

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2022.00001 vom 14. September 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-09-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VR.2022.00001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2022.00001)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2022.00001 du 14 septembre 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2022.00001 del 14 settembre 2022

## Regeste

formelle Teilenteignung | [Enteignungsentschädigung bei (formeller) Teilenteignung von in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücken, welche der Wohnnutzung dienen; Verdeutlichung der Rechtsprechung] Die Abtretung von Grundeigentum darf gemäss Art. 26 Abs. 2 BV und § 11 AbtrG nur gegen Ersatz aller Vermögensnachteile gefordert werden; für die Bestimmung der Entschädigung ist nach § 13 Abs. 1 AbtrG der Verkehrswert massgebend (E. 3.1). Grundsätze der Bestimmung des Verkehrswerts von so genanntem Vorgartenland (E. 3.3). Das hier interessierende Vorgartenland liegt in der Landwirtschaftszone. Es bzw. die enteignete Teilfläche des Grundstücks gehört nicht zum näheren Hausumschwung, wird weder in besonderer Weise genutzt noch dient es dem Schutz der Privatsphäre oder weist sonst eine Funktion auf, welche einen Vergleich mit dem Wert von Bauland rechtfertigte (E. 5.1 und 5.2.2 f.). Insofern unterscheiden sich die hier zu beurteilenden Verhältnisse massgeblich vom in VR.2019.00003 beurteilten Sachverhalt. Es rechtfertigt sich deshalb vorliegend nicht, für die Ermittlung des Verkehrswerts auf Preise abzustellen, welche für unbebautes Wohnbauland erzielt würden und darauf Preisabschläge für die eingeschränkten Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen (vgl. VR.2019.00003 E. 5.2). Vielmehr erweist sich mangels besonderer Funktion des hier enteigneten Vorgartenlands zur Ermittlung dessen Verkehrswerts einzig die Anwendung der Differenzmethode als sachgerecht (E. 5.2.2). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 2

Land zu beachten. Der Rekursgegner vermag sodann nicht darzutun, inwiefern ihm durch die während gut sieben Monaten dauernden Bauarbeiten eine über die bloss faktische Unannehmlichkeit hinausgehende wirtschaftliche Einbusse erwachsen ist. Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, ihm eine höhere Vergütung als die vom Rekurrenten beantragten Fr. 199.- zuzusprechen.

### E. 6

Diese Erwägungen führen zur Gutheissung des Rekurses und Aufhebung von Dispositiv-Ziffern 1 und 2 des angefochtenen Entscheids. Demgemäss hat der Kanton Zürich dem Rekursgegner für die Enteignung von 74 m<sup>2</sup> Land (Nachmass vorbehalten) eine Entschädigung von Fr. 6'808.- zuzüglich Zins zu 5 % seit 11. Januar 2021 bis zur Auszahlung zu leisten sowie für die vorübergehende Beanspruchung von 106 m<sup>2</sup> Land (Nachmass vorbehalten) eine solche von Fr. 199.- zuzüglich Zins zu 5 % seit 11. Januar 2021 bis zur Auszahlung.

### E. 7

Die Gutheissung des Rekurses bewirkt keine Änderung der vorinstanzlichen Kostenaufgabe, weil die Kosten des Schätzungsverfahrens laut § 63 Abs. 1 erster Satzteil AbtrG in der Regel vom Enteigner getragen werden. Von diesem Grundsatz abzuweichen besteht hier kein Anlass. Demgegenüber sind die Kosten des Rekursverfahrens dem unterliegenden Enteigneten zu überbinden (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ferner muss diesem die von ihm beantragte Parteientschädigung versagt bleiben.

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