



ZÜRICHLAWYERS

RECHTSANWÄLTE

DR. RAYMOND BISANG
LIC. URS BÜRGIN
DR. CLAUDIA CAMASTRAL
DR. IRENE C. EGGMANN
DR. THOMAS KOCH
DR. ZINON KOUMBARAKIS
DR. TEDDY S. STOJAN
LIC. CHRISTIAN SUTER
LIC. PHILIPP TROESCH

KONSULENTEN

DR. WERNER WÜRGLER
DR. HANS J. ROHRER

JURISTISCHE MITARBEITER

MLAW FABIO BARBERIO
LUKAS ETTERLIN

MEMORANDUM

Vom 8. August 2022
in Sachen Gemeinde Maur
betreffend Revision BZO Maur / potentielle Enteignung
geht an Gemeinde Maur, René Jud
Verfasser RA lic. iur. Ch. Suter / MLaw Fabio Barberio

A. Ausgangslage / Fragestellung

1. Die Gemeinde Maur revidiert ihre Bau- und Zonenordnung (sog. «BZO»). Die neue Bau- und Zonenordnung (nachfolgend „nBZO“) wurde am 27. Juni 2022 vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung Maur verabschiedet.
2. Die nBZO sieht für die Wohnzone W1 neu und u.a. eine Ausnützungsziffer von 25% bei einem (1) zulässigen Vollgeschoss vor. Bisher ist in der Wohnzone W1 keine

Ausnützungsziffer vorgesehen (vgl. Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung, Art. 14 [gemäss Erläuterungsbericht der Suter von Känel Wild AG]). Ursprünglich wurde die Einführung einer Ausnützungsziffer von 20% vorgesehen; in Kenntnis der diversen Einwendungen betreffend Einführung einer Ausnützungsziffer von 20% wurde diese auf 25% erhöht. Wird auf ein anrechenbares Untergeschoss verzichtet, so erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 30% (vgl. nachfolgend Rz. 0).

Art. 14 Grundmasse					B. WOHNZONEN					Art. 13 Grundmasse				
	W1	W2/B5	W2/45	W3		W1/B5	W2/B5	W2/45	W3/B0		W1/B5	W2/B5	W2/45	W3/B0
Ausnützungsziffer	-	35 %	45 %	60 %	Ausnützungsziffer ¹	25 %	35 %	45 %	60 %	In der W1 wird die Ausnützungsziffer auf 25 % beschränkt (siehe auch Art. 34 nBZO). Neu wird in allen Zonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Damit bleibt die Siedlungsdurchgrünung trotz Bautätigkeit erhalten.				
Freiflächenziffer	35 %	30 %	-	-	Grünflächenziffer min.**	40 %	40 %	40 %	40 %	Auch in der W3 darf neu 50 % des Untergeschosses genutzt werden (Art. 34 nBZO).				
Vollgeschosszahl	1	2	2	3	Vollgeschosszahl	1	2	2	3					
Dachgeschosszahl	1	1	2	2	Dachgeschosszahl	1	1	2	2					
Untergeschosszahl	1	1	1	-	Untergeschosszahl	1	1	1	1					
Gebäudelänge	25.00 m	25.00 m	30.00 m	40.00 m	Gebäudelänge	25.00 m	25.00 m	30.00 m	40.00 m					
Gebäudehöhe	max. 4.80/5.40 m ¹	7.50 m	7.50 m	10.50 m	Fassadenhöhe (generelles Mass)	max. 4.80/5.40 m	7.50 m	7.50 m	10.50 m					
Grosser Grundabstand min.	10.00 m	10.00 m	8.00 m	10.00 m	Grosser Grundabstand min.	10.00 m	10.00 m	8.00 m	10.00 m					
Kleiner Grundabstand min.	6.00 m	6.00 m	4.00 m	6.00 m	Kleiner Grundabstand min.	6.00 m	6.00 m	4.00 m	6.00 m					
* siehe Art. 37					* siehe Art. 34 nBZO					Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.				
					** Die Baubehörde kann in begründeten Fällen tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung infolge besonderer örtlicher Verhältnisse oder betrieblicher Anforderungen erschwert würde und vergleichbare qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.					Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (N/HB)				
					¹ Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 5.00 m					Anpassung aufgrund neuem kantonalen Recht (N/HB)				
					² Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.30 m.									

Synoptische Darstellung BZO-Revision Maur

3. Gegenstand des vorliegenden Memorandums bildet die Frage, ob durch die Einführung einer Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 ein enteignungsrechtlich relevanter Tatbestand geschaffen wird. Dabei wird in einem ersten Schritt die Ausgangslage bzw. der Hintergrund der Einführung einer Ausnützungsziffer in Kürze erläutert, bevor in einem nächsten Schritt auf die Aspekte der «Enteignung» eingegangen wird.

Anschliessend befasst sich das vorliegende Memorandum mit der Frage nach den Konsequenzen der Einführung der vorgenannten, geplanten Ausnützungsziffer. Zu guter Letzt wird die Frage beantwortet, ob und inwiefern die Einführung einer Ausnützungsziffer «enteignungsrechtlich» von Relevanz ist.

Diese Frage wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit der Gemeinde Maur aufgenommen; nunmehr wurde entschieden, die Angaben betreffend Frage der Enteignung in ein ausführliches Memorandum zu überführen.

4. Die Unterzeichneten haben betreffend Anpassung der „nBZO“ bereits mit Datum vom 10. Mai 2022 ein Memorandum betreffend „Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1“, verfasst. Das vorliegende Memorandum behandelt eine andere Rechtsfrage und steht in Ergänzung zum vorgenannten Memorandum vom 10. Mai 2022.

B. Hintergrund der Einführung einer Ausnützungsziffer in der nBZO Maur

5. Mehr als die Hälfte des Baugebiets der Gemeinde Maur liegt in der sog. Wohnzone W1.
6. Ursprünglich bzw. altrechtlich betrug die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 35%, wobei damals sämtliche Nutzflächen (auch diejenigen im Dachgeschoss und im Untergeschoss) an die Ausnützung angerechnet werden mussten (vgl. Erläuterungsbericht, S. 38).
7. An der Gemeindeversammlung vom 14. Februar 1994 wurde die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W1 abgeschafft und stattdessen eine Freiflächenziffer von 35% eingeführt. Zulässig ist der Bau eines Vollgeschosses, eines Dachgeschosses sowie eines bis zu maximal 50% zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzten Untergeschosses. Diese Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur sind nach wie vor in Kraft (vgl. Erläuterungsbericht, S. 38).
8. Seit der letzten Anpassungen des Zonenplans sowie der Bau- und Zonenordnung sind mittlerweile deutlich über 20 Jahre vergangen. Die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben des Bundes, des Kantons Zürich sowie der Planungsregion ZPG haben sich in diesem Zeitraum wesentlich verändert. Infolgedessen hat die Gemeinde Maur Anfang des Jahres 2020 den Prozess zur Revision ihrer Bau- und Zonenordnung gestartet.

Ein Kernthema dieser Revision ist die Anpassung der baulichen Vorschriften betreffend die Wohnzonen W1. In der Wohnzone W1 kann stand heute ohne Vorgabe einer Ausnützungsziffer gebaut werden.

Die Wohnzonen W1 sind durch «lockere» und «offene» Bauweisen in Hanglage geprägt. Viele der in den Wohnzonen W1 bestehenden Einfamilienhäuser wurden in

den 1960er- und 1970er-Jahren erstellt. Die entsprechenden Quartiere stehen dadurch zwangsläufig vor einem Erneuerungsprozess. Da die derzeit in Kraft stehende BZO der Gemeinde Maur keine Ausnützungsziffer vorsieht, kann insbesondere im Rahmen von Grundstückszusammenlegungen in der Wohnzone W1 und/oder bei grossflächigen Grundstücken in derselben eine deutliche höhere Nutzfläche realisiert werden als in den Wohnzonen W2/35 (zwei Vollgeschosse sowie Ausnützungsziffer von 35%, vgl. Art. 14 BZO). Dies führt zu einer quartierfremden «Massstäblichkeit» von Neubauten, d.h. es wäre grundsätzlich möglich, in der Wohnzone W1 «grösser» zu bauen als in der Wohnzone W2. Die heutige Gesetzeslage führt offenkundig zu einer unzweckmässigen und (auch aus raumplanerischer Sicht) nicht gewünschten Entwicklung - insbesondere - der locker bebauten und sensiblen Hanglagen in der entsprechenden Wohnzone W1 auf dem Gebiet der Gemeinde Maur.

9. Im Rahmen der Revision der BZO hat sich zudem herausgestellt, dass die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben es nicht mehr zulassen, in der Wohnzone W1 auf eine Ausnützungsziffer zu verzichten. Von einer Ausnützungsziffer kann lediglich noch in den Kernzonen abgesehen werden. Es kann diesbezüglich ergänzend auf das vorerwähnte Memorandum «Ausernützungsziffer in der Wohnzone W1» verwiesen werden (vgl. vorstehend Rz. 4 sowie Erläuterungsbericht, S. 41).
10. Ebenfalls wurde im Rahmen der diversen Einwendungen betreffend nBZO u.a. der Antrag gestellt, es sei ein Wertausgleich für Planungs Nachteile vorzunehmen (vgl. Antrag 75.2). Es besteht ein tatsächliches Interesse an der Klärung enteignungsrechtlicher Fragen.

C. Die Enteignung

1) Vorbemerkungen

11. Planungs massnahmen von Behörden können in die Eigentums garantie (Art. 26 BV) eingreifen, zumal sich solche Planungs massnahmen unter Umständen negativ auf den Grundstückswert auswirken (bspw. Wertverlust infolge einer erfolgten Auszonung oder Abzonung). Umgekehrt können Planungs massnahmen eine Wertsteigerung eines Grundstückes mit sich bringen (bspw. erfolgte Ein- oder Aufzonung in die

Bauzone eines bisher nicht überbaubaren Grundstückes in einer Landwirtschaftszone).

12. Zum Ausgleich solcher Planungsmassnahmen sieht das Gesetz verschiedene Instrumente vor:
 - 12.1 Führt eine Planungsmassnahme der Behörden zu einer Wertverminderung, so kann dies unter Umständen enteignungsrechtlich relevant sein bzw. zu Entschädigungsansprüchen führen. Diese Frage ist Gegenstand des vorliegenden Memorandums, weshalb im Folgenden detailliert auf das gesetzliche Instrument der Enteignung eingegangen wird.
 - 12.2 Führt eine Planungsmassnahme der Behörden zu einer Wertsteigerung, so kommt es u.U. zu einem Mehrwertausgleich i.S.d. (kantonalen) Mehrwertausgleichsgesetzes. Dies ist nicht Frage des vorliegenden Memorandums, weshalb auf entsprechende Ausführungen verzichtet wird.

2) Erscheinungsformen der Enteignung

13. Im Zusammenhang mit der «Enteignung» wird von sog. «formeller Enteignung» und sog. «materieller Enteignung» gesprochen.
 - 13.1 Bei der sog. formellen Enteignung wird einem Grundeigentümer für öffentliche Zwecke das Eigentumsrecht endgültig oder vorübergehend entzogen. Dies ist dann der Fall, wenn die Behörde für die Errichtung von Bauten oder Anlagen auf Land angewiesen ist, die betroffenen Privaten jedoch nicht zum Verkauf der entsprechenden Landflächen bereit sind. In solchen Fällen können Bund, Kantone oder Gemeinden sowie teilweise Anstalten des öffentlichen Rechts den Erwerb der benötigten Landflächen zwangsweise durchsetzen. Dieser Vorgang wird als «formelle Enteignung» bezeichnet. Diese Form der Enteignung ist im Enteignungsgesetz geregelt.
 - 13.2 Bei der materiellen Enteignung geht es im Gegensatz zur formellen Enteignung nicht um den Entzug des Grundeigentums. Der Grundeigentümer bleibt Eigentümer seines Grundstückes, er wird jedoch durch eine behördliche Massnahme in der Nutzung seines Grundstückes mehr oder weniger stark eingeschränkt. In diesem Sinne spricht man von sog. materieller Enteignung, wenn Planungsmassnahmen zu Einschränkungen führen, die einer formellen Enteignung gleichkommen. Liegt eine

solche Enteignung vor, ist diese nach Art. 26 Abs. 2 BV sowie Art. 5 Abs 2 RPG zu entschädigen.

14. Durch die Einführung einer Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W1, in der derzeit keine Beschränkungen der Ausnutzung vorgesehen ist, könnte eine «materielle Enteignung» vorliegen. Auf diese wird nachfolgend detailliert eingegangen. Eine «formelle Enteignung» liegt mangels formellem Entzug des Eigentums nicht vor (die betroffenen Grundeigentümer bleiben nach wie vor Eigentümer ihrer Grundstücke).

3) Die «materielle Enteignung»

15. Eine «materielle Enteignung» liegt nach Bundesgericht (BGer) vor, *«wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentumes untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fließende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Entzug weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder mehrere Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen»* (vgl. BGE 125 II 433).
16. Somit werden bei der materiellen Enteignung zwei Tatbestände unterschieden:
 - 16.1 Einerseits kann eine materielle Enteignung dann vorliegen, wenn einem Eigentümer ein bisheriger oder voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder ein solcher besonders schwer eingeschränkt wird, weil ihm eine wesentliche, aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird.
 - 16.2 Andererseits kann eine materielle Enteignung dann vorliegen, wenn einem einzelnen Eigentümer ein bisheriger oder voraussehbarer künftiger Gebrauch zwar nicht besonders stark eingeschränkt wird, aber doch in einer Weise, dass sein Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht

vereinbar wäre, wenn er keine Entschädigung erhielte. Dieser Fall wird als sog. «Sonderopfer» bezeichnet.

Ein solches Sonderopfer, welches bei einer nicht besonders starken Beschränkung zu einer Entschädigung berechtigen würde, wird in der Praxis äusserst selten und zurückhaltend angenommen.

- 16.3 In beiden vorgenannten Fällen kann eine Entschädigung nur dann gewährt werden, wenn sich die Möglichkeit einer besseren Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen lässt. Unter besserer Nutzung ist in der Regel die Möglichkeit einer Überbauung gemeint. Bei der Beurteilung, ob ein Grundstück in naher Zukunft überbaut werden kann, sind alle tatsächlichen oder rechtlichen Umstände zu berücksichtigen. Bei Grundstücken in der Wohnzone W1 ist jedoch davon auszugehen, dass diese in Zukunft überbaut werden können (Ausnahmen vorbehalten).
- 16.4 Ein Sonderopfer wird bei Planungsmassnahmen i.d.R. nicht gegeben sein, da eine grosse Zahl von Grundeigentümern von der entsprechenden Planungsmassnahme betroffen sein wird.

17. Mögliche Fallgruppen von materieller Enteignung im Planungs- und Bau-recht

Eine materielle Enteignung ist u.a. denkbar, wenn Bauland in eine Nichtbauzone umgezont wird, wenn gewisse Grundstücke im Rahmen einer Einzonung nicht mit- einbezogen werden, im Rahmen von Abzonungen oder auch im Rahmen vom Umzonungen von bestehendem Bauland.

Vorliegend von Relevanz ist materielle Enteignung infolge Abzonung, da im Rahmen der Revision der BZO Maur für die Wohnzone W1 eine Ausnützungsziffer vorgese- hen wird, während das bisherige Recht diesbezüglich keine Einschränkungen vor- sieht (vgl. nachfolgend). Je nach Grundstück kann die Einführung einer Ausnüt- zungsziffer zu einer «Abzonung» für das entsprechende Grundstück führen (vgl. nachfolgend Rz. 19).

18. Abzonungen erfolgen meist durch die Reduktion der für das betroffene Grundstück bzw. die entsprechende Bauzone geltende Nutzungsziffer im Sinne von § 254 ff. PBG. Diese bewirken im Allgemeinen keine Entschädigungspflicht, soweit und sofern

die neue bauliche Ordnung immer noch eine angemessene bauliche Ausnützung zulässt.

- 18.1 Ob eine Abzonung eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens i.S. einer materiellen Enteignung auslöst, beurteilt sich nach den vorerwähnten (vgl. Rz. 15) allgemeinen Grundsätzen zur materiellen Enteignung. Massgebend sind daher vor allem die Intensität des Eingriffs oder der Umfang des vom betroffenen Grundeigentümer geforderten Sonderopfers (ein solches Sonderopfer wird kaum je vorliegen, vgl. vorstehend Rz. 16).
- 18.2 Das Bundesgericht (BGer) hat sich bereits verschiedentlichst mit der Frage einer Entschädigung infolge materieller Enteignung bei Abzonungen von Bauland beschäftigt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist nicht lediglich die prozentuale Wertverminderung massgebend, sondern es ist vielmehr entscheidend, ob auf dem betroffenen Grundstück weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist/bleibt. Ist das der Fall, so liegt keine starke Beschränkung der Eigentumsrechte vor und es entsteht entsprechend kein Entschädigungsanspruch i.S. einer materiellen Enteignung.
- 18.3 Dementsprechend hat das Bundesgericht (BGer) auch kürzlich festgehalten, dass es entscheidend sei, ob auf dem Grundstück weiterhin eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist und welche Nutzungsmöglichkeiten dem Eigentümer nach dem Eingriff verbleiben (vgl. BGer 1C_653/2017, E. 3.2). Dabei lehnt es das Bundesgericht (BGer) ab, die Grenze der Entschädigungspflicht schematisch anhand eines festen Prozentsatzes zu ziehen (vgl. BGer 1C_653/2017, E. 3.2.; BGer 1C_473/2017, E. 2.6). Für die Beurteilung eines Entschädigungsanspruches ist es daher auch bei Abzonungen entscheidend, in welchem Rahmen ein Grundeigentümer sein Land nach dem Eingriff nutzen kann und wie hoch die mit der Abzonung einhergehende Wertverminderung ausfällt. Es bedürfe immer einer Betrachtung des einzelnen Falles unter ganzheitlichem Einbezug des Grundstückes (vgl. BGer 1C_653/2017, E. 3.2.; BGer 1C_473/2017, E. 2.6).

Beispielhaft für die Ablehnung von Entschädigungsansprüchen die folgenden Auszüge aus der Rechtsprechung:

- 18.3.1 Das Bundesgericht (BGer) hat festgestellt, dass eine Auszonung (nicht Abzonung) eines Viertels eines Baugrundstückes keinen enteignungsrechtlichen Tatbestand i.S.

einer materiellen Enteignung auslöst und keine Entschädigung geschuldet ist (vgl. BGE 112 Ib 507).

- 18.3.2 Auch in demjenigen Fall, in dem ein Grundstück zu einem Drittel mit einem Bauverbot belegt wurde, hat das Bundesgericht (BGer) keinen enteignungsrechtlichen Tatbestand i.S. einer materiellen Enteignung erkannt und festgestellt, dass keine Entschädigung geschuldet ist (vgl. BGE 112 Ib 507). Das Bundesgericht (BGer) gelangte zum Schluss, dass auch nach dem planungsrechtlichen Eingriff noch eine angemessene und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes möglich ist.
- 18.3.3 In BGE 97 I 632 verneinte das Bundesgericht (BGer) eine Entschädigungspflicht i.S. einer materiellen Enteignung für den Fall, in dem eine Reduktion des baulichen Nutzungsmasses auf einen Drittel und damit einhergehend eine Wertverminderung des betroffenen Grundstückes von 20% eintrat.
- 18.3.4 Sodann wurde bei einer Reduktion der Baumasseziffer von 1.9 auf 1.6 (entspricht in etwa einer Reduktion von 5-10% Ausnützungsziffer) und einem damit einhergehenden Nutzflächenverlust von rund 16% eine Entschädigungspflicht i.S. einer materiellen Enteignung verneint (vgl. BGer 1C_349/2011). Die den Eigentümern verbleibenden Eigentumsbefugnisse erschienen dem Bundesgericht (BGer) noch immer als ausreichend, zumal die Eigentümer nach Ansicht des Bundesgerichtes (BGer) aus ihrer Grundstücksfläche nach wie vor einen beträchtlichen Nutzen ziehen konnten.
- 18.3.5 Vom Zürcher Verwaltungsgericht wurde ein Bauland- bzw. Ausnützungsverlust von 40% als entschädigungspflichtig erklärt (vgl. RB 1997 Nr. 118). Ebenfalls sind Ausnützungsverluste von 35-45% in Kernzonen entschädigungspflichtig (vgl. Verwaltungsgericht Kt. ZH [VR.2011.00004; VR.2000.00001]).
- 18.3.6 Ein Geschossflächenverlust von 29% infolge Kernzonenzuteilung ist entschädigungslos hinzunehmen, zumal der Geschossflächenverlust unter einem Drittel liegt und weiterhin eine sinnvolle Nutzung möglich ist (VR.2011.0004).
- 18.4 Dennoch bzw. trotz der vorliegenden Beispiele: das Bundesgericht (BGer) betont deutlich, dass keine feste Schwelle für die Beurteilung eines Entschädigungsanspruches infolge materieller Enteignung besteht und dass jeder Fall bzw. jedes Grundstück einzeln betrachtet und beurteilt werden muss.

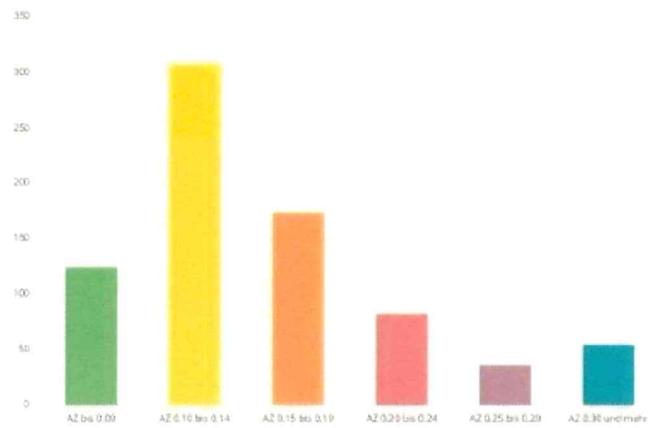
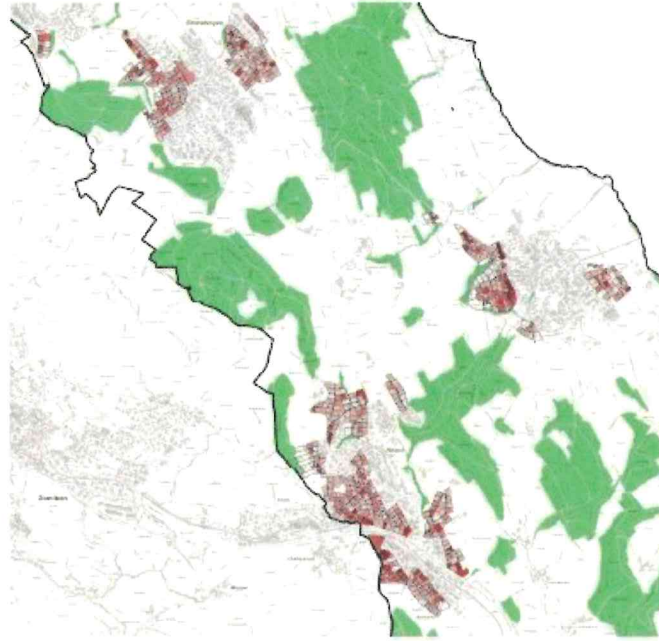
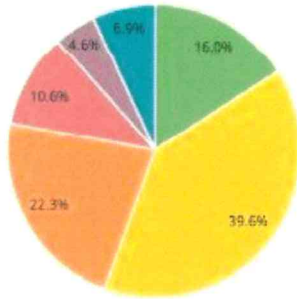
D. Folgen der Einführung einer Ausnützungsziffer für die Wohnzone W1

19. Vorab gilt es festzuhalten, dass die Einführung einer Ausnützungsziffer in der Wohnzone W1 für bereits bestehende Bauten keinen Einfluss hat, auch wenn diese Bauten mehr als eine Ausnützungsziffer von 25% aufweisen. Diese genießen sog. Bestandesschutz (vgl. § 357 PBG).

20. Eine umfassende Analyse der heute bestehenden Bauten auf den Grundstücken in den entsprechenden Wohnzonen W1 hat gezeigt, dass rund 77% der bebauten Grundstücke bzw. der Bauten auf ebendiesen Grundstücken eine Ausnützung von weniger als 20% aufweisen. Dies zeigt, dass selbst unter der früheren bzw. heutigen gesetzlichen Regelung die meisten Bauten im Rahmen der neu einzuführenden Ausnützungsziffer von 25% erstellt wurden (bzw. sogar deutlich darunter liegen).

Dichteanalyse

Die heute realisierten Ausnutzungsziffern wurden umfassend analysiert. Rund 77 % aller bebauten Grundstücke besitzen eine Ausnutzungsziffer von weniger als 20 %.

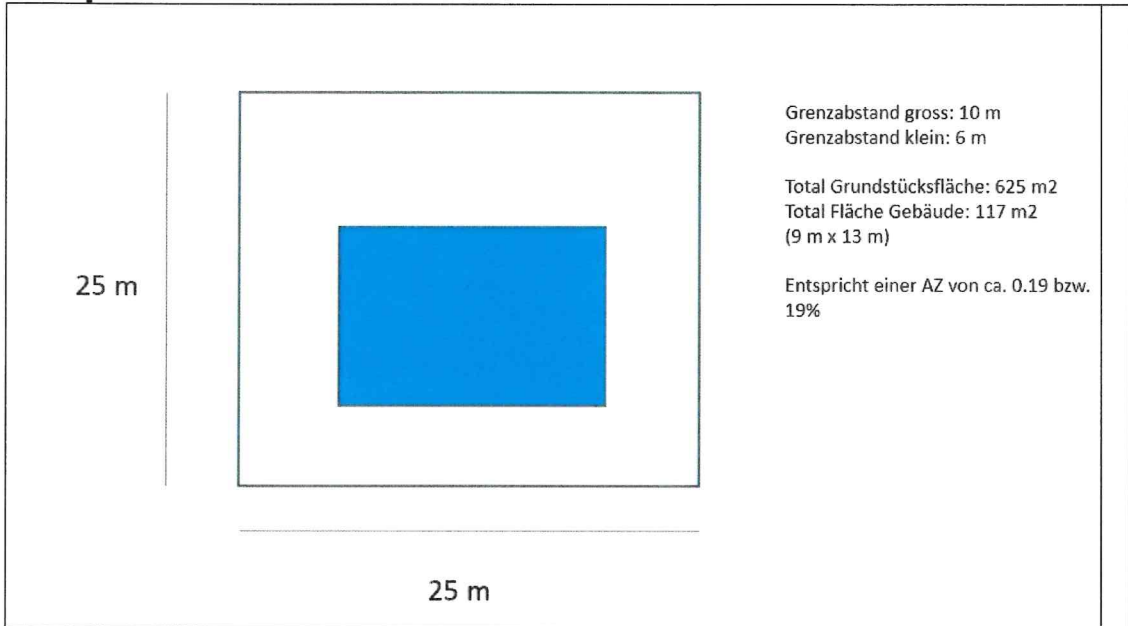


21. Die neu vorgeschlagene gesetzliche Regelung sieht eine Ausnützungsziffer von 25% vor. Daneben dürfen sowohl ein Untergeschoss als auch ein Dachgeschoss erstellt werden. Das Untergeschoss darf zu 50% genutzt werden (wie bis anhin) und ist nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar (bei Verzicht auf ein anrechenbares Untergeschoss wird die Ausnützungsziffer auf 30% erhöht). Das Dachgeschoss ist ebenfalls nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar und kann - aufgrund neuer kantonalen Vorgaben - grösser als bis anhin ausgestaltet werden. Im Übrigen ist auf den Erläuterungsbericht zu verweisen (vgl. Erläuterungsbericht, S. 41).

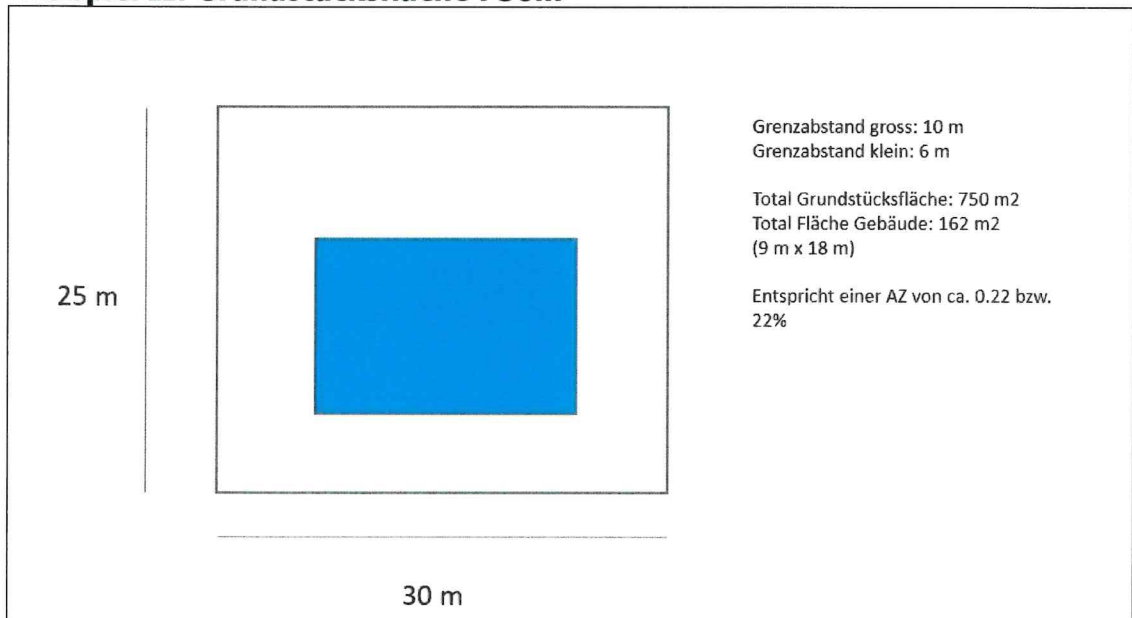
22. Die nachfolgenden Beispiele sollen die Folgen der Einführung einer Ausnützungsziffer beispielhaft aufzeigen. Dabei gilt es zu beachten, dass die nachfolgenden Beispiele anhand rechteckiger bzw. quadratischer Grundstücke erstellt wurden und dabei Bauten in Grundstücksform vorsehen. Insbesondere wurden sämtliche übrigen Faktoren wie Topographie, Waldabstände usw., welche auf die Überbaubarkeit eines Grundstückes ebenfalls einen Einfluss haben können, ausgeblendet. Mit nachfolgenden Beispielen soll daher lediglich schematisch dargelegt werden, welche Konsequenzen die Einführung einer Nutzungsziffer für die Wohnzone W1 in der Gemeinde Maur mit sich bringt. Die Grösse der so beispielhaft dargestellten Bauten würde ab einer bestimmten Grundstücksgrösse durch die maximale Gebäudelänge in der vorgenannten Bauzone begrenzt. Allerdings besteht keine Beschränkung der Anzahl der Bauten auf einem Grundstück, wodurch wiederum eine höhere Ausnützung erzielt werden könnte. Dieser Faktor kann durch die nachfolgenden Beispiele nicht berücksichtigt werden. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die Nutzfläche der Attikageschosse; dies aus dem Grund, dass die derzeit geltende BZO keine Ausnützungsziffer vorsieht und gemäss neuerer Regelung das Attikageschoss nicht an die Ausnützung angerechnet werden muss (selbiges gilt auch für ein Untergeschoss).

Im Sinne einer Vorbemerkung zu den nachfolgenden Beispielen ist festzuhalten, dass diese lediglich schematisch die Folgen einer Ausnützungsziffer aufzeigen sollen und nicht reale Umstände widerspiegeln können. Zudem sind diese nicht «massstabgetreu».

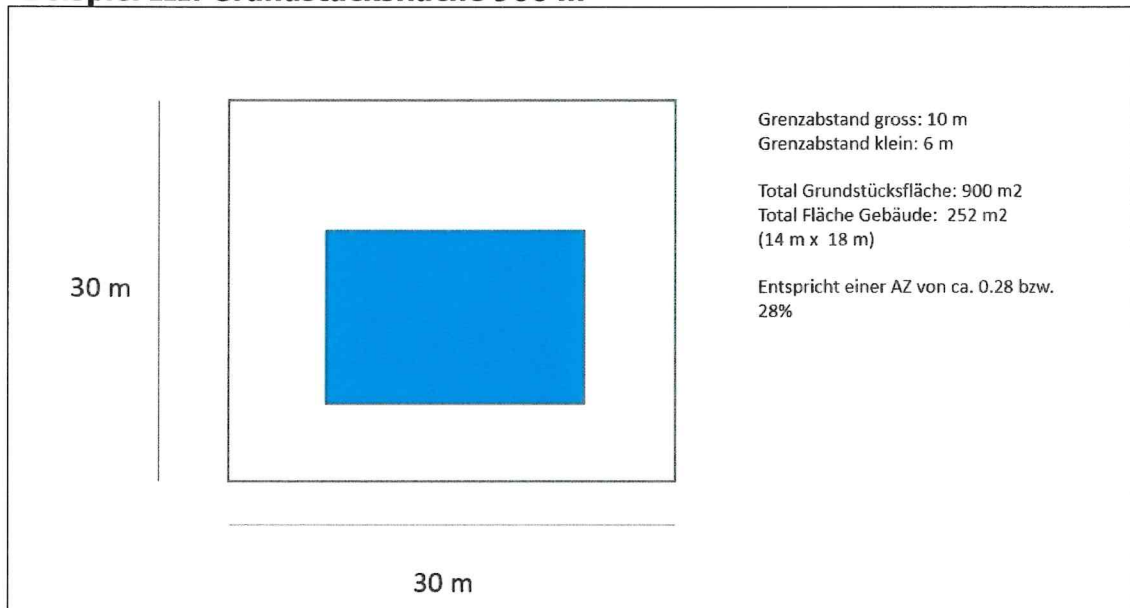
Beispiel I: Grundstücksfläche 625m²



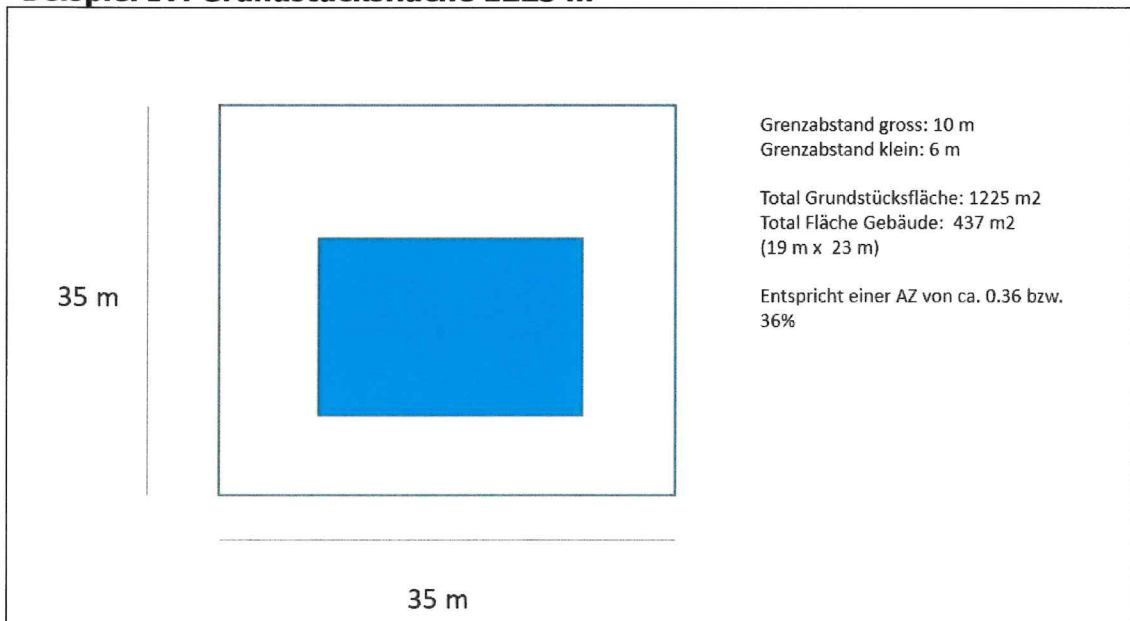
Beispiel II: Grundstücksfläche 750m²



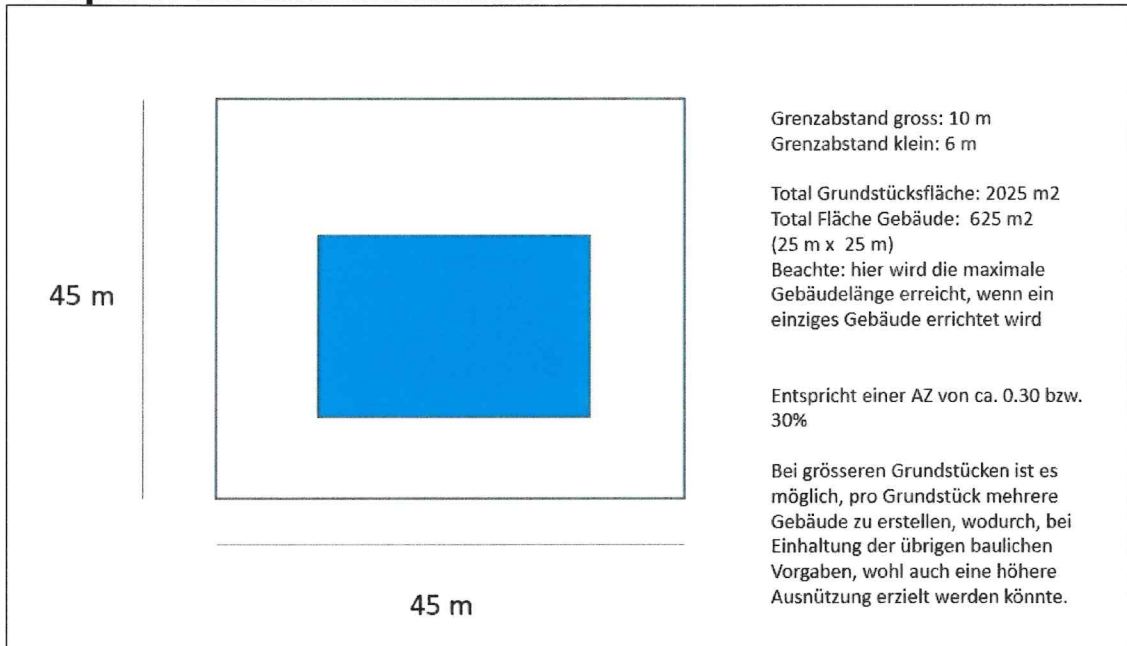
Beispiel III: Grundstücksfläche 900 m²



Beispiel IV: Grundstücksfläche 1225 m²



Beispiel V: Grundstücksfläche 2025 m²



Aus den vorstehenden Beispielen wird ersichtlich, dass die Einführung einer Ausnützungsziffer bei kleineren bis mittleren Grundstücken auf die Überbaubarkeit ebendieser Grundstücke keinen bzw. nur einen geringen Einfluss hat. Je grösser ein Grundstück wird, desto eher kann die Einführung einer Ausnützungsziffer einen Einfluss auf die Überbaumöglichkeiten eines Grundstückes haben. Dabei müssen jedoch immer sämtliche Parameter berücksichtigt werden, was in den vorstehenden Beispielen nicht möglich ist.

23. Zu beachten ist sodann, dass mit der vorgesehenen Regelung neu ein grösseres Dachgeschoss (welches nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden muss) möglich ist, was einen Verlust an Ausnützungsziffer bis zu einem gewissen Grad zu verhindern vermag (vgl. Erläuterungsbericht, S. 41).

E. *Beantwortung der Fragestellung: wird durch die Einführung einer Ausnützungsziffer ein enteignungsrechtlich relevanter Tatbestand geschaffen?*

24. Die Einführung einer Ausnützungsziffer kann zu einer materiellen Enteignung führen und damit einen Entschädigungsanspruch der betroffenen Grundeigentümer auslösen, wenn durch den Eingriff eine bestimmungsgemässe und wirtschaftliche Nutzung des betroffenen Grundstückes verunmöglicht wird. Die vorstehend genannten


Beispiele zeigen jedoch auf, dass eine materielle Enteignung **nicht leichthin** angenommen werden kann.

25. Das Bundesgericht (BGer) lehnt es ab, feste und schematische Grenzwerte festzulegen, bei welchen eine Entschädigung infolge materieller Enteignung geschuldet ist.


Ob und in welcher Höhe eine Entschädigung geschuldet würde, ist somit immer anhand jedes einzelnen Falles bzw. jedes einzelnen Grundstückes und unter Berücksichtigung sämtlicher für die Überbaubarkeit bzw. den Wert eines Grundstückes relevanten Faktoren zu bestimmen (Einzelfallbetrachtung). Für eine präzise Bestimmung der baulichen Möglichkeiten vor bzw. nach Einführung einer Ausnutzungsziffer müsste für jedes betroffene Grundstück eine Machbarkeitsstudie betr. baulicher Möglichkeiten vorgenommen werden. Das wäre im Rahmen des vorliegenden Memorandums nicht möglich.

26. Es zeigt sich jedoch, dass die Einführung einer Ausnutzungsziffer für die Wohnzone W1 bei kleineren Grundstücken keine faktische Schlechterstellung der Grundeigentümer bewirkt. Auch bei mittelgrossen Einfamilienhaus-Grundstücken ist in der Tendenz nicht von einem Entschädigungsanspruch auszugehen, da die Einschränkung, wenn überhaupt, lediglich marginal bzw. zu gering ist, um einen Entschädigungsanspruch nach materieller Enteignung zu bewirken.

Je flächengrösser die betroffenen Grundstücke sind, desto grösser wird auch die Einschränkung durch die Einführung einer Ausnutzungsziffer sein. Ab welcher Grösse dies relevant ist, kann nicht pauschal resp. schematisch dargelegt werden.



RA lic. iur. Christian Suter



MLaw Fabio Barberio