

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2024.00003 vom 12. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2024.00003

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2024.00003 du 12 juin 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2024.00003 del 12 giugno 2025

Regeste

formelle Teilenteignung | [Teilenteignung eines Landstreifens im Baulinienbereich für ein Strassenprojekt] Qualifizierung als überbautes Grundstück; Vergleichswertmethode massgebend und nicht Rückwärtsrechnung (E. 4.3). 1/3 Abzug für Vorgartenland ist rechtmässig (E. 4.4). Private Schätzungsgutachten stellen Entschädigungsbemessung der Schätzungskommission nicht ernsthaft in Frage (E. 4.5). Keine Parteientschädigung und keine Aufwandsentschädigung (für das Privatgutachten) im Schätzungsverfahren (E. 5). Schätzungskosten wurden unrechtmässig zur Hälfte der Rekurrentin auferlegt (E. 6). Teilgutheissung.

Erwägungen

E. 3

Die Rekurrentin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Ein solcher dient der Feststellung des für die Entscheidung wesentlichen Sachverhalts und erübrigt sich, wenn dieser aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79). Letzteres ist vorliegend der Fall, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins zu verzichten ist. Im Übrigen darf sich das Verwaltungsgericht auf die von der Schätzungskommission IV anlässlich ihres Lokaltermins vom 20. August 2024 gewonnenen Erkenntnisse stützen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32). Im Licht der nachfolgenden Erwägungen erübrigen sich auch anderweitige Untersuchungshandlungen. Der Fall erweist sich daher als spruchreif.

E. 4.1

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 – hier dem 11. Oktober 2024 (vgl. VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 6.1; Jaag/Rüssli, Rz. 3620) – 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, 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.).

E. 4.2

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. 4.3.1

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 03 an der D-Strasse 04 in F mit einer Fläche von 7'200 m² ist mit dem gewerblich genutzten Gebäude Vers.-Nr. 05 überbaut. Der hinterliegende südliche Teil der Parzelle liegt teilweise innerhalb der Waldabstandslinie. Die Abtretung von rund 54 m² auf der Nordseite des Grundstücks betrifft den schmalen Landstreifen einer grösseren Grünfläche zwischen Parkplätzen und der D-Strasse. Dieser Streifen liegt vor einer Baulinie.

E. 4.3.2

Die Schätzungskommission erwog, dass es sich bei der abzutretenden Fläche um unbebautes Land handle, das mit Ausnahme einer mittig platzierten Werbestele nicht genutzt werde. Unter diesen Umständen habe die Ermittlung des Verkehrswerts anhand der Vergleichs(wert)methode zu erfolgen. Während der Rekursgegner ebenfalls die Vergleichsmethode für sachgerecht hält, will die Rekurrentin die Rückwärtsrechnung angewendet haben.

E. 4.3.3

Für die Einstufung als überbautes oder unüberbautes Grundstück ist nach ständiger Rechtsprechung nicht auf die enteignete Fläche, sondern auf die Parzelle als Ganzes abzustellen. Im Fall einer Teilenteignung – wie auch hier – ist die von der Abtretung betroffene Fläche fast immer unüberbaut und handelt es sich regelmässig um einen Landstreifen entlang einer Strasse. Indessen hat das Verwaltungsgericht im Entscheid VR.2021.00002 vom 10. November 2022 (vom Bundesgericht mit Urteil 1C_42/2023 vom 25. März 2024 bestätigt) erwogen, 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, meistens höher als überbautes bewertet werde. So trage 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 (LS 631.32; 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 auf die Bewertung von unbebautem Land abzustellen (E. 4.4.1). Diese Überlegungen greifen auch im vorliegenden Fall. Weil das Grundstück Kat.-Nr. 03 mit dem voluminösen Gebäude Vers.-Nr. 05 überbaut und einer baulichen Erweiterung aufgrund der in Art. 55 der Bauordnung der Gemeinde F vom 21. September 2017/7. Dezember 2020 für die Gewerbezone III statuierten Grundmasse, der zu respektierenden Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sowie der rückwärtig verlaufenden Waldabstandslinie wesentliche Schranken gesetzt sind, fällt der mit der Enteignung verbundene, vergleichsweise geringe Ausnutzungsverlust von (54 m 2 x 8.0 m 3 /m 2 =) 432 m 3 offensichtlich weniger ins Gewicht, als dies bei einem unüberbauten Grundstück der Fall wäre. Hinsichtlich der von der Rekurrentin verfochtenen Rückwärtsrechnung (auch als Residualwertmethode bezeichnet) gilt es anzumerken, dass diese Methode mit erheblichen Unwägbarkeiten behaftet ist, weshalb sie nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht primär, sondern nur ergänzend berücksichtigt werden darf (VGr, 14. März 2024, VR.2022.00002, E. 6.5.2 mit Verweisungen). Für die Ermittlung des Verkehrswerts von unüberbauten Grundstücken zieht die Rechtsprechung die (Preis-)Vergleichsmethode, auch statistische Methode genannt, vor (BGr, 3. Oktober 2018, 1C_473/2017, E. 3.4; Richner et al., § 220 N. 153; Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 170). Im vorliegenden Fall steht der Abbruch der Gewerbebaute Vers.-Nr. 05 nicht zur Diskussion, weshalb auch schätzungstechnisch kein Anlass besteht, eine Rückwärtsrechnung vorzunehmen.

E. 4.3.4

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1C_339/2013 vom 27. August 2013, E. 2.4) wie des Verwaltungsgerichts (VGr, 10. November 2022, VR.2021.00002, E. 4.4.4; 7. Februar 2013, VR.2012.00003, E. 4.4) erachtet das Abstellen auf Werte, die sich aus zeitnahen Transaktionen ergeben, die vom Statistischen Amt des Kantons Zürich erhoben worden sind, als zulässig. Diese Praxis erscheint aus folgenden Gründen als sachgerecht: Zum einen vermittelt eine grössere Anzahl von Handänderungen ein relativ zuverlässiges Bild des Verkehrswerts; zum anderen wäre die Erhebung von möglichst ähnlich gelagerten Verkäufen mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, der dann namentlich unverhältnismässig ist, wenn – wie hier – nur eine kleine Fläche im Streit liegt. Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat für unbebautes Gewerbe- und Industriebauland in der Raumplanungsregion Winterthur und Umgebung für den Zeitraum 2018–2022 einen mittleren Preis (Median) von Fr. 400.-/m 2 und für den Zeitraum 2019–2023 einen solchen von Fr. 374.-/m 2 ermittelt. Stichtag ist der 11. Oktober 2024 (vorne E. 4.1); deshalb ist der letztgenannte Wert aussagekräftiger als der erste. Die Lage von F kann innerhalb der Planungsregion als durchschnittlich bezeichnet werden; zwar grenzt die Gemeinde an die Stadt Winterthur, befindet sich indessen in grösserer Entfernung vom Stadtzentrum und von den Nationalstrassen. Innerhalb von F ist das streitbetroffene Grundstück an der D-Strasse als Durchgangssachse und nahe beim Bahnhof H gut erschlossen. Unter Würdigung dieser Umstände erscheint der von der Schätzungskommission angenommene Verkehrswert für

das abzutretende Land von Fr. 405.-/m² als angemessen. Jedenfalls liegt in dieser Schätzung keine Rechtsverletzung, in die das Verwaltungsgericht korrigierend einzugreifen hätte.

E. 4.3.5

Ergänzend zu den Erhebungen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich hat die Schätzungskommission beim Grundbuchamt J nach Vergleichshandänderungen in der Gewerbezone gefragt. Dabei hat sie laut ihren Ausführungen in E. 5.5.1 des angefochtenen Entscheids die Auskunft erhalten, dass im Jahr 2018 für ein unmittelbar benachbartes Grundstück ein Preis von Fr. 306.30/m² und 2019 ein solcher von Fr. 360.-/m² bezahlt worden sei. Diese Angaben werden in den Akten nicht belegt. Die Rekurrentin macht geltend, dass ihr auch auf ausdrückliches Begehren an der Schätzungsverhandlung vom 20. August 2024 keine Auskunft erteilt worden sei. Weil die angeblichen Angaben des Grundbuchamts entscheiderelevant seien, habe die Vorinstanz zum einen das rechtliche Gehör und zum anderen die Untersuchungspflicht verletzt. Wie in E. 4.3.4 ausgeführt, stützt sich die Schätzung des Landwerts in ungenügender Weise auf die Daten des Statistischen Amtes. Der von der Schätzungskommission beim Grundbuchamt eingeholten Auskunft und der diesbezüglichen Erwägung im angefochtenen Entscheid kommt somit nur die Bedeutung eines obiter dictum zu. Daran ändert nichts, dass diese Anfrage die Vorinstanz im Vertrauen auf die Angemessenheit der statistischen Werte bestärkt haben dürfte. Weil die "Verifizierung" entgegen der Auffassung der Rekurrentin jedoch nicht entscheidewesentlich war, brauchte sie hierzu nicht angehört zu werden. Ebenso wenig ist im Vorgehen der Schätzungskommission ein Untersuchungsmangel zu erblicken. Freilich ist anzumerken, dass die betreffende Anfrage hätte unterbleiben sollen: Entweder kommt die Schätzungskommission zum Schluss, dass die statistischen Werte – wie hier – eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage abgeben, oder aber – wenn dies nicht zutreffen sollte – sie stellt weitere Untersuchungshandlungen an, die gehörig protokolliert werden müssen und zu denen sich die Parteien äussern können.

E. 4.4

Sodann liegt die Frage im Streit, ob die Schätzungskommission auf der Landwertentschädigung von Fr. 405.-/m² zu Recht einen Abzug für Vorgartenland von einem Drittel (= Fr. 135.-/m²) vorgenommen hat.

E. 4.4.1

Als Vorgartenland gilt nach ständiger Rechtsprechung 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, den Preis des abzutretenden Vorgartenlands 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 pflichtgemäßem Ermessen festzulegen (VGr, 10. November 2022, VR.2021.00002, E. 3.3; 14. November 2019, VR.2019.00001, E. 3.2; 12. April 2018, VR.2017.00001, E. 2.2 mit Hinweisen).

E. 4.4.2

Die Schätzungskommission ist unter Hinweis darauf, dass die enteignete Teilfläche vollumfänglich vor der Baulinie liege, von Vorgartenland ausgegangen. Weil mit der Abtretung ein minimaler Ausnutzungsverlust verbunden sei, rechtfertige sich ein Einschlag auf dem Verkehrswert von einem Drittel.

E. 4.4.3

Während der Rekursgegner dieser Argumentation folgt, hält die Rekurrentin dafür, dass mit der Abtretung ein Ausnutzungsverlust von 432 m³ verbunden sei, weshalb sich ein Abzug verbiete.

E. 4.4.4

Weil es sich beim streitbetroffenen Grundstück Kat.-Nr. 03 um ein überbautes Grundstück handelt, beruft sich die Rekurrentin zu Unrecht auf den Entscheid VR.2021.00002 vom 10. November 2022, wo das Verwaltungsgericht in E. 4.4.5 bei einem als unüberbaut betrachteten Grundstück einen Abzug für unzulässig befunden hat. Die Reduktion der Abtretungsentschädigung für Vorgartenland nur bei überbauten, nicht aber bei unüberbauten Grundstücken ist deswegen sachgerecht, weil der Grundeigentümer im Fall einer Neuüberbauung einen ungleich grösseren Gestaltungsspielraum hat als bei einer bestehenden Überbauung. Hinzu kommt, dass die Erstellung eines neuen Gebäudes regelmässig mit wesentlich geringeren Kosten verbunden ist als die meistens mit inneren Umgestaltungen verbundene Erweiterung einer bestehenden Baute. Dass mit der Abtretung ein Ausnutzungsverlust verbunden ist, ändert nichts an der Qualifikation als Vorgartenland. Massgebend ist, dass der schmale Landstreifen wegen seiner Lage vor der Baulinie höchstens nach Massgabe von § 99 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) hätte baulich genutzt werden können. Weil die D-Strasse zum kantonalen Strassennetz gehört, hätten überdies Gründe der Verkehrssicherheit kraft § 240 Abs. 1 PBG mutmasslich zu weiteren Einschränkungen geführt. Nach dem Gesagten erweist sich ein Einschlag für Vorgartenland als rechtes. Dessen Bemessung im Umfang von einem Drittel lässt sich ebenfalls nicht beanstanden (vgl. hierzu BGer, 27. August 2013, 1C_339/2013, E. 2.4; VGr, 14. September 2022, VR.2022.00001, E. 3.3 mit Hinweisen; VGr, 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 3.1.2; RB 2006 Nr. 118, E. 3.4 = BEZ 2006 Nr. 35). Im Entscheid VR.2010.00003, E. 2.6, vom 25. November 2010 erachtete das Verwaltungsgericht sogar einen Abzug von zwei Dritteln als zulässig. Anzumerken bleibt, dass die Rekurrentin die Möglichkeit hätte, durch Erwerb von Ausnutzung einer benachbarten Parzelle die mit der Abtretung verbundene Einbusse zu kompensieren (vgl. VGr, 14. März 2024, VR.2022.00002, E. 6.6.2). Der Wert einer Übertragungsfläche entspricht in der Praxis ungefähr jenem von Vorgartenland (Christoph

Fritzsche/Christian Berz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A, Wädenswil 2024, S. 1141).

E. 4.5

Im Übrigen wird die Entschädigungsbemessung der Schätzungskommission insbesondere auch nicht durch die eingereichten beiden privaten Schätzungsgutachten ernsthaft in Frage gestellt. Im Gutachten I vom 13. Mai 2024 wurde im Hinblick auf den Landwert eine Ertragskapitalisierung für eine Nutzfläche von 123 m² berechnet, die hypothetisch auf der Enteignungsfläche von 54 m² möglich wäre. Dabei wurde ein jährlicher Mietertrag von Fr. 150.-/m² eingesetzt. Im Schätzungsentscheid wurde dargelegt, dass ein möglicher Mietertrag von Fr. 140.-/m² pro Jahr realistischer sei (E. 5.7.3). Es hilft der Rekurrentin insoweit nicht weiter, wenn sie Mietinsetrate für Gewerbeflächen in der Umgebung vorgelegt hat, bei denen der jährliche Mietertrag über Fr. 200.-/m² liegen würde. Diese Insetrate betreffen lediglich Mietobjekte mit relativ kleinen Flächen. Die Schätzungskommission hat auf die Notwendigkeit zur Differenzierung der Ertragsannahmen im Hinblick auf verschiedene Raumtypen hingewiesen. Auch aus dem älteren Privatgutachten von 2012 geht eine solche Differenzierung auf der Basis der effektiven Mietzinsen bei der betroffenen Liegenschaft hervor. Wie die Schätzungskommission festgestellt hat, variierten die Mieterträge bei jener Aufstellung von Fr. 80.-/m² bis Fr. 120.-/m² pro Jahr, auf die in jenem Gutachten auch abgestellt wurde. Weiter hat die Schätzungskommission an die Problematik des Leerstands von Gewerberäumen erinnert, für die keine nähere Begründung erforderlich war. Entgegen der Rekurrentin ist es unter diesen Umständen nicht erheblich – und brauchte von der Schätzungskommission auch nicht thematisiert zu werden –, dass im Privatgutachten von 2012 zusätzlich ein Medianwert von Fr. 220.-/m² für Verkaufsflächen in der Gemeinde F aufgrund von Preiserhebungen durch ein bekanntes Immobilienbewertungsunternehmen behauptet wurde. Insgesamt ist es nicht zu beanstanden, wenn die Schätzungskommission die beiden Privatgutachten nicht als stichhaltig bzw. nicht als repräsentativ für die betroffene Verkehrswertschätzung angesehen hat.

E. 4.6

Zusammengefasst erweist sich der vorinstanzlich festgesetzte Entschädigungsbetrag von Fr. 270.-/m² für den abzutretenden Landstreifen als rechtmässig.

E. 5.1

Ferner will die Rekurrentin Aufwendungen entschädigt haben, die ihr bis zum Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens erwachsen seien, nämlich Fr. 1'026.95 für das Gutachten I vom 13. Mai 2024, Fr. 2'012.90 für die notwendigen Anwaltskosten vor der Einleitung des Schätzungsverfahrens und Fr. 6'284.95 für solche während desselben.

E. 5.2

Die Schätzungskommission lehnte dieses Begehren vorab mit der Begründung ab, dass im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden grundsätzlich keine Parteientschädigungen zugesprochen würden. Eine Ausnahme von dieser Regel rechtfertige sich schon deswegen nicht, weil die Rekurrentin überwiegend unterliege. Schliesslich handle es sich bei der Schätzung durch die I AG um ein Privatgutachten, das in der Regel nicht vergütet werde.

E. 5.3

Die Rekurrentin rügt, dass die Ablehnung der geforderten weiteren Entschädigung der in Art. 26 BV verankerten Eigentumsgarantie wie auch dem Grundsatz der bei Enteignungen zu leistenden vollen Schadloshaltung gemäss § 11 AbtrG zuwiderlaufe. Aufgrund der damals bekannten Umstände habe die Rekurrentin zur Erzielung einer gesetzmässigen Entschädigung ein Privatgutachten einholen müssen. Dasselbe gelte für die Anwaltskosten, die durch das Enteignungsverfahren veranlasst worden seien.

E. 5.4

Gemäss § 17 VRG werden im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden keine Parteientschädigungen zugesprochen (Abs. 1). Im Rekursverfahren und im Verfahren vor Verwaltungsgericht kann die unterliegende Partei oder Amtsstelle unter den genannten Voraussetzungen zu einer Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden (Abs. 2). Die Schätzungskommissionen in Enteignungssachen zählen nicht zu den Rekursinstanzen (Jürg Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19b N. 51). Der Ausschluss einer Parteientschädigung gilt für sämtliche erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 10). Vorliegend sind keine besonderen Umstände ersichtlich, sodass die Verweigerung einer Parteientschädigung auf Stufe Schätzungskommission nicht zu beanstanden ist (vgl. VGr, 30. Juni 2022, VR.2020.00003, E. 5). Dass diese Praxis im Widerspruch zur Eigentumsgarantie oder zum Grundsatz der vollen Entschädigung stehe, trifft nicht zu (vgl. auch BGer, 20. August 2004, 1P.91/2004, E. 3). Die Mitglieder der Schätzungskommissionen sind fachkundig und in ihrem Entscheid nicht an die Anträge der Parteien gebunden (Jürg Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19b N. 91 f.). Aus diesem Grund bestand für die Rekurrentin kein Anlass zur Einholung eines Privatgutachtens (vgl. auch VGr, 14. März 2024, VR.2022.00002, E. 2.2 mit Verweisung). Somit kann die Rekurrentin keine weitere Entschädigung beanspruchen.

E. 6.1

Laut § 63 Abs. 1 AbtrG trägt in der Regel der Expropriant die Kosten des Schätzungsverfahrens. In Fällen jedoch, wo die bei der gütlichen Unterhandlung zuletzt gestellte Forderung des Abtretungspflichtigen die festgesetzte Entschädigung um mehr als die Hälfte übersteigt, kann durch die Schätzungskommission eine angemessene Verteilung der Kosten auf beide Teile stattfinden. Dementsprechend auferlegte die Schätzungskommission in Dispositivziffer 5 die Kosten des Schätzungsverfahrens den Parteien je zur Hälfte. Die gemäss separater Verfügung festgelegten Kosten beliefen sich auf Fr. 7'846.10.

E. 6.2

Mit der Begründung, dass die Rekurrentin im Hauptstandpunkt eine mehr als dreimal so hohe Entschädigung von Fr. 920.-/m² gegenüber den vom Enteigner angebotenen Fr. 270.-/m² verlangt habe, erachtete die Schätzungskommission die Voraussetzungen für eine vom gesetzlichen Regelfall abweichende Kostenverteilung als erfüllt.

E. 6.3

Die Rekurrentin erblickt in dieser Kostenaufgabe eine Verletzung von Art. 26 BV. Denn dem Enteigneten solle durch die Abtretung keinerlei Nachteil entstehen, was nicht davon abhängig gemacht werden dürfe, ob er ein ihm zustehendes Rechtsmittel ergreife oder nicht. Dementsprechend sehe das Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG; SR 711) in Art. 114 Abs. 1 keine Kostenaufgabe an den Enteigneten vor. Hinzu komme,

dass die von der Schätzungskommission auferlegte Gebühr mit dem Äquivalenzprinzip unvereinbar sei, weshalb eventuell deren Herabsetzung beantragt werde.

E. 6.4

Im Entscheid VR.2022.00002 vom 14. März 2024 hat das Verwaltungsgericht in E. 8.4 festgehalten, dass die Kostenregelung von § 63 Abs. 1 AbtrG auf die formelle Enteignung zugeschnitten sei und in einer Streitigkeit betreffend eine materielle Enteignung höchstens sinngemäss zum Tragen komme. Obwohl die Rekurrentschaft in jenem Verfahren mit dem Begehren um eine sehr hohe Heimschlagsentschädigung unterlegen war, attestierte ihr das Gericht, dass sie sich angesichts der keineswegs eindeutigen Rechtslage in guten Treuen zu prozessieren habe veranlasst sehen dürfen. Nach dem Gesetzeswortlaut handelt es sich bei § 63 Abs. 1 AbtrG um eine Kann-Vorschrift. Ob diese Bestimmung, die noch aus der ursprünglichen Fassung des Abtretungsgesetzes vom 30. November 1879 stammt, mit der Eigentumsgarantie von Art. 26 BV vereinbar ist oder nicht, darf dahingestellt bleiben. Jedenfalls rechtfertigt sich im Sinn des zitierten Entscheids VR.2022.00002 eine ausgesprochen restriktive Anwendung. Eine Belastung des Enteigneten mit Kosten des Schätzungsverfahrens erscheint daher höchstens dann als sachgerecht, wenn der Betroffene geradezu mutwillig eine offensichtlich übersetzte Entschädigung verfiht und die Rechtslage als klar erscheint. Unter den entsprechenden Voraussetzungen lässt auch Art. 114 Abs. 2 EntG eine vollumfängliche oder partielle Kostenaufgabe an den Enteigneten zu. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. So war es durchaus vertretbar, dass die Rekurrentin die Anwendung der Vergleichsmethode beim betroffenen überbauten Grundstück und die damit zusammenhängende Ermittlung des Verkehrswerts als Rechtsfragen beanstandete. Die Auferlegung der hälftigen Kosten des Schätzungsverfahrens ist daher aufzuheben; vielmehr sind dieselben gemäss § 63 Abs. 1 AbtrG dem Rekursgegner zu überbinden. Unter diesen Umständen braucht sich das Verwaltungsgericht mit dem Eventualantrag der Rekurrentin auf Ermässigung der Kosten des Schätzungsverfahrens nicht weiter zu befassen.

E. 7

Aufgrund dieser Erwägungen ist der Rekurs hinsichtlich der in Dispositivziffer 5 des Schätzungsentscheids angeordneten hälftigen Kostenaufgabe an die Rekurrentin gutzuheissen, im Übrigen jedoch abzuweisen. Die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind streitwert- und aufwandbezogen zu 9/10 der Rekurrentin und zu 1/10 dem Rekursgegner aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht der überwiegend unterliegenden Rekurrentin nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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