



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
4. Abteilung

Urteil vom 28. November 2024

Mitwirkende	Obergerichtspräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 24 2
Ort des Entscheids	Trogen
Beschwerdeführerin	Gemeinde A. vertreten durch: Gemeindepräsident AB.
Beschwerdegegner	C.
Vorinstanz	Schätzungskommission E. H.,
Gegenstand	Feststellung der Entschädigung im Enteignungsverfahren Beschwerde gegen den Entscheid der Schätzungskommission E-strasse A. vom 12. Dezember 2023

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführerin:

1. Der Entscheid der Schätzungskommission sei aufzuheben.
2. Die Entschädigung sei auf Fr. 5'610.-- festzulegen.
3. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

b) des Beschwerdegegners:

1. Der Schätzungsbericht der Schätzungskommission des Kantons Appenzell Ausserrhoden sei vollumfänglich gutzuheissen.
2. Die Verfahrenskosten seien vollumfänglich der Beschwerdeführerin zu belasten.

c) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

Sachverhalt

- A. C. ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. xxxx mit dem Wohnhaus Assek. Nr. xyxx, Gemeinde A.. Die Parzelle weist eine Fläche von 638 m² auf. Der Zonenplan weist diese mehrheitlich der Wohnzone XX zu. 4 m² sind der Zone übriges Gemeindegebiet (ü.G.) zugeordnet. Mit Entscheid vom 15. August 2017 verabschiedete der Gemeinderat A. ein Strassenbauprojekt, mit welchem die D-Strasse in die E-strasse verlängert wurde, zuhanden der öffentlichen Auflage. Das Departement Bau und Volkswirtschaft wies den gegen das Strassenbauprojekt gerichteten Rekurs von C. mit Entscheid vom 11. Februar 2019 ab (act. 7.3). Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft, worauf die Verlängerung der D-Strasse realisiert wurde. Um die Verbindungstrasse zu erstellen, wurde auf der Parzelle Nr. xxxx auf einer Fläche von rund 72 m² eine Böschung aufgeschüttet. Der Abschluss der Bauarbeiten erfolgte im Juni 2021. Nordseitig grenzt die Parzelle Nr. xxxx nun an diese neu erstellte Strassenverlängerung. Gemäss Vermessungsurkunde vom 8. März 2022 (act. 2.2) hat die Parzelle Nr. xxxx die im ü.G. gelegene Fläche von 4 m² an die nördlich angrenzende Strassenparzelle Nr. xxyy abzutreten. Da C. den vorgeschlagenen Kauf- und Tauschvertrag nicht unterzeichnet hatte, beschloss der Gemeinderat A. am 27. September 2022 beim Regierungsrat die Einsetzung einer Schätzungskommission zu beauftragen (act. 7.13). Mit Beschluss vom 22. November 2022 (act. 7.14) setzte der Regierungsrat zur Feststellung der

Entschädigung für die Abtretungsfläche von 4 m² ab dem Grundstück Nr. xxxx und des Minderwerts durch die erstellte Böschung eine Schätzungskommission ein.

Auszug aus dem Geoportal GIS AR, Situation vor Erstellung der Verbindungsstrasse, Orthofoto 2019; die Parzelle Nr. xxxx ist rot umrandet.

[Grafik]

Auszug aus dem Geoportal GIS AR, Situation nach der Erstellung der Verbindungsstrasse, Orthofoto 2022.

[Grafik]

- B. Mit Entscheid vom 12. Dezember 2023 (act. 2.1) legte die Schätzungskommission E-strasse A. die Entschädigung für die Abtretungsfläche von 4 m² ab dem Grundstück Nr. xxxx sowie für den Minderwert infolge der Inanspruchnahme für die Böschung auf insgesamt Fr. 31'050.- fest.
- C. Dagegen erhob die Einwohnergemeinde A. (im Folgenden: Beschwerdeführerin), vertreten durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeschreiber, mit Eingabe vom 24. Januar 2024 (act. 1) mit eingangs erwähnten Rechtsbegehren Beschwerde beim Obergericht.
- D. Mit Eingaben vom 7. Februar 2024 (act. 6) und 18. März 2024 (act. 8) liessen sich C. (im Folgenden: Beschwerdegegner) sowie die Schätzungskommission E-strasse (im Folgenden: Vorinstanz) mit eingangs erwähnten Rechtsbegehren zur Beschwerde vernehmen.
- E. Mit Schreiben vom 16. April 2024 (act. 11) reichte die Beschwerdeführerin eine Replik ein, wozu sich der Beschwerdegegner mit Duplik vom 3. Mai 2024 (act. 14) sowie die Vorinstanz mit Schreiben vom 13. Mai 2024 (act. 16) vernehmen liessen.
- F. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

- 1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese hinsichtlich der Form- und Fristenfordernisse erfüllt sind. Die sachliche bzw. funktionale Zuständigkeit des Obergerichts ergibt sich aus Art. 23 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangs-

abtretung (Enteignungsgesetz, EntG, bGS 711.1), wonach das Obergericht zur Behandlung der Beschwerden gegen Entscheide der Schätzungskommission zuständig ist.

Zur Erhebung einer Beschwerde ist berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Zur Wahrung eigener öffentlicher Interessen steht das Beschwerderecht auch den Gemeinden zu (Art. 59 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1). Als Schuldnerin einer Enteignungsentschädigung ist die beschwerdeführende Gemeinde in Bezug auf den Schutz ihres Verwaltungs- und Finanzvermögens wie eine private Person betroffen, weshalb sie zu Beschwerdeerhebung befugt ist (BGE 141 II 161 E. 2.3). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Beim Obergericht können mit Beschwerde in Verwaltungssachen grundsätzlich nur Rechtsverletzungen (inbegriffen Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung) sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 56 VRPG). Das Obergericht hat darüber hinaus volle Überprüfungsbefugnis, soweit dies im Gesetz vorgesehen ist oder wenn ein Entscheid an eine Bundesinstanz mit unbeschränkter Überprüfungsbefugnis weitergezogen werden kann. Ein Weiterzug an eine Bundesinstanz mit voller Kognition, welche auch die Ermessenskontrolle umfasst, ist vorliegend nicht gegeben. Da eine volle Überprüfung auch nicht anderweitig gesetzlich vorgesehen ist, bleibt die Kognition des Obergerichts vorliegend auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle beschränkt. Eine im Gesetz vorgesehene annäherungsweise Ermittlung des Sachverhalts durch Schätzung gilt grundsätzlich auch als Ermessensfrage, weshalb die Kognition dementsprechend beschränkt ist. Schätzungen können demzufolge durch das Obergericht nur überprüft werden, soweit sie Elemente enthalten, die einer Überprüfung nach hinreichend sicher erkennbaren Massstäben zugänglich sind, insbesondere soweit es um die anwendbaren Rechtsgrundlagen und Schätzungsmethoden geht (Urteil des Bundesgerichts 2C_556/2015 vom 13. Juni 2016 E. 2.2; MARKUS JOOS, in: Glaus/Honsell [Hrsg.], Gebäudeversicherung, 2009, S. 408; MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 64 zu § 50 VRG). Im Rechtsmittelverfahren gegen Schätzungsentscheide ist nach Sinn und Zweck des vorangegangenen Schätzungsverfahrens zu prüfen, ob die von der Kommission gewählte Schätzungsmethode mit der gesetzlichen Regelung vereinbar ist. Zudem ist zu klären, ob bezüglich der streitbetroffenen Grundstücke alle für die Schätzung wesentlichen Umstände berücksichtigt wurden (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich 2012.00003 vom 7. Februar 2013 E. 3.1).
3. Die Bereinigung von Entschädigungsbegehren, welche sich im Rahmen von Strassenbauprojekten ergeben, namentlich Forderungen für die beanspruchten privaten

Rechte, erfolgt im Schätzungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz (Art. 40 Abs. 3 und 44 Abs. 2 des Strassengesetzes, StrG, bGS 731.11). Kommt keine gütliche Einigung in Bezug auf die zu zahlende Entschädigung zustande, so wählt der Regierungsrat auf Begehren eines Beteiligten eine Schätzungskommission (Art. 20 EntG). Diese ist aus drei Mitgliedern zu bestellen; sie hat das Recht, nötigenfalls Experten beizuziehen (Art. 21 EntG). Die Schätzungskommission lässt sich von beiden Parteien die nötigen Aufschlüsse über den Wert der in Frage kommenden Grundstücke und hiermit zusammenhängenden Rechte geben. Ihren Entscheid hat sie den Beteiligten mit eingehender Begründung schriftlich zur Kenntnis zu bringen (Art. 22 EntG). Nach Art. 12 Abs. 1 EntG muss die Entschädigung der volle Ersatz sein für alle Vermögensnachteile, welche dem Abtretungspflichtigen ohne seine Schuld aus der Abtretung erwachsen. Für die Feststellung der Entschädigung hat der volle Verkehrswert als Grundlage zu dienen (Art. 13 Abs. 1 EntG). Gemäss Art. 15 Abs. 1 EntG hat auch derjenige Eigentümer Anspruch auf volle Entschädigung, von welchem zwar keine Abtretung verlangt wird, dessen Liegenschaft aber infolge von Aufdammungen, Abgrabungen oder anderen Schädigungen einen Minderwert erfährt oder nicht mehr in bisheriger Weise genutzt werden kann. Es sind dem so Geschädigten ebenfalls alle Vermögensnachteile zu vergüten.

- 3.1 Die Vorinstanz bewertete die in der Zone "übriges Gemeindegebiet" (ü.G.) liegende abzutretende Fläche von 4 m² mit Fr. 80.--. Da die Böschung komplett auf dem Grundstück Nr. xxxx erstellt worden sei, ergebe sich für dieses ein Minderwert. Gemäss Vermessung vom 29. November 2023 (act. 2.1.6) betrage die genaue Fläche für die Inanspruchnahme der Böschung 79.00 m². Durch die Böschung könne diese Fläche nur noch reduziert genutzt werden und diese ergebe für den Eigentümer einen Mehraufwand für die Pflege und den Unterhalt. Der neue Strassenabschnitt werde zudem auf Grund der Immissionen als zusätzlicher Minderwert gewertet. Hingegen verbleibe die ganze Ausnützungsziffer der Böschungsfläche beim Grundstück Nr. xxxx. Gemäss Bodenpreisstatistik Appenzell Ausserrhoden liege der Durchschnittswert von Verkaufspreisen in der Zone XX in A. bei Fr. 560.--/m². Für die schlechtere Nutzbarkeit der Fläche mit Böschung würden 50% des Baulandwerts in Abzug gebracht. Da hingegen die bauliche Nutzung (Ausnützungsziffer) vollumfänglich auf der Stammparzelle xxxx verbleibe, erfahre damit der wirtschaftliche Wert der Parzelle keine Reduktion. Aufgrund gewisser Mehrimmissionen werde zusätzlich 20% des Baulandwerts im Bereich der Böschung abgezogen. Somit ergebe sich eine Reduktion des Baulandwertes im Bereich der erstellten Böschung von 70%. Daraus ergebe sich für die Inanspruchnahme von 79.00 m² für die Böschung eine Wertminderung von Fr. 30'986.-- (Fr. 560.-- x 70% x 79.00 m²). Hinzu kämen die Fr. 80.-- für die Abtretung von 4 m² ü.G. Daraus ergäben sich pauschal und gerundet Fr. 31'050.--.

3.2 Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass die Vorinstanz die Entschädigung viel zu hoch angesetzt habe. Es könne die Gerichtspraxis aus dem Kanton Zürich herangezogen werden. Einschlägig sei somit auch die zürcherische Rechtsprechung zum sogenannten Vorgartenland, welche jedoch insbesondere bei formellen Enteignungen zur Anwendung komme. Vorgartenland bezeichne einen Teil der Parzelle, dessen Enteignung keinerlei Auswirkung auf die Bebaubarkeit der Parzelle habe. Sei dies, weil gewisse Abstände einzuhalten seien, Baulinien bestünden oder die Parzelle auf absehbare Zukunft bereits vollständig bebaut oder ausgenutzt sei. Vorliegend sei unbestritten, dass der Bereich der Böschung auch bereits vor der Erstellung der Strasse ohnehin nicht bebaut werden dürfen. Die von der materiellen Enteignung betroffene Fläche auf dem Grundstück Nr. xxxx liege vollständig zwischen der Parzellengrenze und der Baulinie des Quartierplans F. von xxyy. Folglich habe die Eigentumsbeschränkung keinerlei Auswirkung auf die Bebaubarkeit, was die Vorinstanz korrekt festhalte. Für solches Vorgartenland solle gemäss der Lehre ein Abzug vom vollen Marktwert vorgenommen werden, wobei die zürcherische Praxis bei formellen Enteignungen dafür einen Abzug von zwei Dritteln bis drei Vierteln vorsehe. Das Bundesgericht habe im Entscheid 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009 einen Abzug auf dem Baulandwert von drei Vierteln als zulässig erachtet, da der Verlust der Abtretungsfläche keinen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks und dessen Überbaubarkeit gehabt habe. Die Berücksichtigung eines "Vorgarten-Abzugs" sei vorliegend umso mehr gerechtfertigt, behalte doch der Grundeigentümer sein Eigentum und damit die Möglichkeit, es zu verkaufen, wobei die Böschung kaum zu einer Reduktion des Quadratmeterpreises führen werde. Die Vorinstanz habe vorliegend die Entschädigung für die Eigentumsbeschränkung, nämlich für die "schlechtere Nutzbarkeit" und den "Mehraufwand für die Pflege und den Unterhalt" des Landstreifens höher angesetzt (50% des Marktwertes), als wenn das Land formell enteignet worden wäre (rund 25% bis 33% des Marktwertes). Dies sei offensichtlich falsch und laufe dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider, wenn ein materiell Enteigneter bzw. ein Sonderopfer höher entschädigt würde als bei einer formellen Enteignung. Ferner verletze diese zu hohe Entschädigung den Grundsatz der vollen Entschädigung. Zudem könne das Land weiterhin bepflanzt oder anderweitig genutzt werden. Eine Bebauung sei nicht möglich gewesen, hingegen liege ein Mehraufwand bei Unterhalt und Pflege vor, aber dieser falle nicht so schwer aus, dass dafür Fr. 280.-- pro Quadratmeter geschuldet seien. Die Vorinstanz sei fälschlicherweise bei ihrer Berechnung vom vollen Baulandwert ausgegangen, als sie den Abzug für die schlechtere Nutzbarkeit berechnet habe. Aufgrund des Vorgarten-Charakters sei von einem reduzierten Wert auszugehen. Daher sei nur 50% von diesem Wert zu entschädigen (50% von 25% = 12.5%). Somit sei für die Eigentumsbeschränkung betreffend die 79 m² eine Entschädigung von Fr. 5'530.-- geschuldet (Fr. 560.--/m² x 79 m² x 12.5%). Hinzu kämen Fr. 80.-- für die formell enteigneten 4 m².

In Bezug auf die Immissionsentschädigung macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die Intensität der Immissionen und damit der Landverlust nicht von der Anzahl der Quadratmeter abhängen, welche enteignet würden. Eine Entschädigung für Mehrimmissionen wäre unabhängig von der materiell enteigneten Fläche und von deren Wert zu berechnen. Es dürfe bezweifelt werden, ob überhaupt Mehrimmissionen aufgrund der hier fraglichen, neu gebauten Verbindungsstrasse zwischen der D-Strasse und der E-strasse entstanden seien. Dieser neue Strassenabschnitt führe zu einer besseren Erschliessung der neuen Überbauungen an der E-strasse. Ohne den neuen Strassenabschnitt entlang der Grenze des Beschwerdegegners wäre derselbe Verkehr vollständig über die E-strasse geführt worden, welche direkt und viel näher am Haus des Beschwerdegegners vorbeiführe, was bei ihm tendenziell eher zu mehr Immissionen geführt hätte, als der Verkehrsfluss über das neue Verbindungsstück. Zudem werde bestritten, dass ein schwerer Schaden vorliege und die Mehrimmissionen zu entschädigen wären. Im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs im Jahr 1993 sei zudem aufgrund des Quartierplans von xxyy vorhersehbar gewesen, dass ein Ausbau der D-Strasse erfolgen werde und es dadurch zu den nun eingetretenen Immissionen kommen könnte. Somit sei für die Immissionen keine Entschädigung geschuldet.

3.3 Die Vorinstanz hält dem in der Vernehmlassung entgegen, dass das Terrain vor dem Bau der Strasse relativ eben bis leicht ansteigend verlaufen sei und sich harmonisch ins Gelände eingefügt habe. Der Grundstücksteil sei eine gut besonnte und ruhige gegen Westen orientierte Umgebungs-, Platz- und Gartenfläche und ein angenehmer Aussenbereich für das Wohnhaus gewesen. Durch den Bau der Böschung und der Strasse sei dieser gut nutzbare Grundstücksteil um die Böschungsfläche von 296 m² auf 217 m² verkleinert worden. Die Böschung weise eine Grundfläche von rund 79 m², eine Länge von 25 bis 30 m und eine Höhe von im Mittel 2 m auf. Diese sei mit einer Neigung von 2:3 als schlecht nutzbare Grundstücksfläche nutzlos geworden und im Unterhalt sehr aufwändig. Für den Zustand vor dem Bau der Böschung und der Strasse, als es sich beim Böschungsbereich noch um eine zwar nicht bebaubare, jedoch ansonsten vollwertig nutzbare Umgebungsfläche gehandelt habe, sei die Wertung als minderwertiges Vorgartenland nicht korrekt. Aufgrund der Eingriffsintensität und der grossen Auswirkungen auf die Nutzung des Landes komme der Bau der Böschung einer formellen Enteignung nahe. Deshalb bestehe der Anspruch auf volle Entschädigung. Sie habe es als angemessen beurteilt, den Minderwert für die Immissionen und Einschränkungen aufgrund der neuen Strasse mit einem Anteil von 5% des mittleren Baulandwerts bezogen auf die nordwestliche Grundstücksfläche von 296 m² anzuerkennen.

3.4 Vorliegend stellt sich die Frage, wie die erstellte Böschung enteignungsrechtlich zu qualifizieren ist. Die Vorinstanz argumentiert diesbezüglich widersprüchlich, indem sie im angefochte-

nen Entscheid von einem Minderwert für die schlechtere Nutzung ausgeht, während sie in der Beschwerdeantwort argumentiert, dass aufgrund der Eingriffsintensität und der grossen Auswirkungen auf die Nutzung des Landes der Bau der Böschung einer formellen Enteignung nahekomme, weshalb der Anspruch auf volle Entschädigung bestehe. Diesbezüglich gilt es festzuhalten, dass gemäss Art. 11 Abs. 4 StrG Böschungen entlang von Strassen als Bestandteil der Strasse von der Strasseneigentümerin oder vom Strasseneigentümer zu übernehmen sind, wenn ihre Bewirtschaftung den Anstössern nicht zugemutet werden kann. Vergleicht man die Situation vor dem Bau der Verbindungsstrasse mit der jetzigen Situation (act. 7 und act. 15), stellt sich bei der dammartig aufgeschütteten 2:3-Böschung mit der Höhe von im Mittel 2 m in der Tat die Frage, weshalb diese nicht von der Beschwerdeführerin enteignet wurde, was vom Beschwerdegegner mittels Einsprache gegen das Strassenprojekt vorzubringen gewesen wäre (Art. 39 Abs. 3 lit. b StRG und Art. 6 EntG). Vorliegend kann diese Frage jedoch offen gelassen werden, da nach Ansicht des Obergerichts ein Fall von Art. 15 Abs. 1 EntG vorliegt, womit wie bei formellen Enteignungen von einer vollen Entschädigung auszugehen ist.

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 xxyy 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 Aussichtslagen. 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 StrG 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 EG zum ZGB explizit erwähnt (abgedruckt in der gebundenen Gesetzessammlung des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Vierter 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 Entschädigung nur in Bezug auf Rechtsverletzungen und die unrichtige und unvollständige Feststellung des Sachverhalts überprüfen kann (vgl. E. 2). Zu den Rechtsverletzungen gehört zwar die Ermessensüberschreitung, nicht aber die blossе 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).
6. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Die Rückweisung einer Sache an eine Vorinstanz zur neuen Entscheidung mit offenem Ausgang gilt im Hinblick auf die Kostenverteilung als vollständiges Obsiegen der rechtsmittelführenden Partei (Urteil des Bundesgerichts 1C_308/2018 vom 9. Oktober 2019 E. 9; WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, 2020, Rz. 3641). Da die Vorinstanz mit ihren Begehren nicht durchdringt und die Sache zur Neuurteilung zurückzuweisen ist, ist ihr die Entscheidgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) erscheint eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 2'500.-- als angemessen, wobei in Anwendung von Art. 22 Abs. 1 VRPG auf die Erhebung verzichtet wird.

Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung besteht seitens der Beschwerdeführerin trotz des Obsiegens kein Anspruch (24 Abs. 3 lit. a VRPG).

Das Obergericht erkennt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Schätzungskommission E-strasse A. vom 12. Dezember 2023 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Es wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.-- festgesetzt, welche auf die Staatskasse genommen wird.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110, Art. 93 BGG). Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegeben (Art. 113 ff. BGG). In beiden Fällen ist die Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Mitteilung an:
 - Einwohnergemeinde A., mit Gerichtsurkunde
 - C., mit Gerichtsurkunde
 - Schätzungskommission E-strasse A., mit Gerichtsurkunde

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 2. Dezember 2024