

AR GVP 36/2024, Nr. 3873

Entschädigung im Enteignungsverfahren. Berechnungsmethoden bei einer Teilenteignung (E. 4.1). Ein mit einem Bauverbot belegter Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie wird als Vorgartenland bezeichnet. Sofern durch die Abtrennung des Landstreifens die Nutzung des Restgrundstücks nicht geschmälert wird, wird bei der Festsetzung der Entschädigung des Vorgartenlands in der Regel vom Quadratmeterpreis der Gesamtparzelle ausgegangen und dieser Preis angemessen herabgesetzt (E. 4.2). Im vorliegenden Fall ist die von der Strassenböschung innerhalb der Baulinie betroffene Fläche als Vorgartenland zu qualifizieren (E. 4.3). Die betroffene Parzelle ist mit einem Wohnhaus überbaut, und die Böschung beeinträchtigt weder deren Überbaubarkeit noch deren Ausnützung. Damit ist die Fläche innerhalb des nicht überbaubaren Baulinienbereichs als minderwertige Teilfläche einzustufen. Die Schätzungsbehörde hat nicht alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt und in Bezug auf das von der Baulinie betroffene Vorgartenland keine anerkannte Schätzungsmethode angewandt (E. 4.4). Zudem ist nicht ersichtlich, dass durch den Verkehr der neuen Verbindungsstrasse übermässige Immissionen verursacht werden (E. 4.5). Rückweisung zur Neubeurteilung (E. 5).

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 28.11.2024, O4V 24 2

Aus den Erwägungen:

4.

4.1 Eine volle Entschädigung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BV bedeutet, dass der Enteignete durch die Enteignung weder einen Verlust erleidet noch einen Gewinn erzielt; er soll nach der Enteignung wirtschaftlich gleichgestellt sein wie ohne diese (Urteil des Bundesgerichts 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 E. 8.1; BGE 93 I 554 E. 3). Zu entschädigen sind ausnahmslos vermögenswerte Interessen, also weder reine Affektionsinteressen noch blosser Erwartungen oder Hoffnungen; die Möglichkeit der besseren Verwendung der Grundstücke fällt nur in Betracht, soweit sie deren gegenwärtigen Wert (Zustandswert) beeinflusst (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., 2022, S. 704). Eine Entschädigung für mittelbaren Schaden infolge Verlusts der Möglichkeit einer besseren Verwendung des enteigneten Lands ist nur geschuldet, wenn diese Möglichkeit als in überblickbarer Zukunft realisierbar erscheint (HÄNNI, a.a.O., S. 710). Bei einer Teilenteignung kann der Schaden in analoger Anwendung von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Enteignung (EntG, SR 711) wie folgt berechnet werden: Zunächst wird der Verkehrswert des entzogenen Grundstückteils ermittelt – sofern dieser Teil auf dem Markt überhaupt einen Preis erzielen könnte – anschliessend bestimmt man den Minderwert, der dem Restgrundstück durch den Entzug des abzutretenden Teils erwächst. Schliesslich sind die subjektiven Nachteile, die der Enteignete durch die Expropriation erleidet, durch die Inkonvenienzenentschädigung auszugleichen. Da diese Berechnungsmethode erhebliche Schwierigkeiten ergeben kann – etwa die Bestimmung des Verkehrswerts, wo kein Marktpreis besteht, oder die oft problematische Berechnung des Minderwerts – neigen Lehre und Praxis zur Differenzmethode (BGE 95 I 453 E. 2; 93 I 554 E. 4). Bei dieser Methode wird der Verkehrswert des Grundstücks vor der Enteignung mit dem Verkehrswert des Restgrundstücks nach dem Eingriff verglichen. Bleibt bei einer Teilenteignung auf dem Restgrundstück die gleiche bauliche Nutzung möglich, kann vom Verkehrswert ein Abzug gemacht werden (HÄNNI, a.a.O., S. 722 f., 733). Die Differenzmethode ist auf rechtliche Teilenteignungen und auf materielle Enteignungen zugeschnitten (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VR. 2021.00002 vom 10. November 2022 E. 3.3.2). In Fällen, in

denen nur ein geringfügiger Teil des ganzen Grundstücks abgetreten wird, wie dies namentlich bei so genanntem Vorgartenland zutrifft, wird häufig eine dritte Methode angewendet, indem ein Quadratmeter-Durchschnittswert für das gesamte Grundstück vor der Enteignung ermittelt und auf den abzutretenden Teil verlegt wird, wobei einer allfälligen Minder- oder Höherwertigkeit der abzutretenden Fläche durch Abzüge bzw. Zuschläge Rechnung getragen wird. Eine solche Durchschnittsberechnung ist, anders als die Differenzmethode, auf die Ermittlung des Verkehrswerts der Abtretungsfläche ausgerichtet, welcher alsdann der gesamten Werteinbusse gleichgesetzt wird (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VR. 2005.00003 vom 7. April 2006 E. 3.3.2). 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 (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VR. 2012.00003 vom 7. Februar 2013 E. 3.3).

4.2 Gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird ein mit einem Bauverbot belegter Landstreifen zwischen Strasse und Baulinie als Vorgartenland bezeichnet (Urteile 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.3; 1C_339/3013 vom 27. August 2013 E. 2.4; 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c; BGE 122 I 168 E. 4b; 105 Ib 327 E. 1c). Bei der Festsetzung der Entschädigung für solches ausserhalb der Baulinie liegendes, nicht überbaubares Land wird in der Regel vom Quadratmeterpreis der Gesamtparzelle ausgegangen und dieser Preis angemessen herabgesetzt, jedenfalls dann, wenn durch die Abtrennung des Landstreifens die Nutzung des Restgrundstücks nicht geschmälert wird (BVR 2000 S. 197 E. 4d). Das Mass des Abzugs kann selten präzise bestimmt werden, sondern ist nach pflichtgemäsem Ermessen festzusetzen (BGE 122 I 168 E. 4c; BVR 2001 S. 557 E. 2c). Dabei ist im Einzelfall zu berücksichtigen, welchen Gebrauch die oder der Enteignete vom abgetretenen, nicht überbaubaren Boden gemacht hat. Zudem kann die Festsetzung des Bodenwerts in der Regel nicht losgelöst von der Frage erfolgen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat oder ob weitere Nachteile zu entschädigen sind (BGE 105 Ib 327 E. 1c). Das Vorgartenland kann dem übrigen Teil der Bauparzelle gleichwertig sein, wenn ein Baugrundstück ausserhalb der Gebäudefläche ein grösseres Umgelände haben muss, was namentlich für repräsentative Wohnbauten zutrifft, bei denen sich der Verkehrswert massgeblich nach der Qualität des Umschwungs richtet (BVR 2000 S. 197 E. 4d). Bei der Enteignung des Vorgartens eines neuen Miethauses, durch welche die bauliche Ausnützung der Liegenschaft nicht beschränkt wird, ist die Werteinbusse klein und erreicht bei weitem nicht den Verkehrswert pro m², der für das ganze Grundstück anzunehmen ist; bei einem vor dem Abbruch stehenden Haus oder bei einem unüberbauten Grundstück dagegen kann die Abtrennung des Vorgartens bzw. eines entsprechenden Landstreifens zu einer Einbusse führen, welche den für das ganze Grundstück pro m² geltenden Verkehrswert übersteigt (BGE 93 I 444 E. 3).

4.3 Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die von der Böschung betroffene Fläche auf der Parzelle Nr. xxxx vollständig zwischen der Parzellengrenze und der Baulinie des Quartierplans F. aus dem Jahr xyxy liegt. Gemäss Art. 38 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) bestimmen Baulinien den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen, Gewässern, Wäldern und Aussichtsflächen. Baulinien bewirken somit ein grundsätzliches Verbot von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Baulinie widersprechen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl. 2024, Rz. 17.5.2.1). Dem Zweck der Verkehrsbaulinien entsprechen solche Bauten und Anlagen, die in Art. 38 Abs. 3 BauG ausdrücklich genannt sind. Zum Zwecke der Baulinie zählen damit auch jene Anlagen, welche in Art. 10 des Strassengesetzes, StrG, bGS 731.11) zur Strasse gehörend erwähnt werden, wozu auch Böschungen zählen, deren Bewirtschaftung dem Anstösser nicht zugemutet werden kann (Art. 10 Abs. 1 lit. b StrG). Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass die von der Böschung innerhalb der Baulinie betroffene Fläche der Parzelle Nr. xxxx als Vorgartenland im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu qualifizieren ist. Dieser Begriff wurde im Übrigen in altArt. 132 des Gesetzes über die

Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zum ZGB (EG zum ZGB, bGS 211.1) explizit erwähnt (abgedruckt in der gebundenen Gesetzessammlung des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Viertes Band, Nr. 504): Demnach konnte zur Erstellung von Kleinbauten sowie Fahrnisbauten auf der mit Festsetzung der Baulinie unter Bauverbot gestellten Fläche (*sog. Vorgartengebiet*) die Baubehörde dem Grundeigentümer eine Baubewilligung mit dem Vorbehalt jederzeitigen entschädigungslosen Widerrufs gegen Ausstellung eines Reverses erteilen. Diese Norm war zum Zeitpunkt des Erlasses des Quartierplans F. in Kraft und wurde am 31. Dezember 1985 mit dem Erlass des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz (alt EG zum RPG) aufgehoben.

4.4 Die Parzelle Nr. xxxx ist mit einem Wohnhaus überbaut, und die Böschung beeinträchtigt weder deren Überbaubarkeit noch deren Ausnützung. Damit ist die Fläche innerhalb des nicht überbaubaren Baulinienbereichs im Lichte der genannten Rechtsprechung als minderwertige Teilfläche einzustufen. Durch den Entzug des innerhalb der Baulinie gelegenen Terrains erleidet der Beschwerdegegner demzufolge eine Werteinbusse, welche unter dem üblichen Baulandpreis liegt (Urteil des Bundesgerichts 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4). Für die Ermittlung der Vermögenseinbusse ist es somit bedeutsam, welchen Wert die von der Böschung betroffene Fläche für die Restparzelle aufweist, unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Restparzelle die volle Ausnützung erhalten bleibt. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Erholungswert als Grünfläche durch die Böschung nicht völlig verloren geht und eine Gartennutzung innerhalb der Baulinie nicht dem Zweck der Baulinie entsprach. Zudem verlief vor der Erstellung der Strassenverbindung im genannten Bereich ein Fussweg, womit es fraglich ist, ob die von der Baulinie betroffene Fläche vor der Erstellung der Böschung dem Wohnhaus des Beschwerdegegners einen erheblichen Mehrwert verschaffte. Da der Weiterbestand des Wohnhauses des Beschwerdegegners nicht gefährdet ist und damit von einer unveränderten Fortführung der bisherigen Nutzung auszugehen ist, rechtfertigt sich ein Einschlag auf dem vollen Baulandwert. Die Beurteilung der Vorinstanz greift damit zu kurz, indem sie lediglich auf die schlechtere Nutzbarkeit der von der Böschung betroffenen Fläche und den Mehraufwand für die Pflege und den Unterhalt abgestellt hat. Sie hat nicht alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt und in Bezug auf das von der Baulinie betroffene Vorgartenland keine anerkannte Schätzungsmethode angewandt. Soweit die Vorinstanz diesbezüglich auf den Entscheid B 2022/82 des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 20. Oktober 2022 verweist, verkennt sie, dass in jenem Fall die Landabtretung (Verschiebung der Strassenabstandslinie) eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche zu Folge hatte und der betroffene Grundeigentümer für die nächsten Jahre einen Neubau in Betracht zog, wofür es im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Anhaltspunkte gibt.

4.5 Dazu kommt Folgendes: Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, gelten vom Strassenverkehr verursachte Immissionen nur dann als übermässig, wenn sie - kumulativ - für den Grundeigentümer nicht voraussehbar waren, ihn in spezieller Weise treffen und ihm einen schweren Schaden verursachen (BGE 136 II 263 E. 7; 131 II 458 E. 4; Urteil des Bundesgerichts 1C_414/2016 vom 27. März 2017 E. 7). Als Schwelle, jenseits der das Erfordernis der Spezialität bei Strassenlärm erfüllt ist, gilt seit BGE 119 Ib 348 E. 5b der Immissionsgrenzwert für Lärm nach Anhang 3 zur Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41). Die Parzelle Nr. xxxx befindet sich in einer der Empfindlichkeitsstufe II zugeordneten Nutzungszone, womit der Immissionsgrenzwert am Tag 60 dB (A) und in der Nacht bei 50 dB (A) liegt (Art. 32 des Baureglements A. und Anhang 3 Ziff. 2 LSV). Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, ob und inwiefern diese Immissionsgrenzwerte durch den Verkehr auf der Verbindungsstrasse überschritten werden, zumal die geplanten Neuüberbauungen auf dem E. noch gar nicht realisiert sind.

5. In Anbetracht dieser Umstände kommt das Obergericht zum Schluss, dass die Vorinstanz nicht alle erforderlichen Abklärungen getroffen hat und namentlich zu Unrecht nicht berücksichtigt hat, dass es sich bei der von der Böschung betroffenen Fläche um Vorgartenland im Sinne der oben genannten Rechtsprechung handelt. Das Obergericht hat im vorliegenden Verfahren nur eingeschränkte Kognition, womit es die umstrittene Ent-

schädigung nur in Bezug auf Rechtsverletzungen und die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts überprüfen kann. Zu den Rechtsverletzungen gehört zwar die Ermessensüberschreitung, nicht aber die bloße Unangemessenheit einer Schätzung. Weil die Festsetzung der Entschädigung nach den als massgebend erkannten Kriterien eine neue Schätzung und Ermessensbetätigung voraussetzt, bleibt dem Obergericht damit nichts anderes übrig, als den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neuurteilung an die mit voller Kognition erkennende Schätzungskommission zurückzuweisen (Art. 59 VRPG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG; AR GVP 12/2000 Nr. 2197).