

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2021.00002 vom 10. November 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-11-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2021.00002

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2021.00002 du 10 novembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2021.00002 del 10 novembre 2022

Regeste

formelle Teilenteignung | Bemessung der Enteignungsentschädigung; Strassenabstandsbereich und Strassenfläche Keine Ermessenskontrolle durch das Verwaltungsgericht (E. 2). Der Verkehrswert ist nach pflichtgemäsem Ermessen zu bestimmen (E. 3). Die betroffenen Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten (E. 4.4.1). Die Bewertung ist als Ganzes zu beurteilen, nicht die einzelnen Faktoren der Schätzung (E. 4.4.2). Grundsätzlich ist nach der Vergleichswertmethode vorzugehen (E. 4.4.3). Bei der Fläche im Strassenabstandsbereich rechtfertigt sich kein Einschlag, weil diese für die zulässige bauliche Dichte mitberücksichtigt wird (E. 4.4.5). Die Fläche im Strassenbereich weist keinen wirtschaftlichen Wert auf und ist nicht zu entschädigen; die Geltendmachung eines entsprechenden Anspruches, der bei der Strassenprojektierung nicht angemeldet worden war, ist nicht mehr möglich (E. 4.4.6). Unter den konkreten Umständen sind keine Mehrkosten der Erschliessung aufgrund der Abtretung als mittelbarer Schaden zu entschädigen, weil auf eine Erschliessung in die Staatsstrasse kein Anspruch besteht (E. 5). Der Rechenfehler im vorinstanzlichen Entscheid ist zu korrigieren (E. 6). Weil die vom Verwaltungsgericht nunmehr zugesprochene Gesamtentschädigung die rekursweise beantragte übersteigt, liegt kein Fall der reformatio in peius vor, obwohl für die Fläche im Strassenbereich vorinstanzlich noch eine Entschädigung zugesprochen worden war (E. 7). Keine Änderung der Kostenfolgen des Schätzungsentscheids (E. 8). Gutheissung des Rekurses des Gemeinwesens.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2021.00002 (I) VR.2021.00003 (II) Urteil der 3. Kammer vom 10. November 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Yannick Weber. In Sachen Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Tiefbauamt, dieses vertreten durch das Immobilienamt, RA A, Rekurrent (I) und Rekursgegner (II), gegen B, vertreten durch RA C, Rekursgegnerin (I) und Rekurrentin (II), betreffend formelle Teilenteignung, hat sich ergeben: I. Der Regierungsrat setzte am 29. Juni 2016 das Projekt für den Autobahnzubringer A4 in den Gemeinden Obfelden und Ottenbach fest. Zuvor war das Projekt öffentlich aufgelegt und den betroffenen Grundeigentümern die hierzu erforderliche Landenteignung angezeigt worden. Danach hatte u. a. D von seinen Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der E-Strasse in Obfelden 1'005 m² bzw. 251 m² Vorgartenland abzutreten, wofür ihm eine Entschädigung von Fr. 466.-/m² angeboten wurde; für die vorübergehende Beanspruchung von weiteren 333 m² bzw. 234 m² wurde ihm eine Vergütung von Fr. 20.-/m² und Jahr offeriert. Am 20. November 2014 hatten

neben anderen Betroffenen auch die Erben des zwischenzeitlich verstorbenen D Projekteinsprache erhoben. Diese wurde mit dem Festsetzungsbeschluss rechtskräftig erledigt. Hinsichtlich der geltend gemachten enteignungsrechtlichen Ansprüche wurden die Einsprechenden auf das Enteignungsverfahren verwiesen. II. Nachdem eine Einigungsverhandlung mit den Erben des D am 2. August 2018 ergebnislos verlaufen war, beantragte der Kanton Zürich dem Statthalteramt des Bezirks Affoltern die Einleitung des Schätzungsverfahrens. Daraufhin überwies dieses die Akten am 5. Oktober 2018 an die Schätzungskommission II. Nach einem ersten Schriftenwechsel fand am 19. Dezember 2019 die Schätzungsverhandlung mit Augenschein statt. In der Folge nahm die Schätzungskommission II weitere Untersuchungshandlungen vor, wozu die Parteien Stellung nehmen konnten. Im Rahmen der Erbteilung ging das Eigentum an den betroffenen Grundstücken auf B über. Am 25. August 2021 hiess die Schätzungskommission II die Klage teilweise gut und setzte die Entschädigung für das zu enteignende Land ausserhalb des Strassenabstandsbereichs auf (293 m 2 x Fr. 1'100.-/m 2 =) Fr. 322'300.- und für das Land innerhalb dieses Bereichs auf (963 m 2 x Fr. 880.-/m 2 =) Fr. 847'440.-, insgesamt Fr. 1'169'740.- fest (Dispositivziffer 1), alles unter Vorbehalt des Nachmasses (Dispositivziffer 2). Die Entschädigung für die vorübergehend beanspruchten 333 m 2 von Kat.-Nr. 01 sowie von 234 m 2 von Kat.-Nr. 02 wurde auf Fr. 38.50/m 2 und Jahr festgelegt (Dispositivziffer 3). Die Anträge der Enteigneten auf Entschädigung von Baukosten für die Garage, Wertersatz für die gefälltten Bäume und die aufgehobenen Abstellplätze wurden als durch Rückzug erledigt abgeschrieben (Dispositivziffer 4). Die Kosten des Schätzungsverfahrens wurden dem Kanton Zürich auferlegt (Dispositivziffer 5). Laut Erwägung 4 des Schätzungsentscheids, der sich allerdings nicht im Entscheid-Dispositiv niederschlug, wurde der Kanton Zürich ausserdem verpflichtet, der Enteigneten zusätzlich einen mittelbaren Schaden von Fr. 160'000.- zu vergüten. III. A. Gegen den am 16. September 2021 zugestellten Schätzungsentscheid meldete der Kanton Zürich am 6. Oktober 2021 Rekurs beim Verwaltungsgericht an (VR.2021.00002). Nachdem das Gericht Frist zur Begründung angesetzt hatte, beantragte das Immobilienamt namens des Kantons Zürich am 27. Oktober 2021: "1. Es seien die Dispositiv-Ziffern I und III des Entscheids der Schätzungskommission II vom 25. August 2021 aufzuheben. 2. Es sei der Rekurrent zu verpflichten, der Rekursgegnerin für die formelle Teilenteignung die folgende Entschädigung zu bezahlen: Fr. 1'100.-/m 2 für ca. 293 m 2 ausserhalb des Strassenabstandsbereichs Fr. 880.-/m 2 für ca. 729 m 2 innerhalb des Strassenabstandsbereichs Fr. 275.-/m 2 für ca. 234 m 2 im Strassenbereich. 3. Es sei der Rekurrent zu verpflichten, der Rekursgegnerin für die vorübergehende Landbeanspruchung im Umfang von ca. 333 m 2 von Kat.-Nr. 01 und von ca. 234 m 2 von Kat.-Nr. 02 eine Entschädigung von Fr. 35.75/m 2 und Jahr zu bezahlen. 4. Es sei das Dispositiv des Entscheids der Schätzungskommission II vom 25. August 2021 in dem Sinne zu ergänzen, als festzustellen sei, dass der Rekurrent keine Entschädigung für einen mittelbaren Schaden zu bezahlen hat. 5. Eventualiter sei das Dispositiv des Entscheids der Schätzungskommission II vom 25. August 2021 in dem Sinne zu ergänzen, als der Rekurrent zu verpflichten sei, der Rekursgegnerin für den mittelbaren Schaden eine Entschädigung von Fr. 160'000.- zu bezahlen. ..." Mit Rekursantwort vom 14. Dezember 2021 liess B – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – Abweisung des Rekurses beantragen. Mit Replik vom 11. Januar 2022 und Duplik vom 10. März 2022 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. B. Am 7. Oktober 2021 liess auch B Rekurs beim Verwaltungsgericht anmelden (VR.2021.00003) und nach gerichtlicher Fristansetzung am

1. November 2021 folgende Anträge stellen: "1.a) Der Rekurrentin sei für die formelle Enteignung von 1'005 m² des Grundstückes Kat.-Nr. 01 und von 251 m² des Grundstückes Kat.-Nr. 02 ... angemessen, mindestens jedoch mit insgesamt Fr. 1'300.-/m² zu entschädigen; demgemäss sei Dispositiv Ziffer 1 des Entscheides der Schätzungskommission II insoweit aufzuheben, als der Rekurrentin eine geringere Enteignungsentschädigung zugesprochen worden ist. b) Der Rekurrentin sei für den Minderwert bzw. den mittelbaren Schaden, den die verbleibenden Grundstücksteile der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 erleiden, angemessen zu entschädigen; demgemäss sei der angefochtene Entscheid insoweit aufzuheben, als der Rekurrentin für den Minderwert bzw. den mittelbaren Schaden der verbleibenden Grundstücksteile keine Entschädigung zugesprochen worden ist. 2. Es sei zur Frage der zu leistenden Entschädigung (Landwert und Minderwert bzw. mittelbarer Schaden der verbleibenden Grundstücksteile, insbesondere aufgrund der nur noch provisorisch für die heutigen Nutzungen verbleibenden verkehrsmässigen Erschliessung) ein Gutachten einzuholen. [...] 4. Es sei der Rekurrentin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. ..." Am 24. November 2021 beantragte der Kanton Zürich unter Hinweis auf die eigene Rekursbegründung Abweisung des Rechtsmittels der Gegenpartei. Mit Verfügung vom 15. Dezember 2021 vereinigte der Abteilungspräsident die beiden Verfahren. Auf die Erwägungen des Schätzungsentscheids und die Parteivorbringen ist, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückzukommen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Rekurse nach § 46 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (in der Fassung vom 8. Juni 1997 [AbtrG; LS 781]) zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rechtsmittel einzutreten. 1.2 Streitgegenstand der Rekursverfahren bildet zunächst die Höhe der Entschädigung, die der Rekurrent I der Rekursgegnerin I für die Enteignung von 1'005 m² bzw. 251 m² der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 in Obfelden zu entrichten hat, sodann für die vorübergehende Beanspruchung von 333 m² bzw. 234 m² der genannten Parzellen. Ferner ist die Frage zu beantworten, ob und wenn ja in welchem Umfang der Rekurrent I der Enteigneten einen Minderwert sowie einen mittelbaren Schaden zu vergüten habe. Die betreffende Fläche liegt gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Zone W1. Die südöstlich der Verzweigung F-/E-Strasse gelegene Parzelle Kat.-Nr. 01 mit einer Fläche von 4'208 m² ist mit einem Ökonomiegebäude überstellt; östlich grenzt das mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück Kat.-Nr. 02 im Halte von 852 m² an. Die Abtretungsfläche von insgesamt 1'256 m² liegt zu 234 m² im Strassenbereich, zu 729 m² im Strassenabstandsbereich und zu 293 m² ausserhalb desselben. Art. 19 Abs. 1 BZO statuiert in der Wohnzone W1 eine Überbauungsziffer von 26 %, für Flachdachbauten eine solche von 31 %. 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; LS 175.2) 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 in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [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.2013.00722–00724+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 (BV) 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, 23. Januar 2020, VR.2019.00003, E. 3.1 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). 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). Sodann kommt der Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken im Steuerrecht grosse Bedeutung zu. Dementsprechend beschäftigen sich die betreffende Judikatur und Literatur intensiv mit Bewertungsfragen (statt vieler vgl. Martin Zweifel/Silvia Hunziker/Olivier Margraf/Stefan Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 10 N 96 ff.; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Tobias F. Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Bern 2021, § 220 N 121 ff. StG).

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, unterschiedlicher Erschliessungsgrad und unterschiedliche 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 sogenanntes 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, 14. November 2019, VR.2019.00001 + 00002, E. 3.2; 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 würdigten 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 (BGE 129 II 420 E. 3.1.1 S. 425). 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

insbesondere dann, wenn über die Verkehrswertentschädigung hinaus ein mittelbarer Schaden (weitergehende Wertverminderung) besteht (RB 2006 Nr. 118, E. 3.1; Canonica, S. 381).

E. 3.4

Bei den Schätzungskommissionen, die kraft § 34 AbtrG vom Verwaltungsgericht auf die Dauer von drei Jahren gewählt werden, handelt es sich um Fachgerichte, deren Hauptaufgabe darin besteht, über finanzielle Ansprüche im Zusammenhang mit dem Enteignungsverfahren zu entscheiden (Jürg Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19b N.91). Entgegen dem Antrag der Enteigneten ist daher ein Gutachten eines Schätzungsexperten entbehrlich. Hinzu kommt, dass die nachfolgend zu erörternden Aspekte, die den Landwert beeinflussen, vorab Fragen betreffen, deren Beantwortung Kenntnisse des Enteignungs- sowie des Raumplanungs- und Baurechts erfordert und nicht des Marktes. Ebenso wenig bedarf es im Licht von E. 5.5 nachfolgend einer Expertise zur Ermittlung von Erschliessungskosten.

E. 4.1

Hinsichtlich des Verkehrswerts der enteigneten Flächen erwog die Schätzungskommission II, dass die Grundstücke trotz partieller Überbauung wie unüberbautes Land zu bewerten und als wirtschaftliche Einheit zu betrachten seien. Dabei stehe die Vergleichsmethode im Vordergrund. Hier sei ein im Jahr 2014 erzielter Preis von Fr. 1'071.-/m² am aussagekräftigsten. Aus den anderen Vergleichspreisen lasse sich nicht ableiten, ob in Obfelden bis zum Stichtag (dem 25. August 2021) ein Wertanstieg zu verzeichnen sei oder nicht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürften auch die vom Statistischen Amt ermittelten Durchschnittspreise herangezogen werden. Der Median aller Freihandverkäufe in Obfelden von unbebautem Land der Wohn- und Mischzone belaufe sich für das Jahr 2017 auf Fr. 1'058.-/m²; neuere Preise seien aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen nicht verfügbar. Weil die beiden Methoden fast zum gleichen Resultat führten, erscheine eine Schätzung des Landwerts auf Fr. 1'100.-/m² plausibel. Demgegenüber seien die von der Enteigneten ins Recht gelegten Schätzungsberichte als blosser Parteibehauptungen nicht massgeblich. Soweit die abzutretende Fläche im Strassen- oder Strassenabstandsbereich liege, handle es sich um sogenanntes Vorgartenland, für das ein Abzug vorzunehmen sei. Bei unüberbauten Flächen richte sich der Wert vorab nach dem Einfluss auf die Überbaubarkeit des Grundstücks bzw. auf die durch die Enteignung verursachte Reduktion der Ausnützung. Vorliegend werde die mögliche bauliche Nutzung des Areals durch eine Überbauungsziffer festgelegt. Die Abtretungsfläche von insgesamt 1'256 m² mache rund ein Viertel der Gesamtfläche von 5'060 m² aus und vermindere die Nutzungsmöglichkeiten dementsprechend. Als angemessen erscheine ein Abzug für den Minderwert von einem Fünftel für das Strassen- wie auch das Strassenabstandsland, was für 963 m² zu einer Entschädigung von Fr. 880.-/m² führe. Die ausserhalb des Strassenabstandsbereichs befindlichen 293 m² seien voll, d. h. mit Fr. 1'100.-/m² zu vergüten.

E. 4.2

Zur Begründung seines Rekurses bringt der Kanton Zürich vor, dass er zwar die Anwendung der Vergleichsmethode für nicht sachgerecht halte, gleichwohl aber den von der Schätzungskommission II ermittelten Verkehrswert von Fr. 1'100.-/m² akzeptiere. Hinsichtlich des Vorgartenabzugs habe die Vorinstanz bei der Bewertung der Fläche im

Strassenbereich zu Unrecht auf die heutigen Eigentumsverhältnisse abgestellt. Vielmehr komme es darauf an, ob die Abtretung dieser Fläche einen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks oder dessen Überbaubarkeit habe. Die abzutretende Strassenfläche bilde seit Jahrzehnten Bestandteil der E-Strasse, einer im kantonalen Verkehrsrichtplan aufgenommenen Hauptverkehrsstrasse. Die Grundeigentümerin (bzw. ihr Rechtsvorgänger) habe die Benützung der Strassenfläche während Jahrzehnten geduldet und damit der formlosen Widmung zum Gemeingebrauch zugestimmt. Daher zähle diese nicht zur massgebenden Ausnützung, weshalb praxisgemäss auf dem Baulandwert ein Einschlag von drei Vierteln vorzunehmen sei.

E. 4.3

Die Enteignete hält dem in der Rekursantwort VR.2021.00002 sowie in der Rekursbegründung VR.2021.00003 entgegen, dass die Schätzungskommission II die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 01 nicht als wirtschaftliche Einheit hätte betrachten, sondern separat beurteilen müssen. Weder die bisherige verkehrsmässige Erschliessung noch die Nachbarschaft begründe eine solche Einheit. Sodann sei Kat.-Nr. 02 zu Unrecht aus Praktikabilitätsgründen als unüberbaut bewertet worden. Für die Bestimmung des Verkehrswerts sei vorliegend nicht die Vergleichsmethode, sondern die Residualwertmethode heranzuziehen, die heute in der Immobilienwirtschaft den Vorzug genieße. Ein bei der G AG in Auftrag gegebenes Gutachten, das auf dieser Methode beruhe, schätze den Landwert für Kat.-Nr. 02 auf Fr. 1'500.-/m² und für Kat.-Nr. 01 auf Fr. 1'550.-/m². Die Schätzungskommission II sehe als einen einzigen Vergleichspreis, der die Wohnzone W2E betreffe, einen im Jahr 2017 erzielten Landwert von Fr. 1'375.55/m². Daher fehle es an einer genügenden Grundlage, um auf den Medianwert des Jahres 2017 oder auf einen Modellpreis für 2020 zu schliessen. Falls das Gericht nicht eine Expertise einhole, müsste jedenfalls auf den einzigen Vergleichspreis abgestellt werden. Ein Vorgartenabzug für die beiden Grundstücke lasse sich nicht halten. Denn Kat.-Nr. 02 könne nach der Enteignung nicht mehr vernünftig überbaut werden. Unter dem Regime der Überbauungsziffer sei jeder Quadratmeter vollwertig; zudem dienten Vorgärten der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit. Wenn der "Vorgartentheorie" zu folgen wäre, müsste nach erfolgter Abtretung eine Entschädigung für das neu entstehende Vorgartenland geleistet werden. Auch für die bisher als Teil der E-Strasse genutzte Abtretungsfläche stehe ihr eine Entschädigung zu, denn der Gemeingebrauch bedeute keine zivilrechtliche Ersitzung. Massgebend sei nicht die Nutzung als Strassenfläche, sondern der Umstand, dass die betroffenen Grundstücksteile hätten gegen Entschädigung enteignet oder aber der Grundeigentümerin zurückgegeben werden müssen.

E. 4.4.1

Die beiden von der Enteignung betroffenen benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 im Eigentum von B stellen eine wirtschaftliche Einheit dar und sind daher als Gesamtheit zu betrachten, wie die Schätzungskommission zutreffend ausgeführt hat. Laut § 228 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) dürfen durch die Unterteilung von Grundstücken keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden. Umgekehrt stehen der Vereinigung von zwei Parzellen zu einer einzigen hier keine rechtlichen Hindernisse entgegen. Weil dadurch allfällige Grenzabstände entfallen, ist dies für den Eigentümer regelmässig mit dem Vorteil einer grösseren Flexibilität bei der Projektierung verbunden. Die beiden Gebäude, ein Ökonomiegebäude auf Kat.-Nr. 01 und ein Einfamilienhaus auf Kat.-Nr. 02, werden von

der Enteignung nicht betroffen. Diese betrifft nur die Landstreifen entlang der E-Strasse. Die Enteignete stimmt der Schätzungskommission II zu, dass die erstgenannte Parzelle als unüberbaut zu würdigen ist; demgegenüber hätte die Vorinstanz das Hausgrundstück als überbaut qualifizieren müssen. Diesem Einwand ist zwar grundsätzlich stattzugeben. Hingegen verkennt eine solche Argumentation, dass unüberbautes Land wegen der grösseren Freiheit bezüglich der baulichen Nutzung, ferner wegen der Abbruchkosten für den Altbau und der mit grösserem Aufwand verbundenen Neuüberbauung, regelmässig höher als überbautes bewertet wird. So trägt beispielsweise die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009 (ZStB 21.1) dem Umstand der Überbauung mit einem Einschlag von 10 % auf dem Landwert Rechnung (Rz. 23). Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich aus Gründen der Verfahrensökonomie, zugunsten der Enteigneten mit der Vorinstanz auf die Bewertung von unbebautem Land abzustellen.

E. 4.4.2

Wie das Verwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung zur formellen Enteignung als auch im Steuerrecht wiederholt festgehalten hat, stellt die Bewertung eines Grundstücks eine Einheit dar. Das Verwaltungsgericht hat daher nur zu prüfen, ob die Bewertung als Ganzes vertretbar ist; hingegen braucht es sich – unter Vorbehalt grober Irrtümer – mit Einwänden gegen einzelne Faktoren einer Schätzung grundsätzlich nicht zu befassen (VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 5.3; VGr, 16. November 2011, SB.2011.00018, E. 3.2.2; RB 2001 Nr. 111 [Leitsatz] = ZStP 2003, 179; so auch Max Imboden/René Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 6. A., Basel/Frankfurt a. M. 1986, Band II: Besonderer Teil, Nr. 128 B IIIId; René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a. M. 1990, Nr. 128 B IIIId; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I, Art. 19 N 13 ff.).

E. 4.4.3

Wie in E. 3.2 festgehalten, bevorzugt die Rechtsprechung zum Enteignungsrecht (immer noch) die Vergleichs(wert)methode (auch statistische Methode genannt; vgl. dazu Imboden/Rhinow/Krähenmann und Rhinow/Krähenmann, je Nr. 128 B IVd, sowie Hess/Weibel, Art. 19 N 80). Dieses Vorgehen hat das Verwaltungsgericht unlängst ausdrücklich bestätigt (VGr, 23. Januar 2020, VR.2019.00003, E. 5). Daran ändert nichts, dass das Gericht in einer neuesten Entscheidung vom 14. September 2022 (VR.2022.00001) deswegen auf die Differenzmethode abgestellt hat, weil es für die Bewertung einer sehr kleinen Fläche von 74 m² die Vergleichsmethode für nicht sachgerecht befunden hat (E. 5.2, insb. E. 5.2.3). Jedenfalls ist der Enteigneten zu widersprechen, wenn sie die Residualwertmethode (auch als Rückwärtsrechnung bezeichnet) angewendet haben will. Selbst wenn dieselbe von gewerblichen Investoren favorisiert werden sollte, qualifiziert die ständige Rechtsprechung sie jedenfalls als primäre Methode für unzuverlässig (VGr, 23. Januar 2020, VR.2019.00003, E. 3.2). Anzumerken bleibt, dass auf die von der Enteigneten bei G AG in Auftrag gegebene "Landwertermittlung Obfelden" als blosser Parteibehauptung von vornherein nicht abgestellt werden kann (VGr, 30. September 2020, SB.2019.00046, E. 4.4.2.1 mit Hinweisen). Im Übrigen werden die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 01 in den genannten Expertisen – nach dem vorne in E. 4.4.1 Gesagten – zu Unrecht separat bewertet.

E. 4.4.4

Nach eingehender Prüfung von Vergleichshandänderungen aus den Jahren 2014–2019 in Obfelden sowie in der Nachbargemeinde Affoltern a. A. hat die Schätzungskommission II lediglich einen im Februar 2014 erzielten Preis von Fr. 1'071.-/m² als vergleichstauglich gewürdigt. Dieser betraf ein unüberbautes Grundstück von 7'115 m² in der Zone W1 im H-Gebiet in Obfelden. Diesen Wert hat die Kommission mit vom Statistischen Amt des Kantons Zürich erhobenen Transaktionen bis zum Jahr 2020 verglichen und ist zum Schluss gekommen, dass diese den genannten Vergleichspreis stützten. Wie die Vorinstanz unter Hinweis auf den Bundesgerichtsentscheid 1C_339/2013 vom 27. August 2013, E. 2.4, zutreffend ausgeführt hat, lässt sich dieses Vorgehen methodisch nicht beanstanden. Die vom Statistischen Amt erhobenen Daten (www.statistik.zh.ch; Preise für Wohnbauland, Gemeinde Obfelden) zeigen, dass die Mittelwerte in der Gemeinde Obfelden seit 2014 vergleichsweise moderat angestiegen sind. Diese Werte liegen bis zum Jahr 2021 nur wenig über Fr. 1'000.-/m²; einzig bei bevorzugten Lagen (75 %-Quantil) werden Preise von rund Fr. 1'500.-/m² erzielt. Weil die beiden Abtretungsobjekte Kat.-Nrn. 01 und 02 wegen ihrer Lage an der E-Strasse stärkeren Lärmimmissionen ausgesetzt sind als die mehrere Bautiefen hinterliegende H-Strasse, was sich steuerlich in der tieferen Lageklasse 2 (gegenüber der Lageklasse 1 im Bereich der Letzteren) niederschlägt, kommt die Berücksichtigung dieser Vergleichshandänderung der Enteigneten noch entgegen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umstände, dass eine – unter Renditeaspekten anzustrebende – Neuüberbauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 den Abbruch der bestehenden Bauten erfordert und deren Gesamtfläche deutlich unter jener der Vergleichshandänderung liegt. Nach dem Gesagten lässt sich die Schätzung der Vorinstanz von Fr. 1'100.-/m² für 293 m² Land ausserhalb des Strassenabstandsbereichs nicht beanstanden.

E. 4.4.5

Für die Fläche von 729 m² im Strassenabstandsbereich nimmt die Schätzungskommission einen (Vorgarten-)Abzug von einem Fünftel vor und kommt so auf eine Entschädigung von Fr. 880.-/m². Während sich der Kanton Zürich damit einverstanden erklärt, bestreitet die Enteignete die Zulässigkeit eines Einschlags. Massgebend für die Beantwortung der Frage, ob die Abtretungsentuschädigung um einen Vorgartenabzug zu kürzen sei, wirkt sich der Umstand aus, ob die betroffene Fläche für die Ausnützung des Grundstücks berücksichtigt wird oder nicht. Während bei überbauten Grundstücken eine weitergehende bauliche Nutzung des Vorgartens auch an anderen rechtlichen Hindernissen, insbesondere der Verkehrssicherheit, scheitern kann (so in VGr, 14. November 2019, VR.2019.00001, E. 4.3.1), besteht bei unüberbauten Grundstücken, als solche die Abtretungsobjekte Kat.-Nrn. 01 und 02 nach dem in E. 4.4.1 Gesagten zu qualifizieren sind, regelmässig die Möglichkeit, die Baumasse im rückwärtigen Bereich zu konzentrieren. Art. 19 Abs. 1 BZO definiert die für Hauptgebäude in der Zone W1 erlaubte bauliche Dichte mittels einer Überbauungsziffer von 26 % bzw. von 31 % für Flachdachbauten. Die Überbauungsziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder (§ 254 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]; nachfolgend aPBG). Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone (§ 259 Abs. 1 aPBG). Die E-Strasse ist nicht an die ausnützbare Fläche anzurechnen (VGr, 21. November

2012, VB.2012.00570, E. 5.3.1; siehe sogleich [E. 4.4.6]). Nach dem Gesagten liegt die Fläche von 729 m² im Strassenabstandsbereich ausserhalb der zur Groberschliessung zählenden E-Strasse und zählt somit zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Somit wird diese Fläche für die zulässige bauliche Dichte mitberücksichtigt. Weil sich darin in erster Linie der Wert des Landes verkörpert, rechtfertigt sich entgegen der Auffassung der Schätzungskommission kein Einschlag. Daher steht der Enteigneten für diese Grundstücksteile von 729 m² ebenfalls eine Vergütung von Fr. 1'100.-/m² zu.

E. 4.4.6

Die gleiche Vergütung von Fr. 880.-/m² hat die Schätzungskommission für die Fläche von 234 m² im Strassenbereich zugesprochen. Der Kanton Zürich will die Entschädigung auf einen Fünftel des vollen Baulandwerts bzw. Fr. 275.-/m² reduziert haben; demgegenüber bestreitet die Enteignete die Zulässigkeit einer Kürzung. Auch wenn diese Fläche sachenrechtlich Bestandteil der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 bildet, handelt es sich funktionell um einen Teil der E-Strasse. Diese ist im regionalen Richtplan Knonaeramt (Verkehr) vom 15. November 2017 (RRB Nr. 1061/2017) verzeichnet und gilt somit nach § 24 lit. a PBG als Staatsstrasse. Entsprechend fällt eine Anrechnung als ausnutzbare Fläche im Sinn von § 259 Abs. 1 aPBG ausser Betracht (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 925; vgl. neurechtlich auch § 259 Abs. 2 PBG). In welcher Weise dieser Streifen für die Enteignete anderweitig von Nutzen war oder künftig sein könnte, lässt sich nicht erkennen und wurde von ihr auch nicht behauptet. Vielmehr handelt es sich hierbei um nacktes Eigentum ohne wirtschaftlichen Wert. Dessen Entzug löst daher keine Entschädigungspflicht des Kantons aus (vgl. Imboden/Rhinow, Nr. 128 B IVf; Hess/Weibel, Art. 19 N 124). Es verhält sich insoweit ähnlich, wie wenn eine bisherige Privatstrasse im Zug eines Quartierplanverfahrens entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde übergeht. Dass der Rekurrent I geneigt ist, für den Strassenbereich einen Fünftel des Baulandwerts zu vergüten, tut nach dem wie erwähnt massgebenden Grundsatz der Einheit der Entschädigung nichts zur Sache. Im Übrigen scheint der Rekurrent I bei seinem Zugeständnis den Entscheid VR.2008.00003, E. 3.4, des Verwaltungsgerichts vom 20. Mai 2009 (vgl. vorne E. 3.3.1) zu missverstehen, denn die dort für zulässig erklärte Reduktion des Landwerts um drei Viertel betraf nicht Land im Strassenbereich, sondern im Strassenabstandsbereich. Selbst wenn der These des Kantons, wonach eine Duldung der Strassenbenützung durch die Grundeigentümerschaft das Gemeinwesen zur (formlosen) Widmung der betreffenden Flächen zum Gemeingebrauch berechnigte (oben E. 4.2), nicht gefolgt werden könnte (kritisch bezüglich einer Erlangung staatlicher Verfügungsmacht auf der prekären Grundlage blossen Duldens durch den privaten Eigentümer André W. Moser, *Der öffentliche Grund und seine Benützung*, Bern 2011, S. 39–41 mit Hinweisen), hülfe dies der Rekurrentin II nicht weiter. Die Beanspruchung für den Strassenbau benötigten Landes wird im Rahmen des jeweiligen Projektfestsetzungsverfahrens festgelegt, an welches ein allfälliges Enteignungs(schätzungs)verfahren unmittelbar anknüpft (vgl. §§ 15 ff. und 18 ff. des Strassengesetzes vom 27. September 1981 [StrG, LS 722.1]). Mithin wären entsprechende Entschädigungsbegehren in jenem (früheren) Projektierungsverfahren anzumelden gewesen, welches zur Landbeanspruchung im bisherigen Umfang führte. Mit Blick darauf, dass der Kanton von einer jahrzehntelangen Duldung ausgeht, erscheint eine Geltendmachung entsprechender Ansprüche zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

E. 4.4.7

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass der Enteigneten für die definitive Abtretung folgende Entschädigungen zuzusprechen sind: - Fr. 1'100.-/m² für ca. 293 m² ausserhalb des Strassenabstandsbereichs; - Fr. 1'100.-/m² für ca. 729 m² innerhalb des Strassenabstandsbereichs; - Fr. 0.-/m² für ca. 234 m² im Strassenbereich; total Fr. 1'124'200.-.

E. 5.1

Neben der Entschädigung für das abgetretene Land liegt die Frage im Streit, ob der Kanton Zürich der Enteigneten gestützt auf § 13 Abs. 2 AbtrG einen Minderwert der ihr verbleibenden Fläche und einen mittelbaren Schaden zu vergüten habe. Weil bei der Abtretung von Grundeigentum stets die Auswirkung der Enteignung auf die dem Betroffenen verbleibende Parzelle mitzubersichtigen ist (Imboden/Rhinow, Nr. 128 B III d 2; Hess/Weibel, Art. 19 N 183 ff.), fragt es sich, ob ein solcher Minderwert hier vorliegt. Diese Frage ist jedoch ohne Weiteres zu verneinen: Weder hat die Schätzungskommission einen solchen in Betracht gezogen noch macht die Rekurrentin II tatsächlich einen solchen substantiiert geltend. Vielmehr zielt ihre Rekursbegründung auf die Zusprechung einer Vergütung für mittelbaren Schaden. Dabei geht es nicht um eine allfällige Wertverminderung der von der (Teil-)Enteignung unberührten Restgrundstücke, sondern um die von der Grundeigentümerin und der Vorinstanz angenommenen Mehrkosten der Erschliessung aufgrund der Abtretung. Falls diese tatsächlich vorliegen (von Hess/Weibel, Art. 19 N 195 ff. als Inkonvenienzen bezeichnet), handelt es sich unbestrittenermassen um einen mittelbaren Schaden im Sinn des Gesetzes.

E. 5.2

Mit Bezug auf das Vorliegen eines mittelbaren Schadens erwog die Schätzungskommission, dass sich die Erschliessung der beiden betroffenen Grundstücke mit der Realisation des Strassenprojekts deutlich verschlechtere. Ob die Baubehörde gestützt auf § 240 Abs. 3 PBG bei der Überbauung der beiden betroffenen Grundstücke eine rückwärtige Erschliessung oder eine Zusammenfassung von mehreren Ausfahrten verlange, sei ungewiss. Im Unterschied zur strengeren früheren Praxis würden heute direkte Erschliessungen auf Kantonsstrassen "notorischerweise" weiterhin bewilligt. Weil eine rückwärtige oder seitliche Erschliessung vorliegend schwer zu realisieren sei und Drittgrundstücke einbezogen werden müssten, erscheine im Fall der Neuüberbauung eine zusammengefasste direkte Zufahrt auf die E-Strasse "ohne weiteres" als bewilligungsfähig. Diese Möglichkeit verliere die Enteignete durch die Absenkung der E-Strasse. Die dadurch erforderliche neue Erschliessung verursache zusätzliche Aufwendungen, die als mittelbarer Schaden zu ersetzen seien. Vorliegend kämen vier Erschliessungsvarianten infrage, deren Kosten zwischen Fr. 160'000.- und Fr. 430'000.- geschätzt würden. Die als am wahrscheinlichsten zu würdigende Lösung komme auf mutmasslich Fr. 240'000.- zu stehen. Vermindere man diesen Betrag um die Aufwendungen von geschätzten Fr. 80'000.- für die direkte Erschliessung, ergebe sich ein mittelbarer Schaden von Fr. 160'000.-.

E. 5.3

Der Rekurrent I verneint einen solchen Schaden. Denn entgegen der Auffassung der Vorinstanz fehle für die beiden betroffenen Grundstücke ein Rechtsanspruch auf eine direkte Erschliessung über die Staatsstrasse. Somit werde der Rekursgegnerin I kein Recht entzogen, das entschädigt werden müsste. Die überbauten Grundstücke nördlich der

E-Strasse würden rückwärtig erschlossen. Ob eine direkte Erschliessung überhaupt zulässig wäre, müsste – allenfalls durch Einholung eines Amtsberichts des Tiefbauamts – näher geklärt werden. Sollte das Gericht eine Verschlechterung der Erschliessung annehmen, wäre die Entschädigung hierfür auf höchstens Fr. 160'000.- festzulegen.

E. 5.4

Die Enteignete erblickt einen mittelbaren Schaden zunächst darin, dass Kat.-Nr. 02 nach der Abtretung nicht mehr und Kat.-Nr. 01 schlechter überbaut werden könnten. Die von der Schätzungskommission für die Verschlechterung der Erschliessung zugesprochene Entschädigung von Fr. 160'000.- sei deutlich zu tief. Entgegen der Annahme der Vorinstanz komme nur Variante B mit einer Zufahrt über das Grundstück Kat.-Nr. 03 infrage; deren Kosten würden auf Fr. 905'000.- geschätzt. Zunächst müsse ein verbindlicher Vorentscheid über die verkehrsmässige Erschliessung eingeholt werden; daraufhin liessen sich die damit verbundenen Kosten mittels eines Expertengutachtens prognostizieren.

E. 5.5.1

Wie bei den anderen Bestandteilen der Entschädigung setzt der Schadenersatzanspruch einen Kausalzusammenhang zwischen dem Rechtsverlust und dem Schaden, der dem Enteigneten aus der Enteignung erwächst, voraus (Hess/Weibel, Art. 19 N 197, auch zum Folgenden). Dabei kann es sich nicht um einen noch ungewissen, in unbestimmter Zukunft möglicherweise eintretenden Schaden handeln, wie Art. 19 lit. c des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711) mit der Formulierung "Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen" verdeutlicht. Vielmehr wird für den zu ersetzenden Schaden ein erhöhter Grad an Wahrscheinlichkeit für dessen Eintritt verlangt. Ferner darf vom Enteigneten verlangt werden, dass er zur Schadenminderung beitrage.

E. 5.5.2

Vorliegend ist mit der Vorinstanz und den Parteien davon auszugehen, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 – nach dem Abbruch des bestehenden Ökonomiegebäudes – in näherer oder weiterer Zukunft überbaut wird; allenfalls wird im Interesse einer vorteilhafteren Lösung das Einfamilienhaus E-Strasse 04 auf Kat.-Nr. 02 ebenfalls abgebrochen. Die als Gesamtheit vergleichsweise gut geformten Parzellen erlauben eine zweckmässige Überbauung; in Anbetracht der Gesamtfläche von $(4'208 \text{ m}^2 + 852 \text{ m}^2 =) 5'060 \text{ m}^2$ gilt dies auch nach der Abtretung von $(1'005 \text{ m}^2 + 251 \text{ m}^2 =) 1'256 \text{ m}^2$; die verbleibende Fläche von $3'804 \text{ m}^2$ ermöglicht bei der in der Zone W1 geltenden Überbauungsziffer von (mindestens) 26 % eine überbaute Fläche von rund 989 m^2 .

E. 5.5.3

Bei der E-Strasse handelt es sich um einen Autobahnzubringer und eine Staatsstrasse, jedoch ohne grossen Durchgangsverkehr. Laut § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Nähere Anforderungen an die Verkehrssicherheit statuiert die Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019. Wie der Wortlaut von § 240 Abs. 3 PBG nahelegt, sind die beiden Erschliessungsvarianten als gleichwertig zu betrachten (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, E. 4.2). Dabei steht der rechtsanwendenden Behörde ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Nach neuerer Praxis wird in jedem Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse beurteilt, ob eine direkte Erschliessung auf die Staatsstrasse

verantwortet werden kann oder nicht. Dabei sind vor allem Gesichtspunkte wie der Überbauungsgrad, die bestehenden Ausfahrten, die erlaubte Geschwindigkeit, die Sichtweiten, die Verkehrssicherheit sowie der Schwierigkeitsgrad einer rückwärtigen Erschliessung zu gewichten (VGr, 28. November 2013, VB.2013.00253, E. 3.3.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 886). Ein Rechtsanspruch auf eine direkte Erschliessung über die Staatsstrasse besteht nicht, womit der Rekurrentin II kein (vorbestehendes oder künftig entstehendes) Recht entzogen und keine insoweit Entschädigungspflicht ausgelöst wird.

E. 5.5.4

Im Übrigen geht die Feststellung der Schätzungskommission, dass direkte Erschliessungen auf Staatsstrassen "notorischerweise" weiterhin bewilligt würden, zwar zu weit; indessen ist ihr beizupflichten, dass im vorliegenden Fall eine solche mutmasslich bewilligungsfähig gewesen wäre. Denn abgesehen von der vorliegend für die Grundstücke Kat.-Nr. 01 und 02 aufgrund der bestehenden Überbauung der Nachbarparzellen, der Eigentümerverhältnisse und des hohen Landverbrauchs schwierig zu realisierenden rückwärtigen Erschliessung erscheint der direkte Zugang einer Neuüberbauung auf die E-Strasse aufgrund des übersichtlichen Strassenverlaufs und des zu erwartenden mässigen Verkehrsaufkommens als vertretbar. Allerdings kann dieser Schluss nicht schon aus der Bewilligung vom 22./29. September 2020 für den Um- und Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus E-Strasse 04 der Rekursgegnerin I gezogen werden, weil es dort nur um ein vergleichsweise geringfügiges Projekt ging, das mutmasslich wenig zusätzlichen Verkehr erzeugt. Dass sich an diesen Erschliessungsverhältnissen aufgrund der Abtretung eine wesentliche Änderung ergeben sollte, ist entgegen der Auffassung der Schätzungskommission nicht zu erkennen. Denn die Verbreiterung und bauliche Veränderung der E-Strasse im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 schliesst einen direkten Zugang auf die E-Strasse nach wie vor nicht aus. Die im Rahmen einer Neuüberbauung dieser Parzellen zu schaffende Erschliessungslösung lässt sich nämlich durchaus so konzipieren, dass sie – allenfalls verbunden mit besonderen baulichen oder funktionellen Verkehrsanordnungen – den Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung genügt. Nach dem Gesagten fehlt es am erforderlichen Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und einem damit verbundenen mittelbaren Schaden durch zusätzliche Erschliessungskosten. Der Rekurs VR.2021.00002 ist daher insoweit gutzuheissen und die Zusprechung einer Entschädigung von Fr. 160'000.- an die Enteignete aufzuheben.

E. 6.1

Was die Entschädigung für die vorübergehende Beanspruchung von insgesamt 567 m² anbelangt, orientiert sich die zürcherische Rechtsprechung laut dem Schätzungsentscheid an der für die Erteilung des Hammerschlagrechts bei Beanspruchung eines Nachbargrundstücks zugesprochenen Entschädigung. Dabei sei neben dem Landwert von Fr. 1'100.-/m² der um 2 % erhöhte Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen, also (1.25 % + 2 % =) 3.25 % massgebend, mithin eine Entschädigung von Fr. 38.50/m² und Jahr.

E. 6.2

Der Rekurrent macht geltend, dass der Schätzungskommission ein Rechenfehler unterlaufen sei. Denn in Anwendung der erwähnten Formel ergebe sich eine Vergütung von (3.25 % x Fr. 1'100.-/m²) Fr. 35.75/m² und Jahr.

E. 6.3

Nach Auffassung der Enteigneten ist der Rechenfehler der Vorinstanz nicht zu beachten. Massgebend sei allein, ob die für die Landbeanspruchung festgesetzte Entschädigung insgesamt angemessen sei. Dies treffe hier zu.

E. 6.4.1

Die Erwägungen der Schätzungskommission entsprechen der gefestigten Praxis und werden von der Enteigneten denn auch nicht infrage gestellt (zur analogen Berechnung der Vergütung bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Drittgrundstücken durch Private [Hammerschlagsrecht] gemäss § 229 Abs. 2 PBG vgl. VGr, 26. August 2021, VB.2020.00726 + 00731). Die beiden Berechnungsfaktoren (Zinssatz und Landwert) erweisen sich ebenfalls als zutreffend.

E. 6.4.2

Entgegen der Auffassung der Enteigneten kann es unter diesen Umständen nicht darauf ankommen, ob unter besonderen, hier jedoch nicht ersichtlichen Umständen eine höhere Vergütung angemessen wäre. Vielmehr ist der Schätzungskommission offensichtlich ein gewöhnlicher Multiplikationsfehler unterlaufen, der vom Verwaltungsgericht zu korrigieren ist. Die Vergütung für die vorübergehende Beanspruchung von 567 m² ist daher auf Fr. 35.75/m² und Jahr festzulegen.

E. 7

Diese Erwägungen führen zur partiellen Gutheissung des Rekurses VR.2021.00002 und zur Aufhebung von Dispositiv-Ziffern 1 und 3 des angefochtenen Entscheids sowie der wesentlich nicht im Dispositiv festgehaltenen Zusprechung der Entschädigung für einen mittelbaren Schaden. Demgemäss hat der Kanton Zürich der Rekursgegnerin I für die Abtretung von 1'256 m² Land (gemäss der Zusammenstellung in E. 4.4.7; Nachmass vorbehalten) eine Entschädigung von Fr. 1'124'200.- zu bezahlen. Weil dieser Betrag über dem Antrag des Rekurrenten I von Fr. 1'028'170.- liegt, stellt sich die Frage nach der Berücksichtigung des Verböserungsgebots (vgl. hierzu Verwaltungsgericht, 23. Januar 2020, VR.2019.00003, E. 5.3, 14. November 2019, VR.2019.00001 + 00002, E. 4.3.5; Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 32-86 N.10) nicht. Eine zusätzliche Entschädigung für einen mittelbaren Schaden steht der Rekursgegnerin I nicht zu. Für die vorübergehende Beanspruchung von 567 m² hat der Kanton Zürich der Rekursgegnerin I eine Vergütung von Fr. 35.75/m² und Jahr zu leisten.

E. 8

Die weitgehende Gutheissung des Rekurses VR.2021.00002 und Abweisung des Rekurses VR.2021.00003 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. Die Kosten des Rekursverfahrens sind zu 1/4 dem Rekurrenten I und zu 3/4 der Rekurrentin II zu überbinden (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ferner muss dieser die von ihr beantragte Parteientschädigung versagt bleiben (§ 17 Abs. 2 VRG).

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