

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2020.00002 vom 20. September 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2020.00002

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2020.00002 du 20 septembre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2020.00002 del 20 settembre 2018

Regeste

Formelle Teilenteignung | Formelle Teilenteignung: Rekurs gegen Nichteintreten der Schätzungskommission. Die damaligen Eigentümer eines von einem Strassenprojekt betroffenen Grundstücks erhoben Einsprache gegen das Strassenprojekt und forderten im Fall einer Enteignung eine Ausnutzungsübertragung. Nach durchgeführter Einigungsverhandlung wurde der Einsprache insofern entsprochen, als den Eigentümern die Ausnutzungsübertragung gewährt wurde. Die festgelegte Entschädigung wurde in einer Aktennotiz festgehalten, welche die Eigentümer unterzeichneten. Infolge Erbgangs wechselten die Eigentümer, worauf die neuen Eigentümer zuhanden der Schätzungskommission beantragten, das ganze Rechtsgeschäft bedürfe noch einer öffentlichen Beurkundung. Die Schätzungskommission trat auf diese Klage nicht ein, da sie zum Schluss gelangte, zwischen den Parteien sei es (damals) zu einer gütlichen Einigung gekommen, weshalb die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens vor der Schätzungskommission nicht vorlägen. Dagegen rekurrierten die Eigentümer an das Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Nichteintretensentscheids sowie die Durchführung eines Schätzungsverfahrens. Der Aktennotiz ist der übereinstimmende Wille der Parteien zu entnehmen. Der Konsens erstreckt sich auch auf die Entschädigungshöhe. Dass diese nicht begründet wird, stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (E. 4.2). Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden bedarf das vorliegend strittige Rechtsgeschäft keiner notariellen Ausfertigung, zumal ein dem öffentlichen Recht unterstellter Enteignungsvertrag vorliegt. Die unterzeichnete Aktennotiz vermag die Anforderungen an die Schriftform zu erfüllen (E. 4.3). Somit konnte festgehalten werden, dass die damaligen Parteien sich formgültig geeinigt hatten, das entsprechende Land mit gleichzeitiger Ausnutzungsübertragung gegen eine bezifferte Entschädigung abzutreten. Die Vorinstanz verneinte ihre Zuständigkeit somit zu Recht (E. 4.4). Da die Rekurrierenden nicht nur die Prüfung des Nichteintretensentscheids verlangten, sondern auch eine konkrete Entschädigungsforderung stellten - was zulässig ist-, kommt der Streitsache ein bezifferbarer Streitwert zu, der für die Bemessung der Gerichtsgebühr massgebend ist (E. 5.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2020.00002 Urteil der Kammer vom 17. Juni 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Cyrielle Söllner Tropeano. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Rekurrierende, gegen Stadtrat D, vertreten durch das Tiefbauamt, dieses vertreten durch RA E, Rekursgegner, betreffend

formelle Teilenteignung, hat sich ergeben: I. A. Am 20. September 2012 beschloss der Stadtrat D die Sanierung der F-Strasse. Davon betroffen war das Grundstück Kat.-Nr. 01 in D, damals im Eigentum der Eheleute G und H, von welchem 51 m² Land abgetreten werden sollte. Das Projekt wurde, gestützt auf § 13 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG), vom 9. November bis 10. Dezember 2012 öffentlich aufgelegt. Nachdem die eingegangenen Einwendungen verarbeitet worden waren, wurde das Projekt mit Beschluss vom 28. März 2013 nach § 16 f. StrG ab 19. April 2013 für 30 Tage öffentlich aufgelegt. Im selben Beschluss wurde angeordnet, dass Einsprachen gegen die Enteignung sowie Entschädigungsbegehren innert der Auflagefrist eingereicht werden müssen. Unterlasse ein Grundeigentümer diese Einsprachen, werde gemäss § 23 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (AbtrG) angenommen, er sei mit der ihm zugemuteten Abtretung einverstanden und anerkenne mit Bezug auf seine eigenen Ansprüche zum Voraus die Richtigkeit des Entscheides der Schätzungskommission. B. Mit Schreiben vom 16. Mai 2013 erhoben die Grundeigentümer G und H Einsprache gegen das Strassenprojekt. Im Fall einer Enteignung forderten sie eine Ausnützungsübertragung. Am 11. Juli 2013 fand eine Einspracheverhandlung mit den Ehegatten G und H statt. Der Einsprache wurde insoweit entsprochen, als ihnen die Ausnützungsübertragung gewährt wurde. Die Entschädigung wurde von ursprünglich vorgesehenen Fr. 25.-/m² auf Fr. 100.-/m² festgesetzt. Dies wurde in einer Aktennotiz festgehalten, welche von I im Namen der Stadt D am 17. Juli 2013 und von den Ehegatten G und H am 20. Juli 2013 unterzeichnet wurde. Der Stadtrat D genehmigte das Strassenprojekt am 31. Oktober 2013. Dieses wurde anschliessend realisiert. C. Infolge Erbgangs vom 19. Juni 2018 wurde die Erbgemeinschaft G, bestehend aus A und B, Gesamteigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in D. Am 28. April 2020 reichte ihr Rechtsvertreter dem Statthalteramt des Bezirks J zuhanden der zuständigen Schätzungskommission eine Rechtsschrift mit folgenden Anträgen ein: "1. Die abzutretenden und bereits durch die Öffentlichkeit genutzten 51 m² Bauland, Teil des Grundstücks 01, seien mit Fr. 2'020.-/m², für die 51 m² mit Fr. 103'020.- zu entschädigen. 2. Dieser Betrag sei seit Sommer 2018, Inbetriebnahme der F-Strasse, zu 5 % zu verzinsen (Verzugszins). 3. Unter Kosten und Entschädigungsfolge." A und B liessen im Wesentlichen ausführen, das ganze Rechtsgeschäft bedürfe noch einer öffentlichen Beurkundung. Vor dem Vollzug durch das Notariat könne nicht von einer Einigung gesprochen werden, und es bestehe keine Verbindlichkeit bezüglich des Rechtsübergangs am fraglichen Grundstückstreifen. Unter Verweis auf ein Marktwertgutachten vom 6. Juli 2017, das von einem Landwert von Fr. 2'020.-/m² ausgeht, hielten sie fest, sie seien mit der offerierten Entschädigung von Fr. 5'100.- (51 m² à Fr. 100.-) nicht einverstanden. Die Höhe der Entschädigung sei weder Gegenstand der Einsprachepunkte noch der Einspracheverhandlung gewesen. Der Passus "Landerwerb mit Ausnützungsübertragung (Grundbucheintrag)" sei durch den parteiischen Protokollführer nachträglich noch hineingeschoben worden. Zudem fehle es an einer Begründung für die Höhe der Entschädigung und an einer Rechtsmittelbelehrung. Das Tiefbauamt hielt in seiner Stellungnahme vom 11. Mai 2020 fest, die Entschädigung für den Landerwerb sei anlässlich der Einspracheverhandlung mit G und H besprochen worden, und sie seien mit dem Angebot von Fr. 100.-/m² einverstanden gewesen. Mit Schreiben vom 17. Juli 2013 sei ihnen die entsprechende Aktennotiz zur Unterzeichnung zugestellt worden, die sie am 20. Juli 2013 unterzeichnet retourniert hätten. Weder dagegen noch gegen den ihnen zugestellten Beschluss vom 31. Oktober 2013 hätten die Ehegatten Rechtsmittel ergriffen.

Da man sich geeinigt habe, bestehe kein Anlass für ein Verfahren vor der Schätzungskommission. D. Die Schätzungskommission III trat mit Entscheid vom 4. Juni 2020 nicht auf die Klage ein und auferlegte die Kosten des Schätzungsverfahrens dem Tiefbauamt. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen sprach sie keine zu. Die Schätzungskommission III gelangte zum Schluss, dass es zu einer gütlichen Verständigung zwischen den Parteien gekommen sei und diese in genügender schriftlicher Form festgehalten worden sei, weshalb die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens vor der Schätzungskommission gestützt auf § 32 i. V. m. § 29 AbtrG nicht vorlägen. II. Mit Eingabe vom 6. Juli 2020 liessen A und B Rekurs gegen den Nichteintretensentscheid der Schätzungskommission III vom 4. Juni 2020 anmelden und beantragen, dieser Nichteintretensentscheid sei aufzuheben und das ordentliche Schätzungsverfahren sei durchzuführen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Mit Verfügung vom 9. Juli 2020 setzte das Verwaltungsgericht A und B eine Frist von 20 Tagen, von der Zustellung der Verfügung an gerechnet, an, um dem Verwaltungsgericht einen schriftlich begründeten Rekurs einzureichen. Mit Eingabe vom 25. August 2020 liessen A und B einen schriftlich begründeten Rekurs einreichen und folgende Anträge stellen: "1. Der Nichteintretensentscheid der Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten, Kreis III, sei aufzuheben, und es soll das ordentliche Schätzungsverfahren durchgeführt werden. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge." Zuhanden der Schätzungskommission stellten sie folgende Anträge: "1. Die abzutretenden und bereits durch die Öffentlichkeit genutzten 51 m 2 Bauland, Teil des Grundstücks 01, seien mit Fr. 2'020.-/m 2, für die 51 m 2 mit Fr. 103'020.- zu entschädigen. 2. Dieser Betrag sei seit Sommer 2018, Inbetriebnahme der F-Strasse, zu 5 % zu verzinsen (Verzugszins). 3. Unter Kosten und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer." Eventualiter beantragten sie dem Verwaltungsgericht, die Schätzung selbst vorzunehmen und direkt über diese Anträge zu entscheiden. Das Statthalteramt des Bezirks J reichte am 18. September 2020 die ihm von der Schätzungskommission III übermittelten Akten ein. Der Stadtrat D schloss in seiner Rekursantwort vom 29. September 2020 auf Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrenden. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2020 reichte der Rechtsvertreter eine Vollmacht von A nach. B sei für die Unterzeichnung der Vollmacht nicht erreichbar. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Gegen Entscheide der Schätzungskommissionen ist nach § 46 Abs. 1 AbtrG der Rekurs an das Verwaltungsgericht zulässig. Das gilt selbst für den Fall, dass sich bei der Prüfung der (gerade Streitgegenstand bildenden) Frage nach dem den Parteien offenstehenden Rechtsweg herausstellen sollte, dass die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens vor der Schätzungskommission gestützt auf § 32 i. V. m. § 29 AbtrG nicht vorliegen; denn indem die Schätzungskommission ihre Zuständigkeit verneint hat, liegt jedenfalls bezüglich der Frage nach dem in dieser Streitsache offenstehenden Rechtsweg eine letztinstanzliche Anordnung im Sinn von § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) vor. 1.2 Der Streitgegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens betrifft zunächst die Frage, ob die Schätzungskommission III zu Recht keinen materiellen Entscheid gefällt hat. Allerdings ist das Verwaltungsgericht grundsätzlich auch dann befugt, einen Sachentscheid zu fällen, wenn sich das zu behandelnde Rechtsmittel gegen einen Nichteintretensentscheid richtet. Entsprechend sind materielle Anträge bei der Anfechtung eines Nichteintretensentscheids bzw. im Rechtsmittelverfahren gegen eine erstinstanzliche Nichteintretensverfügung statthaft (VGr, 14. November 2019, VB.2019.00543, E. 1.2; VGr, 22. August 2019, VB.2019.00127, E. 1.3; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.],

Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 64 N. 7). Der Antrag der Rekurrierenden auf Anordnung einer materiellen Rechtsfolge ist damit grundsätzlich zulässig. 1.3 Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 2. 2.1 Die Vorinstanz verneinte ihre Zuständigkeit, weil es zwischen den (damaligen) Parteien zu einer gütlichen Vereinbarung gekommen sei und somit die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens vor der Schätzungskommission gestützt auf § 32 i. V. m. § 29 AbtrG nicht vorlägen. Über Streitigkeiten aus einer Vereinbarung nach § 29 AbtrG entscheide erstinstanzlich jene Instanz, vor welcher die Sache vor Verfahrensabschluss hängig gewesen sei, das sei hier die Stadtverwaltung D, Abteilung Tiefbau. 2.2 Die Rekurrierenden bestreiten, dass es zu einer (gültigen) Einigung bezüglich der Höhe der Entschädigung gekommen sei. Das ganze Rechtsgeschäft bedürfte noch einer notariellen "Fertigung". Ohne ein solches notarielles Verfahren bestehe keine Einigung bezüglich des Rechtsübergangs am fraglichen Grundstücksstreifen. Bis dahin fehle der Rechtsgrund für die Grundbucheintragung. Weiter rügen sie eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, da keine der involvierten Instanzen die Entschädigung mit Fr. 100.-/m² begründet habe. Auch im Protokoll werde die Höhe der Entschädigung nicht begründet. Im Protokoll fehle ausserdem unter dem Punkt "Landerwerb mit Ausnutzungsübertragung (Grundbucheintrag)" die Bemerkung: "Die Einsprecher haben die Erläuterungen verstanden und sind mit dem Entscheid einverstanden. G und H". Dieser Passus sei durch den parteiischen Protokollführer nachträglich hineingeschoben worden. In der Sache machen die Rekurrierenden geltend, die Reduktion der Parzelle von 710 m² um 51 m² wirke sich erheblich wertvermindernd aus. Es sei daher von einer Wertverminderung im entsprechenden Grössenverhältnis auszugehen (Gesamtmarktwert von Fr. 1'435'000.- für 710 m² = Fr. 2'020.-/m², für 51 m² = Fr. 103'020.-). 2.3 Der Rekursgegner macht geltend, ursprünglich sei in seinem Beschluss vom 28. März 2013 für die Abtretung von Bauland mit Ausnutzungsübertragung eine Entschädigung von Fr. 25.-/m² vorgesehen gewesen. Es sei G und H anlässlich der Einspracheverhandlung vom 11. Juli 2013 offengelegt worden, dass im Rahmen der Einigungsverhandlung mit einer anderen Grundstückseigentümerin die Baulandentschädigung bei gleichzeitiger Ausnutzungsübertragung auf Fr. 100.-/m² erhöht worden sei und man ihnen dieselbe Entschädigung ausrichten werde. Sie seien damit einverstanden gewesen. Die Aktennotiz, worin dies festgehalten worden sei, sei ihnen mit Schreiben vom 17. Juli 2013 zugestellt und sie seien eingeladen worden, ein Exemplar der Aktennotiz zum Zeichen ihres Einverständnisses zu retournieren. Dies hätten G und H in der Folge auch gemacht. Der Rekursgegner habe mit Beschluss vom 31. Oktober 2013 das Strassenprojekt genehmigt und den Kredit bewilligt. Im Beschluss, der G und H zugestellt worden sei, werde ausdrücklich festgehalten, dass für das Bauland eine Entschädigung von Fr. 100.-/m² mit gleichzeitiger Ausnutzungsübertragung ausgerichtet werde. Weder nach Zustellung der Aktennotiz noch nach Zustellung des Beschlusses hätten G und H Einwendungen gegen die Einigung oder die Höhe der Entschädigung erhoben. Sie hätten auch kein Rechtsmittel gegen den Beschluss vom 31. Oktober 2013 ergriffen.

E. 3.1

Umstritten ist vorliegend, ob eine gültige Einigung i. S. v. § 29 AbtrG zwischen den Grundstückseigentümern – damals G und H, heute die Rekurrierenden – und dem Rekursgegner bezüglich der Höhe der Entschädigung zustande gekommen ist. Zu prüfen ist, ob diesbezüglich eine Einigung formgültig zustande gekommen ist.

E. 3.2

Gemäss § 15 Abs. 2 StrG werden Projekte für Gemeindestrassen vom Gemeindevorstand festgesetzt. Innert der 30-tägigen Frist der öffentlichen Planaufgabe kann gegen das Projekt Einsprache erhoben werden (§ 16 und § 17 Abs. 1 Satz 1 StrG). Mit der Bekanntmachung der Auflage kann unter persönlicher Anzeige angeordnet werden, dass Einsprachen gegen die Enteignung sowie Entschädigungsbegehren, Bestreitungen von Beitragsforderungen und Begehren um Durchführung von Anpassungsarbeiten innert der Auflagefrist eingereicht werden müssen (§ 17 Abs. 2 StrG; sog. kombiniertes Verfahren). Über Einsprachen wird mit der Festsetzung des Projekts entschieden; dieser Entscheid ist nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege weiterziehbar. Wer es unterlassen hat, Einsprache zu erheben, kann den Entscheid nicht anfechten (§ 17 Abs. 4 StrG). Mit dem kombinierten Verfahren wird erreicht, dass "(...) ein Vorhaben mit der Rechtskraft der Projektfestsetzung derart genau feststeht, dass es ungeachtet allenfalls noch bestehender finanzieller Streitpunkte (...) in Angriff genommen werden kann" (VGr, 24. Mai 2006, VB.2005.00567, E. 2.1). Anders als beim getrennten Verfahren entfällt mit anderen Worten das enteignungsrechtliche Planaufgabenverfahren nach §§ 22 ff. AbtrG (vgl. Raphael Martin Stoll/Manuel Rebsamen, Die formelle Enteignung nach zürcherischem Strassengesetz – eine verfahrensrechtliche Annäherung, PBG 2012/1 S. 5 ff., S. 10 f.). Das für den Strassenbau benötigte Land und sonstige Rechte werden entweder freihändig, im Landumlegungsverfahren oder durch Enteignung erworben (§ 18 StrG). Ist eine Enteignung notwendig, so erfolgt diese nach der kantonalen Enteignungsgesetzgebung, sofern das Strassengesetz keine abweichenden Bestimmungen enthält (§ 21 StrG). Der Enteigner muss versuchen, vor dem Entscheid über die Einsprachen und Begehren mit den Betroffenen eine gütliche Einigung über die umstrittenen Fragen und über die Entschädigung zu treffen (§ 29 AbtrG). Dieser sogenannte Enteignungsvertrag ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag (BGE 129 II 420 E. 3.2.1; BGE 114 Ib 142 E. 3b/bb; Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 5. A., Zürich 2019, N 3636). Dabei handelt es sich im Grunde genommen um einen Vergleichsvertrag (Frank Klein, Die Rechtsfolgen des fehlerhaften verwaltungsrechtlichen Vertrags, Diss. Zürich 2003, S. 32; Daniela Thurnherr, Verfahrensgrundrechte und Verwaltungshandeln – Die verfassungsrechtlichen Mindestgarantien prozeduraler Gerechtigkeit unter den Bedingungen der Diversität administrativer Handlungsmodalitäten, Zürich 2013, N. 618).

E. 3.3

Nach Art. 657 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) und Art. 216 Abs. 1 des Obligationenrechts (OR) bedürfen Verträge auf Übertragung von Grundeigentum zu ihrer Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung. Diese zivilrechtliche Formvorschrift ist nicht anwendbar auf Enteignungsverträge, die öffentlich-rechtlicher Natur sind und den besonderen Normen des eidgenössischen oder kantonalen Enteignungsrechts unterstehen, d. h. die nach formgerechter Einleitung des Enteignungsverfahrens abgeschlossen werden. Für derartige im Rahmen eines Enteignungsverfahrens getroffene Vereinbarungen wird regelmässig nur die einfache Schriftform verlangt (BGE 102 Ia 553 E. 4a m. w. H.; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 605). Dementsprechend sieht § 243 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB) für den Kanton Zürich vor, dass die schriftliche Form für den Vertrag genügt, der zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten nach erfolgter Planaufgabe über die Abtretung oder Belastung von Grundeigentum

abgeschlossen wird. Die formgerechte Verfahrenseinleitung übernimmt in einem gewissen Sinn die Funktion der öffentlichen Beurkundung; sie schliesst die Gefahr einer Überrumpelung des Grundeigentümers praktisch aus (vgl. Botschaft des Bundesrats vom 21. Juni 1926 an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Enteignung, BBl 1926 II 1 ff., S. 62). Denn die Planaufgabe und die persönliche Benachrichtigung mit gleichzeitigem Hinweis auf das Einsprucherecht gibt dem Grundeigentümer Anlass und Gelegenheit, sich darüber schlüssig zu werden, ob und zu welchen Bedingungen er allenfalls sein Grundeigentum dem Enteigner freiwillig abtreten will. Die Präzision und Klarheit des Vertrages ist durch die Mitwirkung des Enteigners, der in der Regel über fachkundiges Personal mit der notwendigen Erfahrung verfügt, gewährleistet (zum Ganzen: BGE 102 Ia 553 E. 4c).

E. 3.4

In Bezug auf den Inhalt des Enteignungsvertrags steht die Möglichkeit der vertraglichen Festlegung der Enteignungsentschädigung im Vordergrund. Ein Enteignungsvertrag kann sich aber auch auf Bestand oder Umfang der Abtretungspflicht beziehen, sei es im Sinn einer selbständigen Abmachung oder als Teil einer die Entschädigungsfrage mitumfassenden Gesamtregelung (Ulrich Thalmann, Der Vertrag im Enteignungsverfahren, Diss. Zürich 1970, S 88 ff.; Robert Hauser, Das Expropriationsverfahren nach zürcherischem und eidgenössischem Recht, Diss. Zürich 1946, S. 85; BGE 99 Ib 273 E. 1). Die Einigung über die Abtretungspflicht kann sich darin erschöpfen, dass der Enteignete auf eine Einsprache gegen die Enteignung verzichtet oder eine bereits erhobene Einsprache zurückzieht; es ist aber auch möglich, dass in Abweichung von den aufgelegten Plänen eine Reduktion oder Ausdehnung der Enteignung vereinbart wird.

E. 4.1

Wie die Vorinstanz zutreffend und unbestritten festgestellt hat, wurde das Strassenbauprojekt gemäss § 16 f. StrG öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde publiziert sowie den (damals) betroffenen Eigentümern, G und H, mit Schreiben vom 18. April 2013 persönlich angezeigt und ihnen eine Entschädigung von Fr. 25.-/m² angeboten. Sie erhoben fristgerecht am 16. Mai 2013 Einsprache, in welcher sie u. a. beantragten, dass sie das Land mit Ausnützungsübertragung (Grundbucheintrag) abtreten wollten, sollte es zur Enteignung kommen. Die Vorinstanz hielt daher fest, dass G und H gegen den ihnen angebotenen Entschädigungsbetrag überhaupt keine Einsprache erhoben hätten. Die Rekurrierenden bestreiten dies nicht, im Gegenteil vertreten auch sie die Auffassung, dass G und H diesbezüglich nie eine Einsprache erhoben hätten. Die Vorinstanz kam deshalb unter Verweis auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGr, 30. September 2004, VB.2004.00076, E. 4.2) zum Schluss, das Recht, die Entschädigungshöhe später geltend zu machen, sei eigentlich schon verwirkt.

E. 4.2

Dessen ungeachtet fand am 11. Juli 2013 eine Einspracheverhandlung mit den Ehegatten G und H statt, anlässlich welcher die Entschädigungshöhe – entgegen der Auffassung der Rekurrierenden – offensichtlich ein Thema gewesen sein musste. Anders lässt sich die Erhöhung der Entschädigungshöhe auf Fr. 100.-/m² gegenüber der im Schreiben vom 18. April 2013 angebotenen Entschädigung von Fr. 25.-/m² nicht erklären. Dass dieser Passus "Landerwerb mit Ausnützungsübertragung (Grundbucheintrag)" nachträglich vom parteiischen Protokollführer in die Aktennotiz eingefügt worden sein soll, wie die

Rekurrierenden unterstellen, scheint daher unwahrscheinlich und unglaubwürdig. Zum einen hätten G und H diesfalls die Aktennotiz wohl kaum unterzeichnet zurückgeschickt und zum anderen hätten sie den Beschluss des Stadtrats vom 31. Oktober 2013, wo diese Einigung über die Entschädigungshöhe ausdrücklich festgehalten wurde, angefochten bzw. anfechten müssen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass diese Aktennotiz tatsächlich den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien, auf den für die Auslegung verwaltungsrechtlicher Verträge wie bei einem privatrechtlichen Vertrag in erster Linie abzustellen ist (Art. 18 Abs. 1 OR), wiedergibt. Dass der Rekursgegner und G und H anlässlich der Einspracheverhandlung dahingehend übereinstimmende Willenserklärungen abgegeben haben, dass sie 51 m² Land mit gleichzeitiger Ausnutzungsübertragung gegen eine Entschädigung an den Rekursgegner abtreten, wird nicht in Abrede gestellt. Insoweit besteht unbestrittenermassen ein natürlicher Konsens. Dieser natürliche Konsens erstreckt sich auch auf die Entschädigungshöhe von Fr. 100.-/m², da die Aktennotiz diesbezüglich wie erwähnt glaubwürdig erscheint. Der von den Rekurrierenden ins Feld geführte Umstand, dass beim Punkt "Landerwerb mit Ausnutzungsübertragung (Grundbucheintrag)" der Passus "Die Einsprecher haben die Erläuterungen verstanden und sind mit dem Entscheid einverstanden" fehlt, spricht nicht gegen einen Konsens und insbesondere nicht für einen Dissens. Vielmehr erscheint nachvollziehbar, wie der Rekursgegner ausführt, dass dieser Zusatz nur dort angeführt worden sei, wo der Einsprache von G und H nicht entsprochen worden sei. Beim Landerwerb mit Ausnutzungsübertragung wurde indes der Einsprache entsprochen und die Entschädigung gegenüber der im Schreiben vom 18. April 2013 angebotenen Entschädigung von Fr. 25.-/m² auf Fr. 100.-/m² erhöht, weshalb sich dieser Passus erübrigte, zumal gerade wegen der Gutheissung der Einsprache bzw. des Konsenses davon auszugehen ist, dass es seitens des Rekursgegners keiner Erläuterungen bedurfte, die G und H hätten verstehen müssen und mit denen sie hätten einverstanden sein müssen. Des Weiteren liegt darin, dass die Entschädigungshöhe von Fr. 100.-/m² nicht begründet wird, keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Denn, wie erwähnt, handelt es sich bei der vorliegenden Einigung um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag, der nicht wie eine Verfügung i. S. v. § 10 VRG zu begründen ist (zu den Formvorschriften sogleich E. 3.5).

E. 4.3

Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden bedarf das vorliegende Rechtsgeschäft keiner notariellen "Fertigung". Denn es handelt sich um eine Einigung über die Entschädigung, die zwischen dem Enteigner und dem Enteigneten nach (unbestrittenermassen formgerechter) Einleitung des Planaufgabe- bzw. Enteignungsverfahrens zustande kam. Somit liegt nicht eine privatrechtliche Vereinbarung, sondern ein dem öffentlichen Recht unterstehender sog. Enteignungsvertrag vor, der zu seiner Verbindlichkeit gemäss § 243 EG ZGB lediglich der Schriftform bedarf (vgl. E. 3.2). Die von G und H sowie dem Rekursgegner unterzeichnete Aktennotiz vermag die Anforderungen an die Schriftform zu erfüllen (vgl. Art. 13 OR). Für den Grundbucheintrag genügen der Abschluss dieser Einigung und der Nachweis der Auszahlung der Entschädigung (§ 56 AbtrG i. V. m. Art. 656 Abs. 2 ZGB; Art. 65 Abs. 1 lit. c der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011). Daran vermag auch die Weigerung der Rekurrierenden, das Abnahmeprotokoll zu unterschreiben, nichts zu ändern.

E. 4.4

Somit kann festgehalten werden, dass sich G und H und der Rekursgegner formgültig dahingehend geeinigt haben, dass G und H 51 m 2 Land mit gleichzeitiger Ausnützungsübertragung gegen eine Entschädigung von Fr. 100.-/m 2 an den Rekursgegner abtreten. Demzufolge hat die Vorinstanz zu Recht ihre Zuständigkeit verneint und ist auf die Klage nicht eingetreten, weil die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens vor der Schätzungskommission gestützt auf § 32 i. V. m. § 29 AbtrG nicht vorliegen. Dies gälte selbst für den Fall, dass die Einigung – insbesondere angesichts der doch erheblichen Diskrepanz zwischen der vereinbarten Entschädigungshöhe von Fr. 100.-/m 2 und dem von der Rekurrenden mittels Gutachten geforderten Entschädigung von Fr. 2'020.-/m 2 – bezüglich der Entschädigungshöhe infrage gestellt werden sollte. Allerdings ging die Rekurrentin 1 im Schreiben vom 28. Juni 2019 an die Rekursgegnerin offenkundig davon aus, dass die Wertminderung des verbliebenen Grundstücks auch die abzutretende Ausnützung umfasse. Das ist mit der vorgenommenen Ausnützungsübertragung indessen nicht der Fall. Der Ausnützungstransfer bedeutet, dass die Ausnützung des zur Verfügung stehenden Baulandes verbessert wird, ohne dass die zonengemässe Baudichte insgesamt überschritten wird (Antonio Frigerio, Die Abtretung der (öffentlich-rechtlichen) Baumöglichkeiten, S. 3, in: Jürg Morger [Hrsg.], Die Verdichtung des bebauten Umfelds und ihr Einfluss auf Immobiliengeschäfte, Zürich 2019). Ausnutzungsmässig ist das verbleibende Grundstück der Rekurrenten mit der Ausnützungsübertragung demnach gegenüber dem Zustand vor der Abtretung wieder gleichgestellt, was sich zweifellos wertmässig auswirkt und die erwähnte Diskrepanz zwischen der vereinbarten und der geforderten Entschädigung relativiert. Sollte darin dennoch ein Mangel erkannt werden, ist darauf hinzuweisen, dass ein solcher (Willens-)Mangel den Vertrag und damit auch die Einigung bezüglich der Entschädigungshöhe nicht ohne Weiteres ex tunc dahinfallen liesse (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1356; VGr, 5. Dezember 2018, VB.2018.00368, E. 4.2; Tobias Jaag, Kommentar VRG, § 81 N. 14).

E. 5.1

Demzufolge ist der Rekurs abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Rekurrenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG). Mit Bezug auf die Höhe der Gerichtsgebühr ist festzuhalten, dass die Rekurrenden nicht nur die Prüfung des vorinstanzlichen Nichteintretensentscheids verlangten, sondern eine konkrete Entschädigungsforderung über Fr. 103'020.- stellten, was zulässig ist (vorn E. 1.2). Damit kommt aber der Streitsache ein bezifferbarer Streitwert zu, der für die Bemessung der Gerichtsgebühr massgebend ist. Den Rekurrenden ist entsprechend ihrem überwiegenden Unterliegen keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 5.2.1

Der Rekursgegner beantragt ebenfalls die Zusprechung einer Parteientschädigung. Im Verfahren vor Verwaltungsgericht kann die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden. Eine solche Entschädigung ist namentlich dann geschuldet, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 5.2.2

Gemeinwesen besitzen in der Regel keinen Anspruch auf Parteientschädigung, denn die Bearbeitung und Beantwortung von Rechtsmitteln wird zu ihren angestammten amtlichen Aufgaben bzw. zur üblichen Amtstätigkeit gezählt, und der dafür gebotene Behördenaufwand übersteigt vielfach jenen nicht wesentlich, der im vorangehenden, nichtstreitigen Verfahren ohnehin erbracht werden musste. Eine Parteientschädigung zugunsten des Gemeinwesens aufgrund von § 17 Abs. 2 lit. a VRG erscheint jedoch dann als gerechtfertigt, wenn die Erhebung oder Beantwortung des Rechtsmittels mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden war (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00668, E. 6).

E. 5.2.3

Der im vorliegenden Fall zu leistende Aufwand erscheint nicht als aussergewöhnlich. Die Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zu den üblichen Aufgaben der Rekursgegnerin; es musste denn auch keine Rechtsvertretung beigezogen werden. Weiter erweist sich der Rekurs nicht als offensichtlich unbegründet im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. b VRG, sodass auch nicht aus diesem Grund eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann.

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