Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.19/2004 /gij

Urteil vom 25. Oktober 2004
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Ersatzrichter Bochsler,
Gerichtsschreiber Haag.

Parteien
Gemeinde Maur, Beschwerdeführerin, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Müller, Mühlebachstrasse 65, 8008 Zürich,

gegen

Erbengemeinschaft X._____, nämlich:
- A._____,
- B._____,
- C._____,
- D._____,
- E._____,
- F._____,

Beschwerdegegner, alle vertreten durch Rechtsanwalt Hans Bertschinger,
Statthalteramt des Bezirkes Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster,

Schätzungskommission des Kantons Zürich in Abtretungsstreitigkeiten, Kreis III, c/o lic. iur. Cornel Borbély, Wihaldenstrasse 21, 8340 Hinwil,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, Postfach 1226, 8021 Zürich.

Gegenstand
Materielle Enteignung; Heimschlag,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 4. Dezember 2003.

Sachverhalt:
A.
Die Erbengemeinschaft X._____, nämlich A._____, B._____, C._____, D._____, E._____ und F._____, ist Eigentümerin des Bauerngehöfts "Tiergärtli" (Kat.-Nr. 5653, später 7701, heute 7928). Nebst dem Hauptgebäude gehörten zum Gehöft inzwischen abgerissene Wirtschafts- und Nebengebäude (Vers.-Nrn. 382 und 383). Die Parzelle Kat.-Nr. 7701 umfasste 9'960 m2 in der Wohnzone W2 35 % gelegenes Land. Davon verkaufte die Erbengemeinschaft im Jahre 2000 nach der Parzellierung 5'962 m2 zu einem Preis von Fr. 700.–/m2. Vor diesem Verkauf, das heisst am 26. April 1999, hatte der Gemeinderat Maur das seit 1985 von der Gemeinde inventarisierte Bauernhaus "Tiergärtli" im Sinne von § 203 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) aussen und weitgehend auch im Innern unter Schutz gestellt und die Nebengebäude Vers.-Nrn. 382 und 383 aus dem kommunalen Inventar schützenswerter Bauten entlassen. Den gegen die Unterschutzstellung erhobenen Rekurs wies die kantonale Baurekurskommission III am 9. Februar 2000 ab. Dieser Entscheid blieb unangefochten.

B.
Am 11. April 2000 lehnte der Gemeinderat Maur das von der Erbengemeinschaft eingereichte Heimschlagsbegehren ab. Nach erfolgloser Einigungsverhandlung ersuchte die Politische Gemeinde Maur das Statthalteramt Uster um Einleitung des Schätzungsverfahrens. Am 30. September 2002 entschied die kantonale Schätzungskommission III, der Erbengemeinschaft stehe wegen der Unterschutzstellung des Bauernhauses "Tiergärtli" keine Entschädigung und kein Heimschlagsrecht zu. Dagegen erhoben die Grundeigentümer Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Sie beantragten im Wesentlichen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass ihnen das Heimschlagsrecht am Grundstück Kat.-Nr. 7928 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 380 von der Gemeinde Maur zustehe und dass die Gemeinde Maur ihnen den Verkehrswert des Heimschlagsobjekts per 16. März 2002 (recte: 16. März 2000) zu entschädigen habe.

Mit Entscheid vom 4. Dezember 2003 hiess das Verwaltungsgericht den Rekurs gut und hob den Entscheid der Schätzungskommission insoweit auf, als diese einen Entschädigungsanspruch und das Heimschlagsrecht verneint hatte. Zudem stellte es fest, dass die Unterschutzstellung gemäss Verfügung des Gemeinderats Maur vom 26. April 1999 eine materielle Enteignung der Rekurrierenden bewirke und dass sie das Heimschlagsrecht ausüben könnten.
C.
Gegen diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts erhob die Gemeinde Maur am 2. Februar 2004 Beschwerde an das Bundesgericht. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass ihre Verfügung vom 26. April 1999 keine materielle Enteignung bewirke und dass deshalb kein Heimschlagsrecht der Grundeigentümer bestehe. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zu neuer Beurteilung zurückzuweisen.

Die Erbengemeinschaft beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Schätzungskommission hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Das Verwaltungsgericht schliesst unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid auf Abweisung der Beschwerde. Das zur Stellungnahme eingeladene Bundesamt für Raumentwicklung führt in seinem Schreiben vom 12. Mai 2004 aus, die Beschwerde werfe keine grundsätzlichen planerischen oder planungsrechtlichen Fragen auf, welche aus seiner Sicht eine Vernehmlassung als notwendig erscheinen liessen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Nach Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen (Art. 5). Es muss sich dabei um Eigentumsbeschränkungen handeln, die durch "Planungen nach diesem Gesetz" (Art. 5 Abs. 1 RPG) entstanden sind. Zu Planungsmassnahmen, die in den Sachbereich des RPG fallen, zählen insbesondere auch solche im Sinne von Art. 17 RPG. Diese Bestimmung verpflichtet die Kantone, bestimmte Objekte, u.a. "bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Kunst- und Kulturdenkmäler" (Abs. 1 lit. c), zu schützen. Unter "bedeutenden Ortsbildern" sind Baugruppen zu verstehen, deren Einzelbauten sich einerseits zu einem Bild augenfälliger Geschlossenheit vereinen und andererseits in die Umgebung einordnen. Die Kantone können solche Objekte dadurch schützen, dass sie eine Schutzzone ausscheiden (Art. 17 Abs. 1 RPG). Statt Schutzzonen festzulegen kann das kantonale Recht aber auch "andere geeignete Massnahmen" vorsehen (Art. 17 Abs. 2 RPG). Damit sind vor allem Einzelverfügungen gemeint (BGE 111 Ib 257 E. 1a S. 260 mit Hinweisen).

Die Verfügung des Gemeinderats Maur, mit welcher er das Bauernhaus "Tiergärtli" unter Schutz gestellt hat, entspricht einer Massnahme im Sinne von Art. 17 Abs. 2 RPG. Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid über eine Entschädigung als Folge einer Eigentumsbeschränkung befunden, die auf eine Planung nach Art. 5 RPG zurückzuführen ist. Sein Entscheid kann deshalb gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Die Sachurteilsvoraussetzungen dieses Rechtsmittels sind erfüllt und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit einzutreten.
2.

Art. 5 Abs. 2 RPG hält - ebenso wie Art. 26 Abs. 2 BV - als Grundsatz fest, dass volle Entschädigung zu leisten ist, wenn Planungsmassnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. Dies ist der Fall, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fliessende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint 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 (BGE 125 II 431 E. 3a S. 433 mit Hinweisen).
2.1 Das Verwaltungsgericht hat bei der Beurteilung der Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, zunächst festgestellt, dass die Gemeinde Maur seit langem bestrebt war, das Bauernhaus "Tiergärtli" zu erhalten und dieses Schutzobjekt sowie die landschaftlich empfindliche Lage am Dorfeingang bei der Ausgestaltung der Baumöglichkeiten auf Parzelle Kat.-Nr. 5653 zu berücksichtigen. Daraus lasse sich ableiten, dass die Gestaltungsplanung und der Schutz des Bauernhauses insofern ein Gesamtpaket bildeten, als einerseits die Voraussetzungen für eine situationsgerechte Überbauung des Grundstücks geschaffen und andererseits die Erhaltung des Bauernhauses in seiner äusseren Erscheinung, samt der Freihaltung eines angemessenen Umschwungs, sichergestellt werden sollten. Die Schaffung der Überbauungsmöglichkeit und die Erhaltung des Bauernhauses seien insofern Gegenstand ein und derselben planerischen Massnahme. In diesem Rahmen könne festgestellt werden, dass den Grundeigentümern trotz der Unterschutzstellung des Gebäudeäussern eine bestimmungsgemässe und wirtschaftlich gute Nutzung erhalten geblieben, ja überhaupt erst ermöglicht worden sei. Hingegen könne die heute streitige Schutzverfügung, welche auch das Innere des Schutzobjekts
einem weitgehenden Schutz unterstelle, nicht als Teil der planerischen Massnahme angesehen werden, welche die Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 7701 regle. Vielmehr liege darin eine zusätzliche, weiter reichende Anordnung. Ob auch mit dieser Schutzmassnahme noch eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der betroffenen Liegenschaft möglich sei, müsse grundsätzlich allein mit Blick auf das Schutzobjekt geprüft werden. Anders als bei einer mit einem teilweisen Bauverbot belegten Landfläche bestehe bei einer Schutzanordnung die ausdrückliche oder zumindest stillschweigende Erwartung, dass der betroffene Eigentümer den Eigentumseingriff nicht bloss dulde, sondern das Nötige zur Erhaltung des Schutzobjekts auch aktiv vorkehre. Ob eine solche Schutzmassnahme eine materielle Enteignung darstelle, könne jedenfalls unter den hier vorliegenden Umständen nicht davon abhängig gemacht werden, ob das Schutzobjekt einen grösseren Umschwung aufweise, der trotz der Unterschutzstellung noch gewinnbringend genutzt werde.

Die Gemeinde Maur wendet dagegen ein, die vom Verwaltungsgericht abgelehnte Gesamtbetrachtung über die Gestaltungsplanung und die Unterschutzstellung sei widersprüchlich und mit dem bundesrechtlichen Begriff der materiellen Enteignung unvereinbar.

Es ist somit zunächst zu prüfen, welche tatsächlichen Verhältnisse vorliegend der Beurteilung einer materiellen Enteignung zu Grunde zu legen sind.
2.2 Geht es um Schutzanordnungen, welche die Erhaltung der Fassade, des Daches und des bisherigen Kubus eines Gebäudes bezwecken, stellt das Bundesgericht regelmässig darauf ab, ob dem Eigentümer eine angemessene wirtschaftliche Nutzung verbleibt (vgl. dazu Alfred Kuttler, Beiträge zur Raumordnung als Weg und Ziel, Festgabe zum 80. Geburtstag des Verfassers, Zürich/Basel/Genf 2003, S. 116). Dabei prüft es diese Frage nicht allein mit Blick auf das Schutzobjekt, sondern auch auf dessen Umschwung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A. 120/1993 und 1A.68/1994 vom 23. Mai 1995, in ZBl 98/1997 E. 5c und d S. 181 f., mit Hinweisen auf BGE 117 Ib 262 E. 2a S. 264; 112 Ib 263 E. 5b S. 269, 111 Ib 257 E. 4a S. 263 ff.). Obwohl (auch) beim Schutz des Gebäudeäussern vom Eigentümer die nötigen Vorkehren zu dessen Erhaltung erwartet werden, beurteilt das Bundesgericht demnach das Vorliegen einer materiellen Enteignung nicht nach anderen Kriterien als bei einem teilweisen Bauverbot (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts vom 14. Dezember 1983, in ZBl 85/1984 E. 2b S. 367 mit Hinweis auf BGE 93 I 343 f., 82 I 164 E. 3; Enrico Riva, Kommentar RPG, Art. 5 Rz. 164 ff.).

Es ist nicht ersichtlich, weshalb von dieser Betrachtungsweise abgewichen werden soll, wenn die Schutz-

verfügung nicht bloss das Äussere, sondern auch das Innere eines Gebäudes umfasst. Ein Verzicht auf den Einbezug des Umschwungs bei einer Unterschutzstellung sowohl des Gebäudeäussern als auch des Gebäudeinnern lässt sich insbesondere nicht damit begründen, dass ein solcher Eingriff im Vergleich zum Schutz des Bauvolumens und der Fassade (in der Regel) eine weitergehende Eigentumsbeschränkung bewirkt und vom Eigentümer daher umfassendere Vorkehren zur Erhaltung des Schutzobjekts erwartet werden. Diesem Umstand ist gleich wie bei einer (blossen) Unterschutzstellung des Gebäudeäussern im Rahmen einer Gesamtbetrachtung über die dem Eigentümer verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstücks Rechnung zu tragen. Dem Argument des Verwaltungsgerichts, dass sich vorliegend eine Nichtberücksichtigung des Umschwungs rechtfertige, weil nach der Unterschutzstellung vom betroffenen Eigentümer aktive Massnahmen zur Erhaltung des Schutzobjekts erwartet würden, kann demnach nicht gefolgt werden.
2.3 Als weiteren Grund, die materielle Enteignung vorliegend allein mit Blick auf das Schutzobjekt zu prüfen, nennt das Verwaltungsgericht - wie erwähnt (vgl. E. 2.1 hiervor) - den fehlenden Zusammenhang zwischen der streitigen Schutzverfügung und der planerischen Massnahme, welche die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7701 regle. Die Gemeinde Maur hält dieser Auffassung entgegen, dass die besondere Exposition des streitbetroffenen Grundbesitzes einerseits und der hohe denkmalpflegerische Wert des "Tiergärtli" andererseits bei der Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an die Grundsätze und Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsrechts von Anfang an besondere Anstrengungen verlangt hätten. Mit dem Gestaltungsplan seien die Voraussetzungen für eine Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7701 geschaffen und die Erhaltung des Hauptgebäudes des "Tiergärtli" mit seiner wesentlichen äusseren Erscheinung sichergestellt worden. Weitergehende gestaltungsplanerische Anordnungen seien nicht Sache der Gestaltungsplanung gewesen, da detaillierte denkmalpflegerische Anordnungen nach zürcherischem Recht in die Zuständigkeit des Gemeinderats fielen. Bei der Schutzverfügung handle es sich somit um ergänzende Detaillierungen zu Art. 5 Ziff. 3 des
Gestaltungsplans, so dass diese beiden Planungsmassnahmen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu würdigen seien.

Das Verwaltungsgericht und offenbar auch die Gemeinde Maur gehen demnach davon aus, dass der Einbezug des Umschwungs des Schutzobjekts in die Beurteilung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten einen engen Zusammenhang zwischen der Schutzverfügung und der die Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. 7701 regelnden gestaltungsplanerischen Anordnungen voraussetzt. Ob diese Auffassung zutrifft, ist einer näheren Prüfung zu unterziehen.
2.3.1 Der Gemeinderat erliess die Schutzverfügung vom 26. April 1999 rund fünf Jahre nach der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans "Tiergärtli" durch die Gemeindeversammlung. Die Gründe für dieses gestaffelte Vorgehen liegen darin, dass vorerst mit dem Gestaltungsplan Klarheit über die Überbauungsmöglichkeiten der Parzelle Kat.-Nr. 7701 geschaffen werden sollte. Für die Grundeigentümer war es im Hinblick auf die Überbauung dieser Parzelle wesentlich zu wissen, ob das seit 1985 von der Gemeinde inventarisierte Bauernhaus "Tiergärtli" und die beiden Nebengebäude abgebrochen werden dürfen und inwieweit der Umschwung freizuhalten ist. Dabei wäre es dem Gemeinderat Maur unbenommen gewesen, die hier umstrittene Schutzanordnung zeitgleich mit dem genehmigten Gestaltungsplan zu treffen. In einem solchen Fall hätte nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei der Prüfung einer zukünftigen bestimmungsgemässen und wirtschaftlich sinnvollen Nutzung nicht das Schutzobjekt allein, sondern die gesamte Parzelle in die Beurteilung einbezogen werden müssen (vgl. dazu BGE 112 Ib 263 E. 5b S. 269, wo bei der Unterschutzstellung eines Hauses auch auf die Nutzungsmöglichkeiten auf dem abparzellierten Teil der Liegenschaft abgestellt wurde).
Wenn nun vorliegend aus durchaus vertretbaren Gründen die Unterschutzstellung des Bauernhauses "Tiergärtli" in zwei Schritten vorgenommen wurde, indem zunächst die Gemeindeversammlung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Unterschutzstellung des Gebäudeäussern beschloss und erst später der Gemeinderat zusätzlich den Schutz wesentlicher Teile des Gebäudeinnern verfügte, vermag dies keine davon abweichende Betrachtungsweise zu bewirken. Die gegenteilige Auffassung hätte eine Unterscheidung zur Folge, die insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Rechtsgleichheitsgebots nicht haltbar wäre. So sind keine sachlichen Gründe erkennbar, welche es rechtfertigen würden, dass sich ein Grundeigentümer bei einer direkten, umfassenden Unterschutzstellung seines Gebäudes den Umschwung bei der wirtschaftlichen Betrachtungsweise anrechnen zu lassen hat, hingegen nicht, wenn sie in zwei Schritten erfolgt. Dabei kann auch nicht massgebend sein, ob zeitlich auseinander liegende Planungsmassnahmen inhaltlich miteinander verknüpft sind oder nicht. In beiden Fällen ist entscheidend, ob diejenige Eigentumsbeschränkung, welche ein Enteignungsverfahren aus-

löst, noch eine wirtschaftlich angemessene Nutzung zulässt, was im Rahmen einer gesamthaften Betrachtung des davon betroffenen Grundstücks zu erfolgen hat.
2.3.2 Das Erfordernis einer einheitlichen planerischen Massnahme lässt sich vorliegend auch nicht aus dem Urteil des Bundesgerichts 1A.62/1996 vom 21. August 1996 (publ. in ZBl 98/1997 E. 3a S. 369) ableiten. In diesem Fall wirkte sich eine Eigentumsbeschränkung (Baulinien) auf mehrere Grundstücke aus, so dass sich die Frage stellte, ob diese zusammen in die Gesamtbetrachtung über die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten einzubeziehen seien. Die Vorinstanz und das Bundesgericht bejahten eine solche Betrachtungsweise vor allem mit der Begründung, dass alle Grundstücke von ein und derselben planerischen Massnahme betroffen seien. Damit solle insbesondere dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Parzellengrenzen oft einen zufälligen Verlauf aufwiesen und - bei unüberbautem Land - auch weitgehend frei verlegt werden könnten. Eine strikt parzellenbezogene Betrachtungsweise bei der Beurteilung von Entschädigungsbegehren würde zu einer Bevorzugung des Eigentümers von zusammenhängenden Kleinparzellen im Vergleich zum Eigentümer eines grossen Einzelgrundstücks führen.

Im hier zu beurteilenden Fall präsentiert sich der Sachverhalt anders: Die Schutzanordnungen im Zusammenhang mit dem Bauernhaus "Tiergärtli" betreffen ausser Parzelle Kat.-Nr. 7701 keine weiteren Grundstücke. Die Frage einer einheitlichen planerischen Massnahme, wie sie im vorerwähnten Entscheid zur Diskussion stand, stellt sich demnach vorliegend nicht.
2.3.3 Gegen den Einbezug der gesamten Parzelle Kat.-Nr. 7701 in die Prüfung über die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten spricht entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts auch nicht, dass die Schutzverfügung im Gegensatz zum Gestaltungsplan die Überbauung auf der Parzelle Kat.-Nr. 7701 nicht regelt. Wohl ist es zutreffend, dass das Gestaltungsplanverfahren die Überbauungsmöglichkeiten dieses Grundstücks zum Gegenstand hatte und insofern die spätere Unterschutzstellungsverfügung des Gemeinderats auf die zur Überbauung vorgesehenen Freiflächen keine Auswirkungen hat. Das bedeutet jedoch nicht, dass aus diesem Grund die Freiflächen bei der Prüfung einer weiterhin wirtschaftlich angemessenen Grundstücksnutzung keine Rolle spielen. Diesbezüglich verhält es sich nicht anders als bei einer mit einem partiellen Bauverbot belegten Landfläche. Auch eine solche Planungsmassnahme hat auf die Überbaubarkeit der Restfläche der Parzelle grundsätzlich keine Auswirkungen. Dieser Umstand hat nach der Praxis des Bundesgerichts jedoch nicht zur Folge, dass sich die Prüfung der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten auf den von der Eigentumsbeschränkung betroffenen Grundstücksteil zu beschränken hat. Vielmehr ist danach auch in solchen Fällen eine Gesamtbetrachtung der Parzelle vorzunehmen (vgl. E. 2.2 hiervor). Wirken sich grundsätzlich weder ein partielles Bauverbot noch ein unter Schutz gestelltes Objekt auf die Überbaubarkeit des Restgrundstücks aus, rechtfertigt sich auch nicht, diese beiden Planungsmassnahmen unter dem Aspekt der materiellen Enteignung nach unterschiedlichen Kriterien zu beurteilen.
2.3.4 Nach dem Gesagten ist somit für den Einbezug des Umschwungs des Schutzobjekts bei der Prüfung der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nicht massgebend, ob zwischen der Schutzverfügung und den vorangegangenen gestaltungsplanerischen Anordnungen ein Zusammenhang besteht. In beiden Fällen kann von einer nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verlangten Gesamtbetrachtung nur dann die Rede sein, wenn die ganze Parzelle Kat.-Nr. 7701 in die Beurteilung einbezogen wird.
2.4 Das Verwaltungsgericht ist schliesslich der Auffassung, die Frage der materiellen Enteignung sei auch deshalb allein mit Blick auf das Schutzobjekt zu beurteilen, weil sie unter den hier vorliegenden Umständen nicht von der Zufälligkeit abhängen könne, ob das Schutzobjekt einen grösseren Umschwung aufweise, der trotz der Unterschutzstellung noch eine gewinnbringende Nutzung zulasse. Die Gemeinde Maur wendet dagegen zu Recht ein, es sei nicht ersichtlich, weshalb diesbezüglich eine Zufälligkeit vorliegen soll. Hängt die Entschädigungspflicht nach der Praxis massgeblich von den verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Liegenschaft ab, so kann bei einem Schutzobjekt der Umschwung unabhängig seiner Grösse nicht ausser Acht bleiben, sondern es ist auf den gegebenen Sachverhalt abzustellen. Würden grössere Grundstücksflächen davon ausgenommen, hätte dies zur Folge, dass sich solche Eigentümer die wirtschaftlich verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nicht in verhältnismässig gleichem Masse anrechnen lassen müssten wie Eigentümer kleinerer Grundstücke. Ein solches Ergebnis wäre stossend und mit der bei Fragen der materiellen Enteignung geltenden Betrachtungsweise unvereinbar.
2.5 Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht die Frage, ob auch nach Erlass der Schutzverfügung des Gemeinderats Maur weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle

und gute Nutzung möglich ist, zu Unrecht allein mit Blick auf das Schutzobjekt geprüft hat. Wie dargelegt, ist dazu die gesamte Parzelle Kat.-Nr. 7701 im Halte von 9'960 m2 in die Gesamtbeurteilung einzubeziehen. Es ist somit nachfolgend zu prüfen, wie es sich unter diesem Aspekt hinsichtlich einer entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkung verhält.
3.
3.1 Massgebender Stichtag für die Beurteilung der nach Erlass der Schutzverfügung noch verbleibenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ist der Zeitpunkt ihres Inkraftretens (BGE 121 II 417 E. 3a S. 420; 119 Ib 229 E. 3a S. 233 mit Hinweisen; Enrico Riva, a.a.O., Art. 5 Rz. 181). Dies ist vorliegend der 16. März 2000. Damals gehörte die Parzelle Kat.-Nr. 7701 der Wohnzone W2 35 % an und umfasste eine Fläche von 9'960 m2. Dass das Schutzobjekt am 27. November 2000 abparzelliert und vom verbleibenden Bauland nach der Parzellierung eine Fläche von 5'962 m2 verkauft wurde, ist demnach für die Beurteilung der hier interessierenden Frage nicht entscheidend. Immerhin lassen sich daraus aber zuverlässige Rückschlüsse auf die im Zeitpunkt der rechtskräftigen Unterschutzstellung verbliebenen Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle Kat.-Nr. 7701 ziehen, zumal die Schutzverfügung einerseits und die Abparzellierung sowie der Verkauf dieser Flächen andererseits zeitlich relativ nahe beieinander liegen und dazwischen keine zonenplanerischen Massnahmen vorgekehrt worden sind. Der nach der Schutzverfügung erfolgte Verkauf der abparzellierten Fläche von 5'962 m2 zu einem Preis von Fr. 700.–/m2 bzw. total Fr. 4'173'400.– belegt, dass auch nach der
Unterschutzstellung des Bauernhauses "Tiergärtli" die Parzelle Kat.-Nr. 7701 jedenfalls zu rund zwei Dritteln bestimmungsgemäss und wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden konnte. Lässt eine eigentumsbeschränkende Massnahme auf einer Parzelle noch eine derartige Nutzungsmöglichkeit zu, kann von einem besonders schweren Eingriff in das Eigentum der Beschwerdegegner keine Rede sein (vgl. dazu BGE 111 Ib 257 E. 4a S. 264 mit Hinweisen).
3.2 Im Weiteren ist abzuklären, ob eine materielle Enteignung im Sinne der zweiten Tatbestandsvariante vorliegt: Danach ist eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung ausnahmsweise auch dann zu bejahen, wenn der betroffene Grundeigentümer ein Sonderopfer erleidet, indem er als einziger oder mit wenigen andern Grundeigentümern zusammen ungleich stärker als alle übrigen Grundeigentümer getroffen wird, so dass es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn er hierfür keine Entschädigung erhielte (vgl. E. 2 hiervor).
3.2.1 Die Grundeigentümer machen eine rechtsungleiche Behandlung geltend, weil ihrer Auffassung nach die Gemeindebehörde bei andern Gebäuden einen wesentlich flexibleren Massstab für deren Erhaltung angewendet habe. Sie führen neben den in früheren Eingaben aufgezählten Beispielen einen aktuellen Fall in Binz an.

Soweit sich die Beschwerdegegner auf den Fall Binz berufen, ist aus ihrer nicht näher substanziierten Behauptung zu schliessen, dass sich dieser erst nach Erlass des hier angefochtenen Verwaltungsgerichtsentscheids zugetragen hat. Da dem Bundesgericht vorliegend nur eine eingeschränkte Sachverhaltsüberprüfung zusteht (Art. 105 Abs. 2 OG), kann darauf nicht weiter eingegangen werden (vgl. BGE 121 II 97 E. 1c S. 99 f.; 107 Ib 167 E. 1b S. 169 f.). Was die von den Beschwerdegegnern in früheren Eingaben genannten - und hier nicht näher bezeichneten - Beispiele betrifft, hatte sich die Schätzungskommission in ihrem Entscheid vom 30. September 2003 damit befasst und sich insbesondere mit der von ihnen als Vergleichsfall von besonderer Bedeutung bezeichneten Liegenschaft Assek.-Nr. 466/468A im Unterdorf 10/12 eingehend auseinandergesetzt. Sie kam zum Schluss, dass bei dieser Liegenschaft nicht von der gleichen Schutzwürdigkeit wie beim Bauernhaus "Tiergärtli" ausgegangen werden könne und eine rechtsungleiche Behandlung daher nicht vorliege. Die Beschwerdegegner legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern diese Feststellungen der Schätzungskommission unhaltbar sein sollen. Insofern berufen sich die Beschwerdegegner daher
zu Unrecht auf ein Sonderopfer.
3.2.2 Ein Sonderopfer vermag auch nicht der Umstand zu bewirken, dass von den Beschwerdegegnern Massnahmen zur Erhaltung des Schutzobjekts erwartet werden. Wohl ist bei der Beurteilung von Eigentumsbeschränkungen im Interesse der Denkmalpflege auch zu berücksichtigen, ob dem Eigentümer an bauliche Massnahmen Beiträge ausgerichtet werden, welche allenfalls unwirtschaftliche Aufwendungen aufzuwiegen vermögen (BGE 112 Ib 263 E. 5b S. 269; Alfred Kuttler, a.a.O., S. 117). Das bedeutet jedoch nicht, dass fehlende Beitragsleistungen stets eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen. Massgebend ist auch diesbezüglich ihr Verhältnis zu den auf dem Grundstück verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten. Je grösser diese sind, desto grösser sind die finanziellen Aufwendungen, die dem Eigentümer zur Erhaltung des Schutzobjekts zumutbar sind. Sie finden dort ihre Grenze, wo sie zusammen mit den eingetretenen Nutzungsbeschränkungen des

Schutzobjekts eine derartige Werteinbusse darstellen, dass sie im Vergleich zu den verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks einer materiellen Enteignung gleichkommen.

Wie hoch sich die (wiederkehrenden) Kosten für die Erhaltung des Schutzobjekts belaufen, ist den Akten nicht zu entnehmen. Von vornherein nicht abgestellt werden kann auf die vom gerichtlichen Experten berechneten approximativen Kosten von Fr. 1'395'000.– für die "Sanierung unter Einhaltung der Schutzanordnung" und auf die Kostenschätzung von Fr. 1'917'000.– des Privatgutachters für eine Totalrenovation. Beide Fälle betreffen umfassende Umbau- und Sanierungsarbeiten. Es ist offensichtlich, dass der finanzielle Aufwand für reine Erhaltungsmassnahmen um ein Vielfaches unter diesen Beträgen liegt. Der Gemeinderat Maur hat mit Beschluss vom 7. April 2003 zugesichert, an die durch die Schutzanordnung bedingten und ausgewiesenen Kosten einen Gemeindebeitrag von 10 %, jedoch maximal Fr. 30'000.–, zu leisten. Wohl werden damit die den Grundeigentümern erwachsenden Kosten nur zu einem kleinen Teil abgedeckt. Bei einer Gesamtbetrachtung fällt indessen massgeblich ins Gewicht, dass der Parzelle Kat.-Nr. 7701 selbst durch die Unterschutzstellung des Bauernhauses "Tiergärtli" in weit überwiegendem Masse eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit verblieben ist: Wie dargelegt, konnten rund zwei Drittel der Parzelle Kat.-Nr. 7701 der
Überbauung zugeführt werden. Hinzu kommt, dass die mit dem Gestaltungsplan "Tiergärtli" ausgeschiedene Bauverbotszone bei der Berechnung der maximal zulässigen Ausnützung auf Parzelle Kat.-Nr. 7701 angerechnet wurde und somit insoweit auch dieser Parzellenteil keine Entwertung erfahren hat. Unter diesen Umständen kann selbst dann nicht von einer materiellen Enteignung gesprochen werden, wenn nebst der durch die Unterschutzstellung des Bauernhauses "Tiergärtli" entstandenen Nutzungseinbusse zusätzlich die den Grundeigentümern erwachsenden Kosten für die Erhaltung des Schutzobjekts mit berücksichtigt werden.
3.2.3 Von einem entschädigungspflichtigen Sonderopfer könnte allenfalls dann gesprochen werden, wenn die Beschwerdegegner zu weitergehenden Schutzmassnahmen verpflichtet worden wären, die über die Erhaltung der nach der Schutzverfügung bezeichneten Gebäudeteile hinausgingen und ihnen damit als einzelne Eigentümer ein wirtschaftlich unzumutbares Opfer zugunsten der Allgemeinheit auferlegt würde (vgl. BGE 112 Ib 263 E. 5b S. 269).

Eine solche Verpflichtung liegt hier jedoch nicht vor: Die Schutzverfügung hält die Grundeigentümer nicht zu Massnahmen an, die über die Erhaltung des Schutzobjekts hinausgehen. Ein Sonderopfer ist somit auch unter diesem Aspekt nicht gegeben.
4.
Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht die Frage einer materiellen Enteignung zu Unrecht allein mit Blick auf das Schutzobjekt geprüft hat. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Prüfung dieses Tatbestands stets eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen (vgl. E. 2.2 hiervor). Dies bedeutet vorliegend, dass die ganze Parzelle Kat.-Nr. 7701 in die Beurteilung einzubeziehen ist. Bei einer derartigen Betrachtungsweise ergibt sich, dass die Schutzverfügung des Gemeinderats Maur entgegen dem angefochtenen Entscheid keine materielle Enteignung bewirkt und den Beschwerdegegnern daher unter diesem Titel das Heimschlagsrecht nach § 214 PBG nicht zusteht. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit gutzuheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 4. Dezember 2003 aufzuheben. Die Sache ist zu neuem Entscheid über die Kosten des kantonalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Obsiegenden Behörden wird im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde in der Regel keine Parteientschädigung ausgerichtet (Art. 159 Abs. 2 OG). Es besteht kein Grund, im vorliegenden Fall von dieser Regel abzuweichen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 4. Dezember 2003 aufgehoben.
2.
Die Schutzverfügung des Gemeinderates Maur vom 26. April 1999 betreffend das Bauernhaus "Tiergärtli" be-

wirkt keine materielle Enteignung; der Erbengemeinschaft X._____ steht insoweit kein Heimschlagsrecht zu.
3.
Die Sache wird zu neuem Entscheid über die Kosten des kantonalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zurückgewiesen.
4.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 8'000.– für das bundesgerichtliche Verfahren wird den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
5.
Für das bundesgerichtliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Statthalteramt des Bezirkes Uster, der Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten, Kreis III, und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 25. Oktober 2004
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: