

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2024.00001 vom 23. Januar 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-01-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VR.2024.00001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2024.00001)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2024.00001 du 23 janvier 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VR.2024.00001 del 23 gennaio 2025

## Regeste

formelle Teilenteignung | [Entschädigung für die teilweise Enteignung von Bäumen aufgrund eines Strassenausbaus] Gegenstand der formellen Teilenteignung bilden aufgrund des Akzessionsprinzips nicht die Bäume, sondern die um die gefälltten Bäume wertverminderten Grundstücke (E. 3.1). Kein Wertverlust der Grundstücke nach Differenzmethode aufgrund der zu fällenden Bäume. Zusätzlich sind die Bäume gestützt auf den Beseitigungsrevers im Baulinienbereich entschädigungslos zu entfernen (E. 5). Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 6). Abweisung des Rekurses.

## Erwägungen

### E. 03

Die auf diesen Parzellen stehenden Bäume bilden kraft des in Art. 667 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) verankerten Akzessionsprinzips Bestandteil derselben (BGE 129 III 331 E. 2.1 und 127 III 73 E. 4b). Nach unwidersprochener Darstellung der Rekurrierenden sind die Bäume in der Absicht bleibender Verbindung dem Boden eingefügt worden, weshalb keine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht (Heinz Rey/Lorenz Strebel, Basler Kommentar ZGB II, 7. A., Basel 2023, Art. 667 N. 13). Gegenstand der Enteignung bilden nach dem Gesagten nicht die Bäume, sondern die um die gefälltten Bäume verminderten Grundstücke.

### E. 3

Abteilung VR.2024.00001 Urteil der 3. Kammer vom 23. Januar 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Silvio Forster. In Sachen 1. Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 01, bestehend aus Rekurrierende 1.1.1–1.19.2, 2. Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 02, bestehend aus Rekurrierende 2.1–2.15.2, 3. Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 03, bestehend aus Rekurrierende 3.1.1–3.17, alle vertreten durch RA A, Rekurrierende, gegen Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Tiefbauamt, dieses vertreten durch das Immobilienamt, RA B, Rekursgegner, betreffend formelle Teilenteignung, hat sich ergeben: I. Der Regierungsrat setzte am 8. April 2020 das Projekt für die Strassenraumgestaltung mit flankierenden Massnahmen N1/N20 sowie die weiteren damit verbundenen Massnahmen an der 614 Däniker-/Regensdorferstrasse, Dällikon, fest. Zuvor war das Projekt öffentlich aufgelegt und den betroffenen Grundeigentümern die hierzu erforderliche Landenteignung angezeigt worden. Mehrere Projekteinsprachen wurden mit dem Festsetzungsbeschluss rechtskräftig erledigt. Sodann wurde das Immobilienamt der Baudirektion beauftragt, das für die Ausführung des Vorhabens erforderliche Land zu erwerben, falls nötig auf dem Weg

der Expropriation (Dispositivziffer VIII). II. Nachdem sich die Parteien hinsichtlich der Vergütung für das abzutretende Land nicht einigen konnten und der Kanton Zürich zudem die geforderte Entschädigung von je Fr. 15'000.- für die zu fällenden 19 Bäume abgelehnt hatte, ersuchte das Immobilienamt am 1. Oktober 2021 um Einleitung des Schätzungsverfahrens. Daraufhin überwies das Statthalteramt des Bezirks Dielsdorf die Akten am 4. Oktober 2021 an die Schätzungskommission I. Am 23. Februar 2023 fand die Schätzungsverhandlung mit Augenschein statt. Nachdem die Kommission das Verhandlungsprotokoll den Parteien am 21. April 2023 zugestellt hatte, liessen die Stockwerkeigentümer mit Eingabe vom 28. April 2023 um verschiedene Korrekturen bzw. Ergänzungen ersuchen. Am 12. März 2024 hiess die Schätzungskommission I die Klage des Kantons Zürich teilweise gut. Dieser wurde verpflichtet, den Beklagten eine Entschädigung von Fr. 933.33/m<sup>2</sup> für die Abtretung von ca. 1 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, ca. 9 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 und ca. 23 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (alle Gemeinde Dällikon) zu bezahlen (Dispositivziffer 1). Für die zu fällenden Bäume auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 wurde keine Entschädigung zugesprochen (Dispositivziffer 2). Die Kosten des Schätzungsverfahrens wurden dem Kläger auferlegt (Dispositivziffer 3). III. Gegen den am 28. März 2024 zugestellten Schätzungsentscheid meldeten die im Rubrum aufgeführten Stockwerkeigentümer am 16. April 2024 Rekurs beim Verwaltungsgericht an. Nachdem der Abteilungspräsident Frist zur Begründung angesetzt hatte, liessen dieselben am 7. Mai 2024 – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – folgende Anträge stellen: "1. Es sei Disp.-Ziff. 2 des Entscheids der Schätzungskommission ... vom 12. März 2024 aufzuheben und die Sache an die Schätzungskommission ... zur Fällung eines neuen Entscheids zurückzuweisen; 2. Eventualiter sei Disp.-Ziff. 2 des Entscheids der Schätzungskommission ... aufzuheben und folgende Entschädigungen auszurichten: 2.1 Es sei der Rekursgegner zu verpflichten, der Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 03 für die auf ihrem Grundstück acht zu fällenden Bäume CHF 120'000.- (CHF 15'000.- pro Baum) zu bezahlen; 2.2 Es sei der Rekursgegner zu verpflichten, der Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 02 für die auf ihrem Grundstück fünf zu fällenden Bäume CHF 75'000.- (CHF 15'000.- pro Baum) zu bezahlen; 2.3 Es sei der Rekursgegner zu verpflichten, der Stockwerkeigentümergeinschaft Kat.-Nr. 01 für die auf ihrem Grundstück sechs zu fällenden Bäume CHF 90'000.- (CHF 15'000.- pro Baum) zu bezahlen; 3. ..." Namens des Kantons Zürich beantragte das Immobilienamt am 29. Mai 2024 Abweisung des Rekurses und verlangte ebenfalls eine Parteientschädigung. In ihrer Vernehmlassung vom 30. Mai 2024 schloss die Schätzungskommission auf Abweisung des Rechtsmittels, soweit darauf einzutreten sei. Mit Replik vom 20. Juni 2024, Duplik vom 3. Juli 2024 sowie Triplik vom 15. August 2024 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Daraufhin erklärte das Immobilienamt am 21. August 2024 den Verzicht auf eine weitere Stellungnahme. Auf die Erwägungen des Schätzungsentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer erwägt:

- 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (in der Fassung vom 8. Juni 1997 [AbtrG; LS 781]) zuständig. Weil auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten.
- 1.2 Im Streit liegt einzig die Frage, ob für die insgesamt 19 zu fällenden Bäume vom Enteigner eine Entschädigung zu leisten ist oder nicht. Die Schätzungskommission hat das entsprechende Begehren der Rekurrierenden abgewiesen (Dispositivziffer 2). Diese halten daran fest,

wobei entweder – nach Rückweisung der Sache – die Schätzungskommission eine solche Vergütung festzusetzen habe oder – eventuell – das Verwaltungsgericht dies zu tun habe. Die von der Schätzungskommission festgesetzte Entschädigung für das abzutretende Land von Fr. 933.33/m 2 (Dispositivziffer 1) ist unangefochten geblieben. 2. Gegen Entscheide der Schätzungskommissionen ist nach § 46 Abs. 1 AbtrG der Rekurs zulässig. Diesen Rekurs in vermögensrechtlichen Enteignungsstreitigkeiten behandelt das Verwaltungsgericht nach den Bestimmungen über die Beschwerde (§ 46 Abs. 2 AbtrG). 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 greifender Ausnahmen verwehrt. Im Rechtsmittelverfahren gegen den Schätzungsentscheid ist nach Sinn und Zweck des vorangegangenen Schätzungsverfahrens lediglich zu prüfen, ob die Schätzung auf zutreffender Rechtsgrundlage beruht, 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**

Von der (Teil-)Enteignung betroffen sind die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02 und

### **E. 3.2**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) 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+00002, 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 et al., Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 10 N. 96 ff.; Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 220 N. 121 ff.). 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, Bern 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). Wird sogenanntes Vorgartenland enteignet, kann die Ermittlung der Entschädigung (bedingt) auch mit der Differenzmethode erfolgen (BGE 129 II 420 E. 3.1.1). 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 (eine weitergehende Wertverminderung) besteht (RB 2006 Nr. 118, E. 3.1; Canonica, S. 381).

#### **E. 4.1**

Mit Bezug auf die Frage, ob für die zu fällenden Bäume eine Entschädigung geschuldet sei, erwog die Schätzungskommission, dies hänge davon ab, ob die Bäume Bestandteil der öffentlichen Strasse bildeten oder nicht. Falls dies zutreffe, dürften sie entschädigungslos beseitigt werden. § 3 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG; LS 722.1) definiere die Bestandteile einer Strasse; dazu gehörten nach dessen lit. h auch Bepflanzungen. Die streitbetroffenen Bäume seien im Jahr 1997 als Teil der Einbettung der Strasse und der Lärmschutzwand in das Ortsbild erstellt worden und dienten vorab als optische Eingliederung. Der damals massgebende § 14 lit. a der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (StrAV; LS 700.4) habe für Bäume einen Mindestabstand von 4 m ab Strassengrenze verlangt, was hier nicht zutreffe. Demgegenüber hätten Bäume als Bestandteil einer Strasse keine Abstandsvorschriften einhalten müssen. Nach dem Gesagten entfalle hier eine Entschädigungspflicht.

#### **E. 4.2**

Zur Begründung ihres Rechtsmittels bringen die Rekurrierenden vor, dass die Bäume nicht auf den Strassenparzellen Kat.-Nrn. 04 und 05 des Kantons Zürich, sondern auf den privaten Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 ständen. Der Zweck von § 3 lit. h StrG bestehe darin, dass Strassenpflanzen die Strassenführung markierten, die Benützer und Anlieger vor Blendung schützten, Staubimmissionen verminderten und für eine bessere Einordnung der Anlage in die Umgebung sorgten. Daher kämen für diese andere Regeln zum Zug als für Pflanzen auf Privatgrundstücken. Vorliegend seien die fraglichen Bäume allein zur Kaschierung der Lärmschutzwand auf den genannten privaten Grundstücken

gepflanzt worden. Im Übrigen hielten sie den erforderlichen Strassenabstand ein, der nach dem hier massgebenden § 14 Abs. 2 StrAV nur 2 m ab Strassengrenze betrage. Schliesslich habe der Rekursgegner die von den Rekurrierenden gepflanzten Bäume nie als Bestandteil der Strasse betrachtet. Somit habe die Schätzungskommission einen Entschädigungsanspruch zu Unrecht verneint, weshalb die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Eventuell habe das Verwaltungsgericht diese Vergütung selbst festzusetzen, und zwar in der angemessenen Höhe von Fr. 15'000.- je Baum. In der Replik führen die Rekurrierenden aus, dass das Strassengesetz für Bäume im Privateigentum von vornherein nicht anwendbar sei. Nach dem klaren Wortlaut des Beseitigungs- und Mehrwertrevers gemäss der strassenpolizeilichen Bewilligung vom 24. August 2000 seien die streitbetroffenen Bäume von diesem nicht erfasst.

### **E. 4.3**

Demgegenüber hält der Rekursgegner an der Auffassung fest, dass die Bäume zur Strasse gehörten und eine Entschädigung für deren Beseitigung deswegen nicht geschuldet sei. Die Baubewilligung für die betroffenen Grundstücke an der Hagenwiesenstrasse im Jahr 1997 habe zwecks Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte die Erstellung einer – innerhalb der Baulinie liegenden – Lärmschutzwand erfordert. Durch die Pflanzung von Bäumen in strassenseitig angeordneten Nischen sei diese ortsbildverträglich ausgestaltet worden. Angesichts dieser Rechtslage könnten die Grundeigentümer über die Lärmschutzwand und die Bäume nicht frei verfügen. Praxisgemäss zählten solche Anlagen, von denen es im Kanton Zürich zahlreiche gebe, mitsamt allfälligen Baumbepflanzungen zum Strassenkörper. Weil der Ausbau der Regensdorferstrasse schon im Zeitpunkt der Baubewilligung geplant gewesen sei, habe die strassenpolizeiliche Bewilligung vom 24. August 2000 einen Beseitigungs- und Minderwertrevers enthalten. Auch wenn dieser missverständlich formuliert sei, ergebe sich nach dessen Sinn und Zweck, dass hier keine Entschädigung geleistet werden müsse. Im Übrigen spiele das sachenrechtliche Eigentum für die Qualifikation als Strassenbestandteil ebenso wenig eine Rolle wie der von den Grundeigentümern bestrittene Unterhalt der Anlage. Wie die Rekurrierenden richtig annähmen, sei ihnen mit dem Projektfestsetzungsbeschluss durch die Zusicherung einer Neubepflanzung mit Büschen und Sträuchern ein gleichwertiger Ersatz in Aussicht gestellt worden. Gleichwertigkeit liege deswegen vor, weil die Grundstücke durch die Entfernung der Bäume keinen (mittelbaren) Schaden aufgrund einer schlechteren Mikrolage erlitten hätten. Wie schon im Schätzungsverfahren festgehalten, biete der Kanton Zürich den Eigentümern von Kat.-Nr. 01 eine Ersatzbepflanzung in Alleebaumqualität oder eine entsprechende Entschädigung von Fr. 22'004.- an.

### **E. 5.1**

Nach dem in E. 3.1 Gesagten ist nicht der Wert der Bäume, sondern der aufgrund von deren Beseitigung verursachte Wertverlust der betroffenen Grundstücke massgebend. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der Kanton Zürich bereits im Projektfestsetzungsbeschluss vom 8. April 2020 für die zu fällenden Bäume den Grundeigentümern eine Neubepflanzung in Aussicht gestellt hat. Diese Zusage hat der Rekursgegner in der Rekursantwort wie auch in der Duplik bekräftigt. Für die Beantwortung der Frage, ob die Neubepflanzung zu einem Wertverlust führe, ist vorliegend einzig die Differenzmethode sachgerecht. Demgegenüber erscheinen die weiteren neben der Vergleichsmethode von der Schätzungslehre entwickelten Methoden (hedonische Bewertung, Kennwertmethode, Ertrags- und Barwertmethode, Lageklassenmethode, DCF-Methode [Zweifel et al., § 10 N. 97])

vorliegend nicht zielführend (vgl. auch VGr, 14. September 2022, VR.2022.00001 E. 5.2.2). Für die Bewertung der betroffenen Stockwerkeinheiten sind neben der Grösse und Qualität der Bausubstanz insbesondere die Fläche der Grundstücke sowie deren Makro- und Mikrolage von Bedeutung. Hinsichtlich der letzteren gewährleistet die Lärmschutzwand entlang der Regensdorferstrasse die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte. Dass die Lärmschutzwand aus Gründen der befriedigenden Einordnung der Überbauung mit einer Bepflanzung teilweise verdeckt wird, spielt hingegen für die Bewertung der hinterliegenden Grundstücke kaum eine Rolle. Noch weniger kommt es auf die Gattung der Bäume an. Ob die mächtigen Bäume auf der Südseite der Wohnsiedlung angesichts des von ihnen ausgehenden Schattenwurfs, der im Winter die Besonnung beeinträchtigt, die Wohnqualität verbessern, erscheint daher zumindest als fraglich. Aus diesem Grund ist mit der Schätzungskommission ein entschädigungspflichtiger Wertverlust zu verneinen.

## **E. 5.2**

Im Hinblick auf einen möglichen Fortgang des Verfahrens erscheint es angezeigt, auf die zwischen den Parteien umstrittene Frage einzugehen, ob die Bäume als Bestandteil der Strasse zu würdigen seien oder nicht. Wie sich dem baurechtlichen Entscheid des Gemeinderats Dällikon vom 18. März 1997 entnehmen lässt, war die Erstellung einer 270 m langen Lärmschutzwand auf der Nordseite der Regensdorferstrasse notwendig, damit auf dem hinterliegenden Gebiet Hagenwiesen die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden konnten. Weil die Anlage aufgrund ihrer erheblichen Ausdehnung das Ortsbild beeinträchtigte, verlangte die Behörde, dass die Wand auf der ganzen Länge in 10 m bzw. 12 m lange Versätze gegliedert werde. Die strassenseitig angeordneten Nischen mit Baumpaaren brächen die Monotonie der Wand und sorgten zusammen mit den sich abwechselnden Elementen von Rankpflanzen und den Akzentelementen für zusätzliche Belebung. Dank einer solchen Gestaltung erweise sich die Anlage als mit dem Ortsbild verträglich. In der Folge erteilte der Gemeinde Dällikon am 26. September 2000 die Bewilligung für den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern. Zuvor hatte die Baudirektion am 24. August 2000 die strassenpolizeiliche Bewilligung mit folgendem Revers erteilt: "Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die im Bauliniengebiet der Regensdorferstrasse S-1 befindlichen Nebenbauten hinter der Lärmschutzwand auf eigene Kosten und ohne Entschädigung seitens des Staates oder der Gemeinde zu beseitigen bzw. anzupassen, wenn der Ausbau (Bau) der Regensdorferstrasse S-1 dies erfordert. Der Minderwert, den die Gebäulichkeiten und der Betrieb auf dem Grundstück erleiden, wenn die innerhalb der Baulinie liegenden Nebenbauten beseitigt oder angepasst werden müssen, wird nicht entschädigt." Dieser Revers ist im Zusammenhang mit §§ 99 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) auszulegen. Nach § 99 Abs. 1 PBG dürfen innerhalb der Baulinien grundsätzlich nur Bauten erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Vorspringende Gebäudeteile müssen gemäss § 100 Abs. 2 PBG entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. Für private Bauvorhaben innerhalb der Baulinien ist ein Beseitigungsrevers regelmässig erforderlich (Christoph Fritzsche/Christian Berz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1283). Wenn gemäss dem zweiten Satz des Revers der im Fall der Beseitigung von Nebenbauten eintretende Minderwert des Grundstücks – der nach dem in E. 5.1 Gesagten hier nicht eintritt – keine Vergütung nach sich zieht, so gilt dies auch für die Bestandteile des Grundstücks wie Nebenbauten und

Pflanzen. Dementsprechend kann der unklar formulierte Revers – mit dem Rekursgegner – nur so verstanden werden, dass nicht nur Nebenbauten hinter der Lärmschutzwand, sondern auch die vor dieser gepflanzten Bäume im Fall eines Strassenausbaus entschädigungslos zu beseitigen wären.

### **E. 5.3**

Ob die betreffenden Bäume auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 der Rekurrierenden überdies aufgrund einer funktionalen Betrachtungsweise kraft § 3 lit. h StrG zur Strasse gehören oder nicht, kann unter diesen Umständen offenbleiben.

### **E. 5.4**

Aufgrund dieser Erwägungen muss den Rekurrierenden eine Entschädigung für die Beseitigung der Bäume versagt bleiben. Für die beantragte Rückweisung der Sache an die Schätzungskommission zur Neuentscheidung besteht daher kein Anlass. Ebenso wird das Eventualbegehren um Festsetzung einer Entschädigung durch das Verwaltungsgericht hinfällig.

### **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten den unterliegenden Rekurrierenden aufzuerlegen, und zwar im Verhältnis der von ihnen verfochtenen Entschädigungen. Die drei Stockwerkeigentümergeinschaften werden damit wie folgt kostenpflichtig: Kat.-Nr. 01 zu 30 %, Kat.-Nr. 02 zu 25 % und Kat.-Nr. 03 zu 45 %. Für das auf die drei Gemeinschaften entfallende Betreffnis haften alle Mitglieder solidarisch (§ 70 in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG). Den unterliegenden Rekurrierenden bleibt eine Parteientschädigung von vornherein versagt. Indessen sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 VRG für die Zusprechung einer solchen Vergütung auch mit Bezug auf den Rekursgegner nicht erfüllt. Denn angesichts des liquiden Sachverhalts und der eng begrenzten Streitfrage ist ihm kein grösserer Aufwand erwachsen.

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