Bauten" zwar einen Umbau und eine Erneuerung, nicht aber eine Erweiterung.

E. 4.4.3

Weil schon heute freie Sicht vom Wohnhaus I-Strasse 02 auf die stark befahrene Durchgangsstrasse besteht, bedeutet die Verbreiterung des Strassenraums schliesslich keinen wahrnehmbaren Verlust an Privatsphäre. Ebenso wenig führt das Bauvorhaben zu nennenswerten Mehrimmissionen an der strassenseitigen Hausfassade. Selbst wenn dies zutreffen sollte, wäre dieser Nachteil nicht durch eine zusätzliche Entschädigung für das enteignete Land abzugelten, sondern ergäbe sich unter den entsprechenden umweltrechtlichen Voraussetzungen allenfalls ein Anspruch auf Lärmschutzmassnahmen.

E. 4.4.4

Nach dem Gesagten führt die Abtretung von 59 m² nicht zu einem Minderwert des Restgrundstücks Kat.-Nr. 01, der gemäss § 13 Abs. 2 lit. a AbtrG vergütet werden müsste.

E. 4.5

Wie der Rekurrent zutreffend ausführt, handelt es sich beim streitbetroffenen Landstreifen seiner Beschaffenheit nach um Vorgartenland. Zwar trifft es zu, dass dessen bauliche Nutzung nicht – wie im Regelfall – durch eine Baulinie oder den allgemeinen kantonrechtlichen Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG eingeschränkt ist. Deren Funktion übernehmen jedoch die genannten Kernzonenvorschriften von Art. 5 Abs. 4 BZO und Art. 9 Abs. 2 BZO, die eine bauliche Erweiterung oder gar einen Neubau ebenso ausschliessen.

E. 4.6

Unter diesen Umständen gelten die abgetretenen 59 m² als minderwertiges Land, das zu einem reduzierten Ansatz zu entschädigen ist. Weil es dem Verwaltungsgericht verwehrt ist, über die Anträge des Rekurrenten hinauszugehen und den Schätzungsentscheid zuungunsten der Rekursgegnerschaft zu ändern (Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 32–86 N. 10), kann aus diesem prozessualen Grund dahingestellt bleiben, ob ein höherer Einschlag als ein Drittel auf dem Baulandwert gerechtfertigt sein könnte. Die vom Rekurrenten beantragte Verminderung der Entschädigung um einen Drittel von Fr. 1'100.-/m² auf

Fr. 734.-/m² ist in der Praxis häufig anzutreffen (vgl. z. B. VGr, 7. Februar 2013, VR.2012.00003, vom Bundesgericht bestätigt mit Entscheid 1C_339/2013 vom 27. August 2013) und erscheint auch hier vertretbar, wirkt sich jedenfalls keineswegs zum Nachteil der Rekursgegnerschaft aus.

E. 4.7

Diese Erwägungen führen zur Gutheissung des Rekurses und Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids. Demgemäss hat der Rekurrent der Rekursgegnerschaft für die Abtretung von 59 m² Land von Kat.-Nr. 01 (Nachmass vorbehalten) eine Entschädigung von Fr. 734.-/m² zu bezahlen.

E. 5

Die Gutheissung des Rekurses bewirkt keine Änderung der vorinstanzlichen Kostenaufgabe, weil die Kosten des Schätzungsverfahrens laut § 63 Abs. 1 erster Satzteil AbtrG in der Regel vom Enteigner getragen werden. Von diesem Grundsatz abzuweichen besteht hier kein Anlass. Demgegenüber sind die Kosten des Rekursverfahrens der unterliegenden Rekursgegnerschaft zu überbinden (§ 70 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG). Dieser muss eine Parteientschädigung von vornherein versagt bleiben. Indessen sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 VRG für die Zusprechung einer solchen Vergütung auch mit Bezug auf den Rekurrenten nicht erfüllt. Denn angesichts des liquiden Sachverhalts und der eng begrenzten Streitfrage ist ihm kein grösserer Aufwand erwachsen.

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