

Rekursgegenstand ist die Frage, in welchem Umfang der (ehemals) servitutsbelastete Rekurrent B. als Eigentümer der Grundstücke B und C den (ehemals) servitutsbegünstigten Rekurrenten V. als Eigentümer der Parzelle A für die im Rahmen der Quartierplanfestsetzung realisierte Aufhebung der im Jahre 1929 stipulierten Baubeschränkungs servitut zu entschädigen hat (vgl. zur Vorgeschichte BEZ 1994 Nr. 32).

6.a) Der Quartierplan bezweckt, im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung des Landes zu ermöglichen (§ 123 Abs. 1 PBG); er enthält die dafür nötigen Landumlegungs- und Erschliessungsmassnahmen. Mit dem Quartierplan sollen alle Grundstücke ohne Ausnahmebewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen (§ 126 Abs. 1 PBG). Damit erstreckt sich der Zweck des Quartierplans nicht nur auf die Landzuteilung und Erschliessung, sondern auch auf die Überbaubarkeit schlechthin. Die Festsetzung von Quartierplänen zur Herstellung der Überbaubarkeit von eingezontem Land liegt folglich im öffentlichen Interesse; die dabei neu zu schaffende Parzellarordnung hat jedoch dem Realersatz- und Äquivalenzprinzip zu genügen (BGE 117 Ia 416; 119 Ia 21 ff.). Entsprechend ist die nach den Flächenabzügen für die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen verbleibende Gesamtfläche so zuzuteilen, dass die einbezogenen Grundeigentümer nach Möglichkeit geeignete Parzellen in gleichwertiger Lage und — unter Berücksichtigung der Wertunterschiede — im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestandes erhalten; dabei können nötigenfalls Eigentumsbeschränkungen privatrechtlicher Art wie Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerkte persönliche Rechte aufgehoben, geändert oder begründet werden (§ 139 Abs. 1 PBG). Für die entsprechenden Werteinbussen ist ein Geldausgleich zu leisten (§ 145 Abs. 2 lit. b PBG). Die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen lässt sich dabei nicht isoliert für eine einzelne Festsetzung durchführen, sondern bedarf der Gegenüberstellung der gesamten Situation vor und nach der Durchführung der Parzellierungsmassnahmen. An diesen Rechtsgrundsätzen hat sich auch die Entschädigungsfrage bei der zwangsweisen Aufhebung privatrechtlicher Dienstbarkeiten anlässlich eines Quartierplanverfahrens zu messen.

b) Servituten weisen nicht wie Grundeigentum einen selbständigen Eigenwert auf. Sie sind deshalb keine Marktgüter, keine Handelsware und haben folglich auch keinen Verkehrswert im Sinne von Art. 19 lit. a des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG); dies gilt auch für Baubeschränkungs- und Bauverbotsservituten (Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Zürich 1966, S. 53; BGE 102 Ia 173 ff.; Pr 85 Nr. 218, S. 844). Gestützt auf Art. 22ter Abs. 3 BV sowie auf die Art. 16 und 23 Abs. 1 EntG ist die Ablösung von Servituten auch im Quartierplanverfahren nur gegen volle Entschädigung zulässig, wobei allfällige Vor-

teile der Servitutsberechtigten auszugleichen bzw. zu berücksichtigen sind (BGE 106 Ia 96). Als volle Entschädigung im erwähnten Sinne ist der eigentliche (objektive) Vermögenswert einer Servitut zu verstehen (Merker, Der Grundsatz der vollen Entschädigung im Enteignungsrecht, Zürich 1975, S. 131 ff.; BGE 106 Ia 96 f.).

Durch eine Servitut wird je nach deren Inhalt der Wert des belasteten Grundstücks mehr oder weniger beeinträchtigt; dagegen erfährt die begünstigte Parzelle in der Regel eine Wertvermehrung. Der Unterschied, der sich aus der Gegenüberstellung der Werte des servitutsbegünstigten Grundstücks und des gleichen Bodens ohne Servitutsberechtigung ergibt, entspricht dem objektiven Vermögenswert der Dienstbarkeit. Wird eine Dienstbarkeit zwangsweise eingeschränkt oder — wie vorliegend — gänzlich aufgehoben, hat der Servitutsbegünstigte in Anwendung dieser Differenzmethode Anspruch auf Ersatz des Minderwerts (Pr 85 Nr. 218, S. 844). Massgebend ist also allein die durch den Untergang oder die Beschränkung der Servitut verursachte Veränderung der Vermögenslage beim Servitutsberechtigten. Letzterer hat insbesondere kein Anrecht, am Mehrwert der servitutsbefreiten Parzelle zu partizipieren; er ist einzig für sein Dienstbarkeitsinteresse schadlos zu halten (BGE 102 Ib 177 f.). Für die Bemessung der Entschädigung irrelevant ist schliesslich, welche Gegenleistung für die Einräumung der Servitut seinerzeit erbracht worden ist. Entscheidend ist vielmehr der aktuelle Vermögenswert der Servitut im Zeitpunkt der Enteignung (Art. 19bis Abs. 1 EntG). Der Servitutsberechtigte soll sich in keiner besseren Stellung als der Eigentümer einer enteigneten Parzelle befinden, welcher unter Umständen ebenfalls in Kauf nehmen muss, dass ihm sein Land zu einem Verkehrswert abgenommen wird, der unter dem bezahlten Einstandspreis liegt (Wiederkehr, a.a.O., S. 55). Umgekehrt kann sich der belastete Grundeigentümer auch nicht darauf berufen, aufgrund einer seinerzeit geleisteten Entschädigung sei der aktuelle Wert der Servitut viel geringer als zum Zeitpunkt der Enteignung.

c) Diese Erwägungen zeigen, dass die vorliegend veranlasste Expertise sowie die gestützt darauf mit dem angefochtenen Beschluss zugunsten des Rekurrenten V. festgesetzte Expropriationsentschädigung nicht auf der massgebenden Rechtslage basieren. Vorbehältlich hier nicht zutreffender Ausnahmen ist jedoch grundsätzlich nur das Dispositiv und nicht auch die Begründung einer kommunalen Verfügung anfechtbar (Kölz, a.a.O., NN 70 zu § 21 und 2 zu § 28; VB 1994/0144); somit wird nachfolgend zu prüfen sein, ob der Umfang der von der Vorinstanz zugesprochenen Entschädigung allenfalls im Ergebnis sachgerecht ist.

7.a) Im vorangegangenen Rechtsmittelverfahren wurde mit eingehender Begründung festgehalten, die aufgehobene Servitut sei seinerzeit mit dem Ziel begründet worden, die Aussicht von der nunmehr im Eigentum des Rekurrenten V. stehenden Parzelle A auf den Zürichsee zu sichern. Eine freie Seesicht bewirkt bei Liegenschaften im Vergleich zu «Durchschnittsobjekten» regelmässig eine Wertsteigerung, welche allerdings erheblich vom subjektiven Empfinden und den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner abhängen dürfte und daher, auch wenn gewisse allgemeine Erfahrungswerte vorhanden sind, nicht leicht zu quantifizieren ist (Naegeli, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, Zürich 1997, S. 36, 39 und 123). Dennoch dürfen im Enteignungsfall auch bei solchen Spezial- oder Liebhaberobjekten nicht irgendwelche Phantasiepreise ausschlaggebend sein; massgebend sind auch hier möglichst objektive Kriterien. Dazu gehören in wertvermehrender Hinsicht u.a. See- oder Flussanstoss, vornehme und ruhige Wohnsituation, gute Aussichtslage. Wertver-

mindernd wirken dagegen starke Lärmimmissionen, schlechte Zugänglichkeit etc. (Naegeli, a.a.O, S. 39 f. und 109 f.). Zudem kann versucht werden, den Wert einer solchen Liegenschaft vergleichsweise mit Hilfe der in jüngster Vergangenheit in der Umgebung getätigten Handänderungen zu ermitteln. Im konkreten Einzelfall dürfte dies aber eher schwierig sein, da für solche speziellen Grundstücke, seien diese nun überbaut oder nicht, quantitativ nur ein eingeschränkter Markt besteht. Deswegen und weil die Objekte für einen schlüssigen Vergleich zudem in einigermaßen vergleichbarer Lage sein müssten, können mit der Vergleichsmethode nicht immer repräsentative Zahlen ermittelt werden. Auch vorliegend lassen die in den letzten Jahren getätigten Handänderungen keine eindeutigen Rückschlüsse über den Mehrwert eines Grundstücks in der Gemeinde K. mit adäquater Seesicht zu.

Gestützt auf die erwähnten allgemeinen Erfahrungswerte geht die Baurekurskommission II jedoch davon aus, dass der durch die Seesicht bedingte Mehrwert vorliegend mit rund 10 % des Verkehrswerts zu beziffern ist. Dabei wird berücksichtigt, dass die Aussicht durch hangabwärts stehende Bauten, welche zeitlich nach der Begründung der fraglichen Baubeschränkungsservitut erstellt worden sind, beeinträchtigt ist. Eine weitere Einschränkung der Sichtverhältnisse bewirken die zahlreich vorhanden hohen Bäume. Da vorliegend nicht die Enteignung einer Baute, sondern einer Aussichtsprivilegierung strittig ist, spielt der Wert des Wohngebäudes des Rekurrenten V. bei der Berechnung der Expropriationsentschädigung nach der Vergleichsmethode keine Rolle. Während der Verkehrswert des Landes entscheidend von der Lagequalität abhängt, gilt dies nicht für Gebäude. Deren Wert bemisst sich – unabhängig vom Standort – vielmehr nach Alter und Zustand der Bausubstanz; letztere erleidet durch die Aufhebung oder Beschränkung einer Aussichtserservitut keine Einbusse.

Im Gegensatz dazu spielt bei der Real- und Ertragswertberechnung sowie bei der Methode der Rückwärtsrechnung, auf welche Berechnungsarten das Gutachten teilweise abstellt, der Gebäudewert eine wesentliche Rolle; danach wird der für die Expropriationsentschädigung massgebende Wert aufgrund einer hypothetischen, maximal zulässigen Neuüberbauung berechnet, indem die Anlagekosten vom Ertragswert (der sich anhand bekannter Mietpreise bestimmt) abgezogen werden; die daraus resultierende Summe ergibt den Landwert. Diese Berechnungsweise kann vor allem bei Renditeobjekten (Mehrfamilien- oder Reihenhausüberbauungen) ein vernünftiges und realistisches Resultat ergeben, nicht jedoch, wenn es sich – wie etwa aufgrund der Situierung bei der Wohnliegenschaft des Rekurrenten V. – um spezielle Objekte mit einem nicht sicher zu bestimmenden Ertragswert handelt (BGE 102 Ib 354 f.; Naegeli, a.a.O., S. 109 f.); eine Entschädigungsberechnung nach diesen Methoden kommt hier also zum vornherein nicht in Betracht.

b) Bei der Berechnung des für die Expropriationsentschädigung massgebenden Landwerts ist zu berücksichtigen, dass die mit dem Quartierplan geschaffene neue Parzellarordnung für das Grundstück A (Gesamtfläche 1804 m²) auch erhebliche Vorteile bringt. Die Rechtsmittelinstanzen haben in ihren Entscheiden diesbezüglich übereinstimmend dargelegt, dass der eine Fläche von rund 600 m² aufweisende südliche, hangabwärts liegende Teil der Parzelle A, der eine kaum sinnvoll überbaubare Dreiecksform aufwies, erst mit der im Quartierplan vorgenommenen Landumlegung überhaupt überbaubar wurde. Die entsprechende Landumlegung ging zulasten des Grundstücks B des Rekurrenten B. Auch wenn diese Mehrzutei-

lung geldmässig ausgeglichen wurde, ist der grundsätzliche Vorteil der Überbaubarkeit dem Servitutsberechtigten V. gestützt auf die unter Ziffer 6.b dargelegte Rechtspraxis vollumfänglich anzurechnen; auch das Bundesgericht geht in seinem Urteil vom 5. April 1994 explizit hievon aus und hält dazu u.a. auf Seite 13 fest, der frühere Grenzverlauf im südlichen Teil der servitutsberechtigten Parzelle habe in seiner praktischen Wirkung eine analoge Funktion übernommen wie die auf dem Land von B. lastende Baubeschränkungsservitut. Ferner führt das Gericht an: «Wird im Rahmen eines Quartierplanverfahrens der Grenzverlauf des einen Grundstücks zulasten des andern so korrigiert, dass sich seine Überbaubarkeit entscheidend verbessert, so hat der Eigentümer des anderen Landes nach dem Äquivalenzprinzip ebenfalls Anspruch darauf, dass die dem gleichen Zweck wie dem bisherigen Grenzverlauf dienenden beschränkten dinglichen Rechte so abgeändert werden, dass ihm eine möglichst analoge bauliche Entwicklung zugestanden wird.» Bezogen auf den erwähnten südlichen Teil der Parzelle A wird im Ergebnis die durch die zwangsweise Aufhebung der Baubeschränkungsservitut bewirkte Einschränkung der Aussicht durch die bessere Überbaubarkeit dieses Parzellenteils aufgewogen. Es rechtfertigt sich daher, insoweit keine Expropriationsentschädigung zuzusprechen; folglich ist eine Fläche von 1'204 m² in die Entschädigungsberechnung einzubeziehen.

c) Der letztinstanzliche Entscheid über die Aufhebung der Baubeschränkungsservitut, welcher Bestandteil der Quartierplanfestsetzung ist, erging am 5. April 1994. Gestützt auf die Bestimmung von § 145 Abs. 3 PBG, wonach für die Bemessung der Entschädigungen jene Verhältnisse massgebend sind, die bei der Festsetzung des Quartierplans bestehen, ist vom damaligen Verkehrswert auszugehen. Dabei ist, anders als bei der Festsetzung des Quadratmeterpreises für die Mehr- und Minderzuteilungen (vgl. RB 1978 Nr. 95 und 1986 Nr. 83), von dem auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis auszugehen. Unter Berücksichtigung aller Umstände (wird näher ausgeführt) rechtfertigt es sich, für die Parzelle des Rekurrenten V. von einem Quadratmeterpreis von Fr. 1200 auszugehen, was für den erwähnten nördlichen Parzellenteil (ohne Wohngebäude) einen Verkehrswert von Fr. 1 444 800.– ergibt; demzufolge hat der Rekurrent B. den Rekurrenten V. mit 10 %, also mit Fr. 144 480.– zu entschädigen.