Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.159/2001 /zga

Urteil vom 16. April 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Reeb,
Gerichtsschreiber Steinmann.

Gemeinde Kilchberg, 8802 Kilchberg ZH, Beschwerdeführerin,
handelnd durch den Gemeinderat Kilchberg, 8802 Kilchberg ZH, dieser vertreten durch Rechtsanwältin Nadja Herz, Schanzeneggstrasse 1, Postfach, 8039 Zürich,

gegen

X._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter M. Trautvetter,
Nüschelerstrasse 35, Postfach 6225, 8023 Zürich,
Schätzungskommission II des Kantons Zürich, p.A. Herrn Max Clerici, Bauing. HTL, Hirsackerstrasse 69, 8810 Horgen,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8021 Zürich.

Entschädigung für materielle Enteignung

(Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 21. Juni 2001)

Sachverhalt:
A.
Dr. med. X._____ hat im Rahmen der Teilung der Erbschaft von Y._____ die beiden an der Dorfstrasse in Kilchberg gelegenen Parzellen Kat.-Nr. 4348 und 4352 übernommen. Diese beiden Grundstücke befinden sich im alten Dorfteil von Kilchberg zwischen der reformierten Kirche und dem C.F. Meyer-Haus. Die Parzelle Kat.-Nr. 4352 mass ursprünglich 62'515m2 und umfasste auch den nordöstlichen Teil des Brölbergs; bei der Durchführung der Erbteilung ist das Grundstück aufgeteilt worden.
B.
Die Gemeinde Kilchberg verabschiedete am 12. Februar 1985 eine neue Bau- und Zonenordnung. Der dazugehörige Zonenplan setzte auf den beiden genannten Parzellen im Bereich, der an die Dorfstrasse angrenzt, auf einer Tiefe von 30m eine Kernzone fest, welche für die Kat.-Nr. 4348 ca. 1'500m2 und für die Kat.-Nr. 4352 ca. 1'260m2 ausmacht. Der restliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. 4348 wurde einer Freihaltezone zugewiesen; für die verbleibende Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 4352 wurde im Gebiet Brölberg eine Wohnzone W1E und für das übrige Land eine Freihaltezone festgesetzt. Gleichzeitig mit der neuen Bau- und Zonenordnung erliess die Gemeinde einen Kernzonenplan. Dieser schied auf den genannten, in der Kernzone gelegenen Parzellenflächen eine Freifläche aus, welche gärtnerisch zu gestalten oder landwirtschaftlich zu nutzen war (Art. 8 Bau- und Zonenordnung 1985).

Die am 4. April 1995 beschlossene neue kommunale Nutzungsplanung übernahm diese Festlegungen im Bereiche der im vorliegenden Fall umstrittenen Parzellenflächen. Die Nutzung für die Freiflächen gemäss Kernzonenplan wurde mit geringer Abweichung neu umschrieben: Zulässig sind dort landwirtschaftliche Nutzung, Garten- und Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen (Ziff. 3.1.6 der Bau- und Zonenordnung 1995).

C.
Die Erben von Y._____ haben - noch bevor die Parzellen Kat.-Nr. 4348 und 4352 an Dr. X._____ übergingen - am 26. September 1995 gegenüber der Gemeinde Kilchberg Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung angemeldet. In Folge der Erbteilung wurden die Parzellen und die Entschädigungsansprüche an Dr. X._____ abgetreten. Hinsichtlich der Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung kam zwischen Dr. X._____ und der Gemeinde Kilchberg keine gütliche Einigung zustande. Diese leitete daher das Schätzungsverfahren ein.
Die Schätzungskommission II des Kantons Zürich stellte mit Entscheid vom 25. Januar 2000 fest, dass die 1985 erfolgte Freiflächenfestsetzung auf der Parzelle Kat.-Nr. 4348 eine materielle Enteignung bewirkt hatte, und verpflichtete die Gemeinde Kilchberg zur Zahlung von ca. Fr. 667'500.– zuzüglich Zins seit dem 26. September 1995 (ca. 1'500m2 [Nachmass vorbehalten]zu Fr. 445.–/m2). In Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. 4352 verneinte die Schätzungskommission eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung.

Gegen diesen Entscheid erhoben sowohl die Gemeinde Kilchberg als auch Dr. X._____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Rekurs. Erstere bestritt zur Hauptsache das Vorliegen jeglicher materieller Enteignung, Letzterer verlangte auch in Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. 4352 eine Entschädigung aus materieller Enteignung.

Mit Urteil vom 21. Juni 2001 hiess das Verwaltungsgericht den Rekurs von Dr. X._____ teilweise gut und wies denjenigen der Gemeinde Kilchberg vollumfänglich ab. Es führte vorerst aus, in Bezug auf beide Parzellen habe die Festlegung einer Freifläche nicht lediglich ein Teilbauverbot auf einem grösseren Grundstück bewirkt, das grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sei. Es beurteilte die Entschädigungsfrage vor dem Hintergrund einer Zuweisung zu einer Nichtbauzone bzw. als Nichteinzonung im Rahmen des Wechsels von einer Bau- und Zonenordnung aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu einer auf diesem Gesetz beruhenden Ordnung. Eine Nichteinzonung könne nur ausnahmsweise eine materielle Enteignung darstellen, wenn ein Einzonungsgebot bestanden habe, weil sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befinde. Diese Voraussetzungen seien in Bezug auf die Freiflächen auf beiden Parzellen zu bejahen. Es könne auch nicht gesagt werden, dass Ziele und Grundsätze der Raumplanung einer Einzonung der beiden Parzellenteile entgegengestanden seien. Demnach liege eine materielle Enteignung vor. Aufgrund von Vergleichskäufen setzte das Verwaltungsgericht den m2-Preis einheitlich für
beide Parzellenteile auf Fr. 515.– fest.
D.
Gegen dieses Urteil des Verwaltungsgerichts hat die Gemeinde Kilchberg beim Bundesgericht am 12. September 2001 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und verlangt, es sei eine materielle Enteignung in Bezug auf beide Parzellen zu verneinen; im Eventualbegehren ersucht sie um Festsetzung einer Entschädigung von Fr. 370.–/m2. Sie macht im Wesentlichen geltend, dass im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und der unmittelbaren Umgebung sowie der Grösse und der Qualität der strittigen Parzellen nicht von weitgehend überbautem Gebiet gesprochen werden könne. Besondere Umstände, welche eine Einzonung der fraglichen Grundstücke geboten hätten, seien nicht ersichtlich; insbesondere habe das Verwaltungsgericht den Freiraum im lockerer überbauten Dorfteil unberücksichtigt gelassen und allein aus dem Umstand der Einweisung in die Kernzone auf eine materielle Enteignung geschlossen. In Bezug auf den Eventualantrag macht die Gemeinde Kilchberg geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht nur die Grundstücke mit verhältnismässig hohem Kaufpreis berücksichtigt und solche mit niedrigeren Preisen wegen angeblich ungünstigerer Lage (in der Nähe der Bahnlinie und der Autobahn) systematisch unberücksichtigt gelassen. Es habe zudem den Anstieg des
Preisniveaus im Jahre 1985 über Gebühr gewichtet und wesentlich tiefere Verkaufspreise im Jahre 1986 nicht berücksichtigt. Schliesslich habe das Verwaltungsgericht verschiedene Umstände, welche sich negativ auf den Verkehrswert auswirken, beiseite gelassen.

Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge und ersucht um Durchführung eines Augenscheins. Er macht im Wesentlichen geltend, das Verwaltungsgericht habe sehr wohl eine Gesamtwürdigung der Umstände vorgenommen, den Umschwung zu den unter Schutz stehenden Gebäuden berücksichtigt und nicht allein auf die Zuweisung der fraglichen Grundstücke zur Kernzone abgestellt. Hinsichtlich der Festsetzung der Entschädigung pro m2 bestreitet er die Darstellung in der

Beschwerdeschrift. - Die Schätzungskommission und das Verwaltungsgericht haben auf Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesamt für Raumentwicklung äusserte sich in seiner Vernehmlassung zum Begriff des weitgehend überbauten Gebietes und äussert Skepsis, ob an der Dorfstrasse in Kilchberg tatsächlich von einem geschlossenen Siedlungsbereich gesprochen werden könne. Allgemein weist es darauf hin, dass weitgehend überbaute Gebiete nur mit grosser Zurückhaltung angenommen werden dürften. Hinsichtlich des vorliegenden Falles erwägt es schliesslich, ob die Frage des Vorliegens einer materiellen Enteignung unter den weitern von der Rechtsprechung entwickelten Gesichtspunkten zu prüfen wäre. Das Bundesamt sieht von einem förmlichen Antrag ab.

In den Stellungnahmen zur Vernehmlassung des Bundesamtes haben die Parteien an ihren Standpunkten festgehalten.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Die Prozessvoraussetzungen geben zu keinen besondern Erwägungen Anlass. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen ist zulässig; Gemeinden sind zur Beschwerde legitimiert (Art. 34 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG, SR 700). Die Beschwerde ist rechtzeitig erhoben (Art. 106 Abs. 1 OG).
2.
Mit dem Verwaltungsgericht gehen auch die Parteien davon aus, dass die Zuweisung der beiden Parzellen zur Kernzone und die Festsetzung einer Freifläche auf den betroffenen beiden Parzellen im Zusammenhang mit der Bau- und Zonenordnung von 1985 eine Nichteinzonung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darstellt (vgl. BGE 125 II 431 E. 3b S. 433, 122 II 327 E. 4c S. 330, mit Hinweisen). Eine Nichteinzonung löst grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus (BGE 122 II 455 E. 4a S. 457, 125 II 431 E. 4a S. 434, mit Hinweisen). Eine Nichteinzonung kann den Grundeigentümer indessen unter bestimmten, von der Rechtsprechung umschriebenen Voraussetzungen enteignungsähnlich treffen. Eine materielle Enteignung wird u.a. dann angenommen, wenn ein Einzonungsgebot bestanden hat, weil sich das fragliche Grundstück am Stichtag im weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG befand (BGE 125 II 431 E. 4a S. 434, 122 II 326 E. 6a S. 333, 122 II 455 E. 4a S. 457, mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall hat sich das Verwaltungsgericht ausschliesslich auf diesen Tatbestand der materiellen Enteignung gestützt. Die Beschwerdeführerin bestreitet demgegenüber das Vorliegen eines weitgehend überbauten Gebietes und ein entsprechendes Einzonungsgebot.
2.1 Nach der Rechtsprechung ist der bundesrechtliche Begriff des weitgehend überbauten Gebietes im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eng zu verstehen, wie auch das Bundesamt für Raumentwicklung unterstreicht. Es umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken (BGE 122 II 455 E. 6a S. 462, 121 II 417 E. 5a S. 424, mit Hinweisen). Was im Einzelnen darunter zu verstehen ist, hat die bundesgerichtliche Rechtsprechung umschrieben: Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dazu zählen auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist somit gebietsbezogen, parzellenübergreifend zu verstehen. Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und in seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Siedlungscharakter ist vor allem aufgrund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastruktur feststellbar. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten. Grössere Baulücken in besiedeltem Gebiet dienen indessen der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen. Sie werden daher nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern haben eigenständige Funktion (BGE 121 II 417 E.

5a S. 424, ZBl 100/1999 S. 33 E. 4, mit Hinweisen).

Gestützt auf diese Umschreibung ist im Folgenden anhand der konkreten Umstände zu prüfen, ob die umstrittenen Flächen einem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG zugehören.
2.2 Das Gebiet zwischen der Kirche im Westen und dem C.F. Meyer-Haus im Osten bildet entlang der Dorfstrasse die Kernzone von Kilchberg. Es umfasst den alten Dorfkern mit der weithin sichtbaren Kirche und dem Richtung See abfallenden alten Siedlungskern. Unter Schutz stehende Bauern- und Weinbauernhäuser, welche südlich der Dorfstrasse lediglich eine Bautiefe ausmachen, prägen den ortsbaulichen Charakter eines Strassendorfes (vgl. Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich Nr. 518 vom 4. Mai 1995 betreffend Abbruch und Neubau Dorfstrasse 107, act. 13/8/2). Der Siedlungs- und Landschaftsplan vom 8. Juni 1982 bezeichnet das Gebiet als schutzwürdiges Ortsbild (act. 13/2). Daraus kann geschlossen werden, dass das fragliche Gebiet planerisch unter einem einheitlichen Gesichtswinkel betrachtet werden darf. Das Verwaltungsgericht hat in verschiedener Hinsicht darauf Bezug genommen. Es hat insbesondere auch Gewicht auf den Umstand gelegt, dass die ganze Bautiefe südlich der Dorfstrasse der Kernzone zugewiesen und damit planerisch zum Ausdruck gebracht wurde, dass auch die umstrittenen Parzellenteile zum Kernbereich gehören.

Einer solchen Betrachtungsweise hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass der westliche Teil entlang der Dorfstrasse dichter überbaut ist, während die Bebauung im östlichen Teil lockerer ist und verschiedene Lücken aufweist. Diese Umstände werden vom Verwaltungsgericht nicht verkannt. Es hat sich mit diesen Einwänden detailliert auseinander gesetzt, sodass ihm nicht vorgeworfen werden kann, das ganze Gebiet undifferenziert gleich zu behandeln. Unter diesem Gesichtswinkel kann insbesondere festgehalten werden, dass sich die beiden Teile der Kernzone zwar unterscheiden, indessen nicht etwa durch Freiflächen klar voneinander getrennt sind und daher nicht eigenständige Teile darstellen. Es ist gesamthaft vielmehr davon auszugehen, dass die Überbauungsdichte innerhalb eines eine Einheit bildenden Gebietes von Westen nach Osten abnimmt und so den ortsbaulichen Charakter eines alten Strassendorfes ausmacht.

Entlang der Dorfstrasse wechseln in lockerer Reihenfolge überbaute und unüberbaute (mit Freiflächen belegte) Parzellen. Das hinterlässt den Eindruck einer tatsächlichen, wenn auch teils aufgelockerten Überbauung. Der Überbauungscharakter entlang der Achse wird zusätzlich dadurch unterstrichen, dass die alten Gebäude ohne Rücksetzung fast unmittelbar an die Dorfstrasse gebaut sind und einen relativ engen und geschlossenen Strassenzug bilden. Dadurch erscheinen die Freiflächen auf der Südseite der Dorfstrasse mehr als Baulücken denn als von der südlichen Freihaltefläche an die Dorfstrasse hineinragende unüberbaute Flächen. Diese Beurteilung des Verwaltungsgerichts kann für die Parzelle Nr. 4348 kaum ernsthaft in Zweifel gezogen werden. Sie hat indessen auch für die Parzelle Nr. 4352 Geltung. Ihr schräg gegenüber befindet sich ein grösseres, lang gezogenes Haus mit einem Schopf auf der Ostseite, das den Bebauungscharakter hervorhebt. Daran vermag auch die grössere Freifläche auf der ostwärts gelegenen Parzelle nichts zu ändern. Diese parkähnliche Freifläche kann ganz dem C.F. Meyer-Haus zugerechnet werden und hat keinen Einfluss auf die Parzelle Nr. 4352. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich nördlich und entlang der Dorfstrasse
ebenfalls zwei Freiflächen befinden, hinter welchen indessen Bauten mit Gestaltungsplanpflicht zulässig sind. Damit ist eine gewisse bauliche Verdichtung im östlichen Teil der Kernzone ausdrücklich vorgesehen.

Die Beschwerdeführerin streicht in ihrer Beschwerde hervor, dass die Freiflächen des Beschwerdegegners mitunter dem Umgebungsschutz der unter Schutz gestellten Gebäude dienen. Mit dem Verwaltungsgericht kann darin durchaus eine gewisse Widersprüchlichkeit der Argumentation erblickt werden. Denn Umgebungsschutz bedeutet geradezu, dass die Freiflächen von den zu schützenden Häusern mitgeprägt werden. Zudem darf angenommen werden, dass ein solcher Umgebungsschutz nicht bloss durch Freiflächen, sondern auch in anderer Weise realisiert werden kann, wie bereits die Schätzungskommission ausgeführt hatte.

Die Rüge der Beschwerdeführerin, das Verwaltungsgericht habe sich einzig auf eine West-Ost-Beurteilung entlang der Dorfstrasse beschränkt und eine Süd-Nord-Betrachtung ausser Acht gelassen, erweist sich in formeller und materieller Hinsicht als unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat sich zum Verhältnis der streitigen Freiflächen zum südlich angrenzenden Freihaltegebiet geäussert. Das kommt zum einen zum Ausdruck, dass es aus tatsächlichen und planerischen Gründen den Freiflächen Eigenständigkeit zubilligte und sie anders behandelte

als die Restparzellen. Zum andern hat es ausgeführt, dass die umstrittenen Freiflächen in keinem faktischen Zusammenhang zum südlich davon gelegenen Gebiet stünden. Dieser Ansicht ist beizupflichten. Wie dargelegt, wird das alte Dorfbild auf der Südseite der Dorfstrasse in charakteristischer Weise durch eine einzige Bautiefe geprägt. Dementsprechend verläuft auch die Grenze der Kernzone. Die zwischen den unter Schutz gestellten Häusern befindlichen Freiflächen können daher nicht in einen relevanten Zusammenhang mit der Freihaltezone gesetzt werden. Allein der Umstand, dass sie am Rande der Kernzone liegen, vermag daher nichts zu ändern.

Schliesslich ist anzufügen, dass die Aussage des Verwaltungsgerichts, die beiden Parzellenflächen seien voll erschlossen und baureif, von Seiten der Gemeinde nicht in Frage gestellt wird. Auch die Akten ergeben keine Hinweise, dass an der Erschliessung oder Baureife gezweifelt werden müsste.
2.3 Gesamthaft betrachtet ist demnach zu schliessen, dass sich die umstrittenen Freiflächen in einem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a RPG befinden. Besondere Umstände, welche erkennbar einer Einzonung entgegenstanden, sind nicht ersichtlich und werden von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht. Daraus ergibt sich, dass die umstrittenen Freiflächen auf den beiden Parzellen durch die Bau- und Zonenordnung 1985 entsprechend der Auffassung des Verwaltungsgerichts eine materielle Enteignung bewirkt haben. Damit erweist sich die vorliegende Beschwerde im Hauptpunkt als unbegründet.
3.
Mit dem Eventualantrag verlangt die Beschwerdeführerin, den m2-Preis für die materielle Enteignung anstelle des vom Verwaltungsgericht angenommenen Betrages von Fr. 515.– (bzw. desjenigen von Fr. 445.– gemäss Schätzungskommission) auf höchstens Fr. 370.– festzulegen. Sie wirft dem Verwaltungsgericht im Wesentlichen vor, von vornherein nur die Grundstücke mit verhältnismässig hohem Kaufpreis berücksichtigt, den Anstieg des Preisniveaus im Jahre 1985 über- und die im Jahre 1986 erzielten tieferen Preise unterbewertet sowie die eingeschränkten Überbauungsmöglichkeiten an der Dorfstrasse nicht hinreichend beachtet zu haben.

Die Beschwerdeführerin beanstandet in methodischer Hinsicht nicht, dass das Verwaltungsgericht für beide Parzellenflächen dieselben m2-Preise angenommen hat. Ebenso wenig zieht sie in Zweifel, dass grundsätzlich auf den Stichtag des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung, d.h. auf den 16. November 1985 abgestellt wird. Schliesslich geht auch die Beschwerdeführerin für die Ermittlung von Vergleichspreisen von der Anwendbarkeit der sog. Vergleichsmethode oder statistischen Methode aus (vgl. BGE 121 II 350 E. 5d S. 353); sie wirft dem Verwaltungsgericht indessen vor, diese Methode unrichtig angewendet und daher einen zu hohen m2-Preis ermittelt zu haben.
3.1 Der aufgrund einer materiellen Enteignung zu entschädigende Wert lässt sich nach der statistischen Methode oder Vergleichsmethode primär anhand von Vergleichspreisen, wie sie auf dem freien Markt für vergleichbare Liegenschaften tatsächlich realisiert wurden, festlegen. Dabei erfordert die Vergleichbarkeit nach der Rechtsprechung nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnützung praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücken kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Solche Vergleichsgrundstücke brauchen ferner nicht im selben Quartier zu liegen, sofern sie hinsichtlich Lage, Umgebung und Überbaubarkeit etc. dem Schätzungsobjekt ähnlich sind. Schliesslich lässt die Rechtsprechung zu, dass bei entsprechend sorgfältiger Untersuchung selbst aus vereinzelten Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau geschlossen wird (BGE 122 I 168 E. 3a S. 173).
3.2 Das Verwaltungsgericht ging vorerst von drei Handänderungen aus den Jahren 1983 und 1984 bezüglich nahe der Grundstücke des Beschwerdegegners an der Vorbühlstrasse gelegenen Parzellen aus, für welche Preise von Fr. 596.60, Fr. 475.– und Fr. 500.– bezahlt worden sind. Zu dem daraus resultierenden Durchschnitt von 530 Franken berücksichtigte es ferner den allgemeinen Preisanstieg in den Jahren 1984 und 1985 mit einem Preisniveau von rund 495 bzw. 730 Franken; dabei sah es davon ab, im Jahre 1985 erzielte Höchstpreise überzubewerten, und zog ein leichtes Absinken der Preise im Jahre 1986 in die Betrachtung mit ein. Damit gelangte das Verwaltungsgericht zu einem Grundpreis von Fr. 600.–/m2. Von der Betrachtung klammerte es mangels Vergleichbarkeit ausdrücklich gewisse Handänderungen für kleinere Abtre-

tungsflächen und nahe der Autobahn bzw. der Bahnlinie gelegene Grundstücke aus.
3.3 Was die Beschwerdeführerin gegen diese Berechnung vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Entgegen ihrer Auffassung hat das Verwaltungsgericht nicht systematisch nur hohe Preise berücksichtigt und tiefe Preise einseitig unbeachtet gelassen. Vielmehr stellte es auf Parzellen ab, die mit denjenigen des Beschwerdegegners

vergleichbar sind. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass Grundstücke nahe der Autobahn bzw. der Bahnlinie sowie kleinere Abtretungsflächen (etwa für Trottoirs) unberücksichtigt blieben. Es kann nicht auf ein Preisniveau abgestellt werden, wie es sich im Jahresdurchschnitt für Verkäufe in der ganzen Gemeinde ergibt. Die Beschwerdeführerin unterlässt es denn auch, im Einzelnen aufzuzeigen, welche Verkaufsgrundstücke mit den Parzellen des Beschwerdegegners vergleichbar bzw. nicht vergleichbar sind und welche Preise daher für die Festlegung der Entschädigung hätten mitberücksichtigt werden müssen. Wie oben dargelegt, stellt die Vergleichsmethode gerade darauf ab, dass grundsätzlich die Preise von vergleichbaren Parzellen in die Berechnung einbezogen werden. Schliesslich durfte das Verwaltungsgericht mit der hinreichenden Zurückhaltung - in Anbetracht von 1986 erzielten Preisen - das hohe Preisniveau für
vergleichbare Objekte im Jahre 1985 in die Betrachtung einbeziehen.

Diese Überlegungen zeigen, dass die verwaltungsgerichtliche Berechnung eines Grundpreises von Fr. 600.–/m2 vor dem Bundesrecht standhält.
3.4 Darüber hinaus macht die Beschwerdeführerin geltend, der vom Verwaltungsgericht vorgenommene Abzug von Fr. 50.–/m2 sei zu tief angesetzt, da den Überbauungsmöglichkeiten der fraglichen Parzellen in Anbetracht der für die Kernzone geltenden Bauvorschriften enge Grenzen gesetzt sind und überdies nicht von einer besondern Lagegunst gesprochen werden könne.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat sich das Verwaltungsgericht mit ihren Einwänden im angefochtenen Urteil auseinandergesetzt und insbesondere dargelegt, weshalb der vorgenommene Abzug hinreichend sei. Es hat auf die Erschwernisse bei einer Überbauung in der Kernzone hingewiesen, indessen auch die vorteilhafte Lage an der Dorfstrasse trotz der damit verbundenen Lärmimmissionen berücksichtigt.

Art. 4 ff. der Bauordnung 1985 bzw. Ziff. 3.1.1 der Bauordnung 1995 schränken die Überbaubarkeit von in der Kernzone gelegenen Parzellen tatsächlich erheblich ein. Danach ist das Dorfbild in seiner bisherigen Eigenart zu erhalten, ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten und sind bauliche und nutzungsmässige Vorkehrungen harmonisch in das Dorfbild einzufügen und mit benachbarten erhaltenswerten Bauten bezüglich der ganzen Gestaltung in Einklang zu bringen; zudem kann der Gemeinderat die Anforderungen verschärfen; für Neubauten sind besondere Regeln zu beachten; zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse und es gilt eine Gestaltungsplanpflicht (Bauordnung 1985). Entsprechende Einschränkungen enthält auch die Bauordnung 1995. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz, wie das Verwaltungsgericht ausführte. Zudem weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass nach § 265 aPBG ein Strassenabstand von 6m einzuhalten sei.

Diese Einschränkungen der Überbaubarkeit sind entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin zwar gewichtig, dürfen indessen in Anbetracht der konkreten Verhältnisse nicht überbewertet werden. Die streitigen Parzellen sind von beachtlicher Grösse, sodass die genannten Baubeschränkungen nicht erheblich ins Gewicht fallen. Insbesondere wirkt sich der von der Beschwerdeführerin erwähnte Strassenabstand nicht besonders schwerwiegend aus, da Strassenabstände (ebenso wie Baulinien) zu den üblichen Baubeschränkungen gehören. Schliesslich darf mit dem Verwaltungsgericht von einer besondern Lagegunst ausgegangen werden. Die Verkehrsimmissionen von der Dorfstrasse sind zwar ernst zu nehmen, doch können die Parzellen des Beschwerdegegners davon profitieren, dass gegen Süden Freihaltezonen anschliessen. In Anbetracht dieser Erwägungen kann der vom Verwaltungsgericht vorgenommene Abzug von Fr. 50.–/m2 nicht als zu tief betrachtet werden.

Schliesslich beanstandet die Beschwerdeführerin den Abzug von Fr. 35.–/m2 für den Restlandwert nicht.

Damit erweist sich auch das Eventualbegehren um Reduktion der Entschädigung pro m2 als unbegründet.
4.
Demnach ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens und in Anbetracht des vermögensrechtlichen Streitgegenstandes sind die bundesgerichtlichen Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 2 OG). Diese ist aufgrund des Streitwertes nach dem Tarif für die Gerichtsgebühren im Verfahren vor dem Bundesgericht (SR 173.118.1) festzulegen. Zudem hat die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegner für das Verfahren vor Bundesgericht zu entschädigen (Art. 159 OG sowie

Tarif über die Entschädigungen an die Gegenpartei für das Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.119.1]).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 20'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 8'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Schätzungskommission II und dem Verwaltungsgericht, 3. Abteilung, 3. Kammer, des Kantons Zürich sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. April 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: