

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2019.00003 vom 23. Januar 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-01-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2019.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2019.00003 du 23 janvier 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2019.00003 del 23 gennaio 2020

Regeste

Formelle Teilenteignung | Enteignungsentschädigung bei (formeller) Teilenteignung von in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücksteilen, die der Wohnnutzung dienen. Allgemeine Grundsätze der formellen (Teil-)Enteignung sowie Ausführungen zum Abzug bei Vorgartenland (E. 3). Die enteigneten Flächen lagen im Strassenabstandsbereich und ihnen kann eine Funktion zum Schutz der Privatsphäre und der Erholung nicht abgesprochen werden. Es handelt sich somit um Vorgartenland, weshalb für die Berechnung der Enteignungsentschädigung zuerst der durchschnittliche Verkehrswert je Quadratmeter zu schätzen und der so gewonnene Wert mit Einschlügen herabzusetzen ist (sog. Durchschnittsmethode). Für eine Festsetzung nach Massgabe der vom Rekurrenten behaupteten eigenen Hofareal-Praxis, die für Abtretungen kleiner Landstreifen auf bebauten Grundstücken in der Landwirtschaftszone generell eine Entschädigung zum Wert von Land in der Erholungszone vorsieht, bleibt im vorliegenden Fall kein Raum (E. 5.1). Der Verkehrswert von Grundstücken, die ausserhalb der Bauzone liegen, aber der Wohnnutzung dienen, ist mit dem Marktwert von Grundstücken in der Bauzone vergleichbar oder kommt diesem immerhin nahe. Es rechtfertigt sich bei einer Teilenteignung unbebauter Grundstücksteile deshalb, auf Preise, die für die unbebautes Wohnbauland erzielt würden, abzustellen und gleichzeitig die eingeschränkten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten mittels Preisabschlägen zu berücksichtigen (E. 5.2). Die kantonale Bestimmung über die Berücksichtigung von Werterhöhungen und Vorteilen sowie über die Befreiung von besonderen Lasten (§ 12 AbtrG) ist gleich auszulegen wie die vergleichbare Bestimmung des Bundesrechts. Demnach besteht kein Spielraum für die Berücksichtigung solcher Umstände in Fällen, in denen die Enteignungsentschädigung nach dem Verkehrswert bestimmt wird; sie können in die Entschädigungsberechnung einfliessen, wenn eine den Verkehrswert übersteigende Minderwertentschädigung anfällt (subjektive Methode) (E.6). Teilweise Gutheissung/Rückweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2019.00003 Urteil der 3. Kammer vom 23. Januar 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Cornelia Moser. In Sachen Kanton Zürich, vertreten durch Baudirektion Kanton Zürich, dieses vertreten durch das Immobilienamt, RA MLaw A sowie B, Rekurrent, gegen 1.1 C, 1.2 D, 2. E, 3. F, alle vertreten durch RA G, Rekursgegnerschaft, betreffend Formelle Teilenteignung, hat sich ergeben: I. Im Zusammenhang mit dem Projekt für die Fahrbahnverbreiterung und Erstellung einer Mittelsinsel an der H-Strasse in I wurde von den Grundstücken Kat. Nr. 01

(C und D) 51 m², Kat. Nr. 02 (heute: E) 46 m² und Kat. Nr. 03 (F) 90 m² beansprucht bei einer Landentschädigung von Fr. 50.-/m². Mit amtlicher Publikation vom 23. August 2013 bis am 23. September 2013 wurde das Projekt öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig erfolgte am 23. August 2013 eine persönliche Anzeige an C, D, E sowie F. C und D erhoben am 14. September 2013 gegen das Projekt sowie gegen die Enteignung Einsprache und stellten gleichzeitig Entschädigungsbegehren für die mit dem Strassenbauprojekt verbundene Landabtretung. Ebenso erhoben E sowie F jeweils am 18. September 2013 Einsprache gegen das Projekt und die Enteignung und stellten ein Entschädigungsbegehren für die mit dem Strassenbauprojekt verbundene Landabtretung. Sowohl E sowie auch F zogen später ihre Einsprachen zurück. Am 13. Dezember 2013 fand eine Einigungsverhandlung statt, an welcher keine einvernehmliche Lösung gefunden wurde. Daraufhin setzte der Regierungsrat mit Beschluss vom 8. Juli 2015 das Projekt für die Sanierung und den Ausbau der Fahrbahn, die Erstellung eines Gehwegs und Radstreifens, die Erstellung einer Fussgängerüberquerung mit Schutzinsel sowie den Neubau einer Fussgängerverbindung an der H-Strasse, Gemeinde I und Stadt K fest. Gleichzeitig nahm er unter anderem von den Vereinbarungen über die vorzeitige Besitzeseinweisung mit F und E Vormerk, und schrieb die Einsprache von D und C als gegenstandslos geworden ab. Sodann beauftragte er die Baudirektion unter anderem, den Landerwerb durchzuführen und das für die Ausführung des Projekts erforderliche Land nötigenfalls auf dem Weg der Expropriation zu erwerben. II. Mit Gesuch vom 15. Dezember 2016 an das Statthalteramt des Bezirks I beantragte der Kanton Zürich die Einleitung des Schätzungsverfahrens. Mit Verfügung vom 19. Dezember 2016 überwies das Statthalteramt des Bezirks I das Begehren an die kantonale Schätzungskommission II. Die Schätzungsverhandlung mit anschliessendem Augenschein fand unter Anwesenheit der Parteien sowie der Schätzungskommission am 22. Mai 2017 statt. Die Schätzungskommission Kreis II setzte mit Entscheid vom 27. Februar 2019 in teilweiser Gutheissung die Entschädigung für das zu enteignende Land jeweils auf Fr. 200.-/m² (Fr. 10'200.- bei C und D, Fr. 9'200.- bei E, Fr. 18'000.- bei F), zuzüglich Zins zu 5 % seit 14. Juni 2016, fest und auferlegte die Kosten des Schätzungsverfahrens dem Kanton Zürich. III. A. Am 1. April 2019 meldete der Kanton Zürich Rekurs gegen den Entscheid der Schätzungskommission an, woraufhin dem Kanton Zürich mit Präsidialverfügung vom 3. April 2019 Frist zur Begründung des Rekurses angesetzt wurde. In der Rekurschrift vom 9. Mai 2019 beantragte der Kanton Zürich, der Entscheid der Schätzungskommission sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft aufzuheben und die Entschädigung auf jeweils Fr. 50.-/m², zuzüglich Zins seit 14. Juni 2016, festzusetzen. B. C, D, E und F, alle vertreten durch Rechtsanwalt G, liessen mit Rekursantwort vom 17. Juni 2019 die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Der Kanton Zürich reichte am 28. Juni 2019 eine Replik ein, woraufhin sich C, D, E und F am 9. August 2019 erneut vernehmen liessen. Nachdem der Kanton Zürich am 26. August 2019 eine Triplik eingereicht hatte, liessen sich die Parteien nicht mehr vernehmen. 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 (AbtrG) zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 1.2 Streitgegenstand bildet die von der Schätzungskommission II festgesetzte Entschädigungshöhe. Im angefochtenen Entscheid wurde der Rekurrent verpflichtet, den Rekursgegnern 1.1 und 1.2 eine Entschädigung von Fr. 10'200.-, der Rekursgegnerin 2 eine Entschädigung von Fr. 9'200 und der Rekursgegnerin 3 eine Entschädigung von

Fr. 18'000.-, jeweils zuzüglich Zins zu 5 % seit 14. Juni 2016, zu bezahlen. Diese Entschädigung berechnet sich aufgrund eines Quadratmeterpreises von Fr. 200.-. Im Streit liegt, ob dieser Betrag gerechtfertigt bzw. zu hoch ist. Der Rekurrent vertritt – wie bereits auch im Verfahren vor der Schätzungskommission – die Ansicht, dass ein Preis von Fr. 50.-/m² gerechtfertigt sei. Die Rekursgegner haben den Schätzungsentscheid akzeptiert. Vor der Schätzungskommission verlangten sie noch eine Entschädigung von Fr. 510.-/m². Der Streitwert entspricht der Differenz zwischen den beim Verwaltungsgericht gestellten Begehren und dem von der Vorinstanz zugesprochenen Betrag (sogenanntes Gravamensystem; VGr, VB.2013.00685/VB.2013.00707 vom 5. März 2014 E. 1.3), weshalb bei einer Differenz von Fr. 150.-/m² und einer enteigneten Fläche von insgesamt 187m² von einem Streitwert von Fr. 28'050.- auszugehen ist. 2. Gegen Entscheide der Schätzungskommissionen ist nach § 46 Abs. 1 AbtrG der Rekurs zulässig. Diesen Rekurs in vermögensrechtlichen Enteignungsstreitigkeiten behandelt das Verwaltungsgericht jedoch weitgehend nach den Bestimmungen über die Beschwerde. Gemäss § 50 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (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 ist; 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, 12. April 2018, VR.2017.00001, E. 1.2; VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 4.1; Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 32–86 N. 10 m. w. H.; Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 5. A., Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 2128 und 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; VGr, 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 1.2).

E. 3.1

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; VGr, 12. April 2018, VR.2017.00001, E. 2.1).

E. 3.2

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 bei letzteren die Vergleichsmethode (statistische Methode) im Vordergrund steht (BGr, 3. Oktober 2018, 1C_473/2017, E. 3.4; Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 170). Dabei wird der Verkehrswert anhand der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermittelt. Dazu müssen Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzungen sind jedoch nicht zu hohe Anforderungen zu stellen. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Gewissen Unterschieden wie unterschiedliche Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeiten bei den zu vergleichenden Grundstücken ist mit Preiszuschlägen oder -abzügen Rechnung zu tragen (BGE 122 I 168 E. 3a; BGr, 3. Oktober 2018, 1C_437/2017, E. 3.4). Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen ausschliesslich Methoden angewendet werden, die auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann, dazu zählen insbesondere die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung (BGE 122 I 168 E. 3a).

E. 3.3

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 pflichtgemäsem Ermessen festzulegen (VGr, 12. April 2018, VR.2017.00001, E. 2.2 mit Hinweisen).

E. 3.3.1

So erachtete das Verwaltungsgericht eine Reduktion des Baulandwerts um zwei Drittel als zulässig, da das abzutretende Vorgartenland nicht überbaubar war, der Erholungswert auch nach der Abtretung noch vorhanden war und das Restgrundstück bereits überbaut war (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).

E. 3.3.2

Wird sogenanntes Vorgartenland enteignet, kann die Ermittlung der Entschädigung (bedingt) auch mit der Differenzmethode erfolgen. Demnach wird der Verkehrswert des Grundstücks vor der Enteignung mit dem Verkehrswert des Restgrundstücks nach dem Eingriff verglichen. In erster Linie ist die Differenzmethode allerdings auf rechtliche Teilenteignungen und auf materielle Enteignungen zugeschnitten. Bei der formellen Enteignung einer Teilfläche eignet sie sich v. a. dann, wenn über die Verkehrswertentschädigung hinaus ein mittelbarer Schaden (weitergehende Wertverminderung) besteht (RB 2006 Nr. 118, E. 3.1; Canonica, S. 381).

E. 4.1

Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Käufer für überbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone einen Bodenpreis zu bezahlen bereit seien, der demjenigen für unbebautes Industrieland entspreche. Unter Berücksichtigung der Verkäufe von unbebautem Industrie- und Gewerbeland in der Gemeinde und im Bezirk I der letzten zehn Jahre sei für die Anwendung der Vergleichsmethode und die Ermittlung eines allgemeinen Preisniveaus zu wenig Datenmaterial vorhanden, insgesamt nämlich nur elf Vergleichswerte. Infolgedessen sei auf ein Schätzungsgutachten aus einem anderen Entscheid zu Quadratmeterpreisen von Industrieland in I abzustellen, wonach die Quadratmeterpreise mittels Ertragswertmethode ermittelt wurden und mittels Lageklassenmethode verifiziert würden. Dies führe zu einem Verkehrswert für Industrieland von Fr. 1'000.- pro m². Da sich die von der Abtretung betroffene Fläche im Abstandsbereich entlang der H-Strasse befinde, sei ein sogenannter Abzug für Vorgartenland zu berücksichtigen. Da die zu enteignende Fläche jeweils nur einen sehr kleinen Prozentteil der Grundstücksfläche ausmache und durch die Abtretung die Nutzung der Grundstücke nicht verändert werde, sei ein Vorgartenabzug von 80 % gerechtfertigt. Zusammengefasst ergebe sich eine Entschädigung von Fr. 200.- pro m².

E. 4.2

Der Rekurrent beruft sich zur Begründung seines Rekurses auf die sogenannte "Hofareal-Praxis", die bei abzutretenden Landstreifen in der bebauten, aber nicht der Landwirtschaft dienenden Landwirtschaftszone angewendet werde. Die Transaktionspreise dafür orientierten sich an denjenigen in der Erholungszone, weshalb eine Entschädigung von Fr. 50.- pro m² beantragt werde. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz treffe es nicht zu, dass sich die bundesrechtliche Rechtsprechung bei bebauten Grundstücken in der Landwirtschaftszone an Industriebaulandpreisen orientiere. Vielmehr würden gemäss Bundesgericht Preise bezahlt, die nahe an den Preisen für Bauland liegen, was sodann aber nur bei Vollenteignungen zutreffend sei und nicht wie vorliegend bei Teilenteignungen von für die Nutzung irrelevanter Landstreifen. Eine Bewertung anhand von Preisen für Industrieland in Kombination mit einem Vorgartenabzug könne nicht zum Tragen kommen. Vielmehr seien aufgrund der fehlenden eigentlichen Funktion der enteigneten Fläche die

Preise tiefer anzusetzen. Der beantragte Quadratmeterpreis von Fr. 50.- sei angesichts der Schätzung durch die J AG, wonach die Abtretungsfläche einen Wert von Fr. 25.-/m² aufweise, sogar grosszügig bemessen. Ergänzend sei festzuhalten, dass die Grundstücke der Rekursgegnerschaft durch die Neuerstellung des Trottoirs gar eine Aufwertung erfahren hätten, für welche der Rekurrent zugunsten der Rekursgegnerschaft auf die Erhebung von Trottoirbeiträgen verzichtet hatte. Dasselbe gelte für die auf Staatskosten erstellte Natursteinmauer und die Entsorgung der invasiven Neophyten auf dem Grundstück der Rekursgegnerin 3.

E. 4.3

Die Rekursgegnerschaft räumt ein, dass sich die Bewertung nach Industriebauland tatsächlich nicht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entnehmen liesse, aber nach der Rechtsprechung überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone ein Vielfaches des Werts von Landwirtschaftsland zukomme. Die Vorinstanz habe die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke korrekt berücksichtigt und auch begründet, welche Methode angewandt werde, diese habe angesichts der fehlenden Vergleichspreise ihr Ermessen pflichtgemäss und mit präziser Begründung ausgeübt. Beruhe der Übersetzungsfehler der Vorinstanz darauf, von Industrieland anstelle von Bauland ausgegangen zu sein, so sei anzumerken, dass Bauland bekanntermassen erheblich mehr wert sei als Industriebauland. Es treffe nicht zu, dass es sich bei der enteigneten Fläche um Grundstückstreifen handle, deren Wert sich gegen Null bewege. Diese Grundstückstreifen hätten Erholungs- und Privatsphärencharakter und trügen zur Lärmverminderung bei. Durch die Enteignung und Erstellung des Trottoirs habe sich der Strassenabstand zudem weiter ins Grundstück hinein verschoben.

E. 5.1

Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich um Grundstücke in der Landwirtschaftszone handelt, welche der Wohnnutzung dienen und nicht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB) unterstehen, weshalb der Entschädigungspreis über dem Preis für Landwirtschaftsland liegen kann. Diese Grundstücke der Rekursgegnerschaft sind Gegenstand einer Teilenteignung im Strassenabstandsbereich, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass der Preis pro Quadratmeter unter demjenigen des übrigen Grundstücks liegt (oben, E. 3.3). Angesichts dessen kam die Vorinstanz zum Schluss, dass dieses wie Vorgartenland zu entschädigen ist. Dieser Frage ist vorab nachzugehen, da sich erst aus ihr ableitet, nach welcher Methode die Enteignungsentschädigung zu berechnen ist (oben, E. 3.3 ff.).

E. 5.1.1

Entsprechend der hauptsächlichen Nutzung der Grundstücke als Einfamilienhäuser ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass bei solchen Grundstücken die Umgebungsgestaltung eine erhöhte Rolle spielt, weil unter anderem dieses Land den Abstand zur Strasse sicherstellt (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; Peter Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Winterthur 1966, S. 71). Dem Vorgarten für sich alleine kommt aufgrund seiner Unüberbaubarkeit aber ein

eingeschränkter Wert zu (Wiederkehr, S. 73 f.; Rhinow/Krähenmann, Nr. 128 V a). Die Entfernung zwischen den jeweiligen Wohngebäuden und der Strasse war vor der Fahrbahnverbreiterung und Erstellung eines Trottoirs relativ gross (rund 20 m, an der schmalsten Stelle 12,5 m). Diese Entfernung wurde durch das Strassenprojekt um ca. 1,5 bis 2,5 m verringert. Da der enteignete Landstreifen im Wesentlichen für die Erstellung eines Trottoirs verwendet und die Fahrbahn nur sehr geringfügig näher an die Gebäude der Rekursgegner geschoben wurde, resultierte durch die Enteignung keine wesentliche Lärmzunahme. Indes kann vorliegend den Abstandsflächen eine Funktion zum Schutz der Privatsphäre und der Erholung nicht abgesprochen werden. Darüber hinaus spielt für die Bewertung des Vorgartenlands in der Regel auch der Einfluss auf die Ausnutzungsziffer eine Rolle (BGr, 27. August 2013, 1C_339/2012, E. 2.4; BGr, 14. Dezember 2009, 1C_361/2009, E. 3). Vorliegend ist indes unbestritten, dass sich die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bauten nach den Regeln des Bestandsschutzes gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und Art. 42 Abs. 3 lit. b der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) richten und somit unabhängig von Ausnutzungsziffern und vom Ausmass des Umschwungs sind. Auch wenn man, wie es der Rekurrent geltend macht, davon ausgeht, dass sich das Gartenleben in allen drei Liegenschaften ausschliesslich auf der von der Staatsstrasse abgewandten Seite abspielen sollte, steht dies der Qualifikation als Vorgartenland bzw. der Anwendung der vorerwähnten Grundsätze nicht entgegen, vielmehr ist dies für Vorgartenland durchaus typisch.

E. 5.1.2

Der Rekurrent ist – unter anderem gestützt auf das von ihm eingereichte Gutachten – der Ansicht, dass es sich bei der enteigneten Fläche um eine Teilenteignung von für die Nutzung irrelevanten Landstreifen handle, welche vom Markt nicht nachgefragt würden und auch keine wertrelevanten Gartenflächen darstellten. Es komme kein Vorgartenlandabzug in Frage, sondern das Land sei grundsätzlich wie Landwirtschaftsland zu entschädigen, weshalb die beantragte Entschädigung von Fr. 50.-/m², welche sich an Transaktionspreisen für Grundstücksflächen in der Erholungszone orientiere, über der im Gutachten errechneten Entschädigung von Fr. 25.-/m² liege und damit grosszügig festgesetzt sei. Dem vom Rekurrenten eingereichten Gutachten der J AG vom 8. Mai 2019 kommt die Aussagekraft einer Parteibehauptung zu, welche der freien Beweiswürdigung unterliegt; das Gericht ist nicht an die darin enthaltenen Aussagen gebunden (VGr, 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 3.3.2 mit weiteren Hinweisen; vgl. sodann BGE 141 IV 369 E. 6.2; § 7 Abs. 4 Satz 1 VRG).

E. 5.1.3

Bei der Enteignung von Vorgartenland wird die Entschädigung in der Regel anhand der Durchschnittsberechnung festgelegt. Der Rekurrent beruft sich dahingegen auf die Differenzberechnung, allerdings ohne eine entsprechende Berechnung zu liefern. Vielmehr beschränkt er sich darauf, doch einen Quadratmeterpreis anzuwenden und zwar derjenigen von Grundstücken in der Erholungszone. Damit werden aber der Verkehrswert und der – hier gar nicht relevante – mittelbare Schaden vermischt (vgl. RB 2006 Nr. 118, E. 3.1). Wie oben ausgeführt (E. 3.3.2) ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung die Differenzmethode bei formellen Teilenteignungen insbesondere in Konstellationen anwendbar, bei welchen das Restgrundstück durch die Enteignung einen Minderwert erleidet, der über die Entschädigung für die abgetretene Landfläche hinausgeht, was indes

vorliegend von der Vorinstanz nicht angenommen und von keiner Partei geltend gemacht wurde. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vom Rekurrenten zitierten Immobilienschätzungslehre, die wie folgt zu verstehen ist: selbst wenn der Verkehrswert der Restparzelle unverändert bleibt, erhalten der Umschwung sowie das Vorland durch die Abtrennung einen Eigenwert, welcher wie selbständig handelbare Kleinflächen zu entschädigen ist (Canonica, S. 374).

E. 5.1.4

Demnach handelt es sich vorliegend bei den enteigneten Flächen um Vorgartenland und ist das Vorgehen der Schätzungskommission in methodischer Hinsicht, das heisst insoweit nicht zu beanstanden, als sie zuerst den durchschnittlichen Verkehrswert je Quadratmeter geschätzt und den so gewonnenen Wert als im Abstandsbereich liegendes Vorgartenland mit Einschlügen herabgesetzt hat (Durchschnittsberechnung). Für eine Festsetzung nach Massgabe der vom Rekurrenten behaupteten, indes nicht nachgewiesenen eigenen "Hofareal-Praxis", die ungeachtet der vorstehenden Grundsätze für Abtretungen kleiner Landstreifen auf bebauten Grundstücken in der Landwirtschaftszone generell eine Entschädigung zum Wert von Land in der Erholungszone vorsehe, bleibt somit im vorliegenden Fall kein Raum.

E. 5.2

Die bei Vorgartenland anzuwendende Durchschnittsberechnung wird dabei häufig mit der Vergleichsmethode verknüpft, indem – zumindest in einem ersten Schritt – der Verkehrswert des ganzen Grundstücks aus tatsächlich bezahlten Preisen für vergleichbare Grundstücke abgeleitet wird (statistische Methode). In einem zweiten Schritt wäre zu prüfen, welcher Anteil für Vorgartenland davon abzuziehen wäre. Die enteigneten Flächen sind zwar der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) zuzuordnen, allerdings ist bei der Bestimmung des Verkehrswerts nicht starr auf die Zonierung abzustellen, sondern hauptsächlich auf die (erwartete) Nutzung der Flächen. Die enteigneten Flächen sind jeweils Teil eines Grundstücks, das zwar ausserhalb der Bauzone liegt, aber der Wohnnutzung dient. Solche Wohnbauten werden, auch wenn sie nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Bestandesgarantie, Art. 24c Abs. 1 RPG). Darüber hinaus profitieren sie in der Regel von der Unüberbaubarkeit der umliegenden Grundstücke. Insofern ist in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Verkehrswert wohl ein Vielfaches des landwirtschaftlichen Marktwertes beträgt und mit dem Marktwert von Grundstücken in der Bauzone vergleichbar ist oder diesem immerhin nahe kommt (vgl. BGE 119 Ib 366, E. 3c; BGr, 1. November 2012, 1C_435/2012, E. 4.2). Auch wenn das Grundstück an sich überbaut wäre, ist bei Teilenteignungen unbebauter Grundstücksteile für Strassenprojekte in der Regel ein Vergleich mit unbebauten Parzellen oder Abbruchobjekten zu ziehen, um den (Bau-)Landwert zu ermitteln (Walker Späh, S. 9). Somit wären Vergleichspreise für unbebautes Landwirtschaftsland, welches aber der Wohnnutzung dient, beizuziehen. Es erscheint naheliegend, dass solche Preise (bzw. solches Landwirtschaftsland) nicht existieren. Allein deswegen lässt sich die statistische Methode allerdings nicht verwerfen. Wie sich aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt, müssen nämlich nicht zwingend Handänderungspreise für Grundstücke mit der selben Zonierung herbeigezogen werden, sondern es ist vorab auf die Nutzung und auf Objekte ähnlicher Beschaffenheit abzustellen (BGE 122 I 168 E. 3b/bb; BGr, 3. Oktober 2018, 1C_473/2017, E. 3.4). Es rechtfertigt sich deshalb, auf Preise, die für unbebautes Wohnbauland erzielt würden,

abzustellen und gleichzeitig die eingeschränkten Möglichkeiten, die die zonenfremde Nutzung mit Bestandesschutz mit sich bringt, sowie die Dauer, für welche die zonenfremde Nutzung weiter aufrecht erhalten kann, mit Preiszuschlägen oder -abzügen zu berücksichtigen (oben, E. 3.2; vgl. Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 19 N. 105). Nur wenn die statistische Methode zu keinem eindeutigen Resultat führt, sind weitere Berechnungsmethoden anzuwenden. Um den Verkehrswert anhand von Industriebaulandpreisen festzulegen, wie es die Vorinstanz tat, besteht aber nur schon mangels vergleichbarer Nutzung kein Raum. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus dem von der Vorinstanz angeführten Bundesgerichtsentscheid BGE 119 Ib 336 E. 3.

E. 5.3

Die Schätzungskommission erwog, dass gemäss statistischem Amt des Kantons Zürich in der Gemeinde I für unbebautes Industrie- und Gewerbeland der Durchschnittsverkaufspreis der letzten zehn Jahre bei Fr. 841.-/m² liege, aufgrund des spärlichen Datenmaterials aber die Ertragswertmethode anzuwenden und das Ergebnis mit der Lageklassenmethode zu verifizieren sei. Sie errechnete unter Zuhilfenahme der Berechnung aus dem Verfahren SchKII 4/2018, wo es um ein Grundstück in der selben Gemeinde und an der selben Strasse ging, einen Verkehrswert von Fr. 1'000.-/m². Vorliegend ist mit Blick auf die Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich davon auszugehen, dass Vergleichspreise für unbebautes Wohnbauland über den Preisen für Industriebauland liegen dürften (vgl. statistik.zh.ch > Daten > Immobilien & Raum > Immobilienmarkt & -preise, besucht am 6. November 2019), weshalb sich die Frage stellt, ob die von der Vorinstanz festgelegte Entschädigung aufgrund des Verbots der reformatio in peius zulasten des Beschwerdeführers ohnehin nicht mehr zu überprüfen wäre. Allerdings lässt sich den Erwägungen der Schätzungskommission zwar entnehmen, dass sie die unverbaubare Seesicht der Grundstücke, die Unbebaubarkeit der umgebenden Grundstücke und auch die Lage an der Kantonsstrasse berücksichtigt hatte, aber nicht, ob sie wie oben aufgeführt, insbesondere die durch die Landwirtschaftszone bedingte Nutzungseinschränkung angemessen berücksichtigt hat. Damit erscheint es nicht ausgeschlossen, dass sich dadurch der errechnete Quadratmeterpreis von Fr. 1'000.- bzw. von Fr. 200.- noch verringern könnte. Weil das Verwaltungsgericht eine umstrittene Enteignungsentuschädigung nach dem in E. 2 Gesagten nicht auf Angemessenheit überprüft, sondern lediglich Rechtskontrolle übt, und dies wie gesagt nur mit Bezug auf das Gesamtergebnis, folgt daraus, dass die Änderung einer 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 bzw. vorliegend der Entscheid der Schätzungskommission zum Wert eines Grundstücks nicht zu überzeugen vermag (vgl. VGr, 28. Januar 2016, VR.2013.00001/2, E. 5.4). Insofern ist die Sache zur Neuurteilung im Sinn dieser Erwägungen an die Schätzungskommission zurückzuweisen. Es erübrigt sich, die Höhe des von der Vorinstanz vorgenommenen Abzugs für Vorgartenland zu überprüfen, solange die Verkehrswertberechnung des Quadratmeter-Durchschnittspreises noch offen ist.

E. 6.1

Der Rekurrent macht geltend, dass die Grundstücke der Rekursgegner seit der Strassensanierung eine Wertsteigerung erfahren hätten. Insbesondere sei die Einfahrt in die H-Strasse sicherer geworden und die Liegenschaften auch für Fussgänger erschlossen, wofür er ohne weiteres Trottoirbeiträge hätte erheben können, aber zugunsten der Rekursgegnerschaft darauf verzichtet habe. Die Grundstücke der Rekursgegner 1 und 3 profitierten dann von einer neu erstellten Natursteinmauer und die Rekursgegnerin 3 zudem von der Entfernung der invasiven Neophyten auf ihrem Grundstück. Zur Begründung dieser Vorbringen legte der Rekurrent die Rechnung für die Erstellung der Natursteinmauer und für die Entfernung der Neophyten zu den Akten.

E. 6.2

Nach § 12 AbtrG werden Werterhöhungen und Vorteile, und zwar auch solche, die durch die Befreiung von besonderen Lasten entstehen, welche durch die Enteignung auf dem verbleibenden Teil der Liegenschaft erwachsen, bei der Bestimmung der Entschädigung in billige Berücksichtigung gezogen. Die Berücksichtigung erfordert demnach eine Ermessensausübung.

E. 6.2.1

Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind Werterhöhungen, die aus dem Strassenbau resultieren und Gegenstand einer Beitragspflicht sein können, einzig nach den Sondervorschriften von § 62 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG) und somit im Rahmen der Beitragspflicht zu berücksichtigen. Werden die Trottoirbeiträge nicht geltend gemacht, besteht kein Raum für eine Berücksichtigung im Rahmen der Enteignungsentschädigung (vgl. RB 1964 Nr. 116). Insofern kann auch nicht geltend gemacht werden, dass den Enteigneten durch den Verzicht auf die Erhebung der Trottoirbeiträge ein Vorteil entstanden sei, welcher bei der Enteignungsentschädigung berücksichtigt werden müsste.

E. 6.2.2

Weiter stellt sich die Frage, inwiefern § 12 AbtrG überhaupt Anwendung findet, wenn die Enteignungsentschädigung nach dem Verkehrswert bestimmt wird. Im Bundesrecht finden sich vergleichbare Bestimmungen: so regelt Art. 20 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG) die durch die Enteignung erfolgte Befreiung von besonderen Lasten. Diese Bestimmung regelt jedoch nur den Verkehrswert der enteigneten Flächen. Sofern die Restparzelle von der Enteignung besonderer Lasten profitiert und so einen Wertzuwachs hat, ist dieser aber gemäss Art. 22 EntG abzugelten und damit nur, wenn eine den Verkehrswert übersteigende Minderwertentschädigung anfällt (Art. 22 Abs. 1 EntG; Hess/Weibel, Art. 20 N. 6 sowie Art. 16 N. 11). Diese Regelung im Bundesrecht, die dazu führen kann, dass beim Enteigneten unter Umständen eine Bereicherung eintreten kann, schliesst nicht aus, dass die Kantone eine abweichende Regelung vorsehen (Hess/Weibel, Art. 16 N. 11). Wie Art. 22 Abs. 1 EntG ist auch die Zürcher Bestimmung zu verstehen: Eine Vorteilsanrechnung soll nur bei der Berechnung der Enteignungsentschädigung nach der subjektiven Methode, mithin wenn ein den Verkehrswert übersteigender Minderwert resultiert, möglich sein (RB 1964 Nr. 116). Dies ergibt sich auch aus dem Wortlaut von § 12 AbtrG, welcher auf die nichtenteignete Restparzelle Bezug nimmt.

E. 6.2.3

Insofern findet § 12 AbtrG ausserhalb der subjektiven Methode keine Anwendung und es besteht, wenn der Verkehrswert die Enteignungsentschädigung bestimmt, kein Ermessensspielraum für eine Berücksichtigung von Werterhöhungen und Vorteilen. Auch besondere Lasten, von welchen der Enteignete befreit wurde, führen in diesen Fällen nicht zu einer Anrechnung an die Entschädigung.

E. 7.1

Demnach ist der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie für die enteigneten Flächen die Höhe der Enteignungsentschädigung im Sinn der Erwägungen neu berechnet.

E. 7.2

Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Regelung der Nebenfolgen als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f. mit Hinweisen; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 64 N. 5). Die Kosten sind deshalb der Rekursgegnerschaft unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG; § 14 VRG). Dem nicht anwaltlich vertretenen Rekurrenten steht keine Parteientschädigung zu, da das Verfahren keinen besonderen Aufwand erforderte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Rekursgegnerschaft steht eine solche mangels überwiegenden Obsiegens ebenfalls nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 8

Zur Rechtsmittelbelehrung des nachstehenden Dispositivs ist Folgendes zu erläutern: Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2). Sie sind daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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