

Tribunal fédéral – 1C_42/2023

I^{re} Cour de droit pénal

Arrêt du 25 mars 2024

Bundesgericht – 1C_42/2023

II. strafrechtliche Abteilung

Urteil vom 25. März 2024

Propriété/possession

Eigentum/Besitz

Expropriation partielle ;

unité économique des

parcelles ; terrains non

bâti et méthode

comparative

Teilenteignung ;

wirtschaftliche Einheit von

Grundstücken ; unbebaute

Grundstücke und

Vergleichsmethode

Art 26 Cst.

Art. 26 BV



Expropriation partielle – En cas d'expropriation partielle, il doit exister un lien de causalité adéquate entre l'expropriation d'une partie de l'immeuble et le dommage subi par la propriété du reste de l'immeuble pour qu'une indemnité soit versée. Ce lien de causalité adéquate entre une expropriation partielle et le dommage qui en résulte est défini de manière particulière. Les effets négatifs de l'ouvrage public sur la propriété ne suffisent pas comme lien de causalité ; un tel lien doit avoir causé une véritable perte de droits (consid. 4.4). En l'espèce, aussi bien avant qu'après la construction de la bretelle d'autoroute, les terrains concernés par le litige étaient (et sont toujours) desservis pour leur utilisation actuelle ou passée. La propriétaire n'a donc pas été privée d'un droit par l'expropriation partielle (consid. 4.5).

Unité économique des parcelles – Lorsque plusieurs terrains sont la propriété de la même personne, il est possible de les considérer comme une unité économique dans le cadre de la fixation de l'indemnité (consid. 5.3).

Terrains non bâtis et méthode comparative – Si seule l'une des parcelles concernées est construite d'une villa, mais que celle-ci doit être démolie dans l'intérêt d'une utilisation judicieuse du sol, il est possible de qualifier l'ensemble de terrains non bâtis (consid. 5.3). C'est la méthode comparative qui prévaut pour l'évaluation des terrains non construits. La méthode comparative peut également être utilisée lorsque les prix comparatifs sont peu nombreux. Dans ce cas, ceux-ci doivent être examinés avec un soin particulier et ne peuvent être utilisés que si la conclusion du contrat ne repose pas sur des conditions inhabituelles (consid. 6.3).

Teilenteignung – Bei Teilenteignungen muss zwischen der Enteignung eines Grundstückteils und dem Schaden, den die Eigentümerschaft des Restgrundstücks erleidet, ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen, damit eine Entschädigung geleistet werden muss. Im Enteignungsrecht wird der adäquate Kausalzusammenhang zwischen einer Teilenteignung und dem daraus erwachsenden Schaden besonders definiert. Als Kausalzusammenhang genügt nicht ein solcher zu den negativen Auswirkungen des öffentlichen Werks, sondern nur ein solcher zum Rechtsverlust (E. 4.4). Vorliegend sind die Grundstücke vor dem Bau des Autobahnzubringers für die bisherigen Nutzungen wie auch für allfällige zukünftige Nutzungen erschlossen. Der Eigentümerin wurde somit durch die Teilenteignung kein Recht entzogen. (E. 4.5).

Wirtschaftliche Einheit von Grundstücken – Wenn mehrere Grundstücke im Besitz derselben Person sind, können sie bei der Festlegung der Entschädigung als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden (E. 5.3).

Unbebaute Grundstücke und Vergleichsmethode – Wenn nur eines der betroffenen Grundstücke mit einer Villa bebaut ist, diese aber im Interesse einer sinnvollen Bodennutzung abgerissen werden soll, kann das gesamte Grundstück als unüberbautes Grundstück eingestuft werden (E. 5.3). Für die Bewertung von unüberbauten Grundstücken gilt die Vergleichsmethode. Die Vergleichsmethode kann auch angewendet werden, wenn nur wenige Vergleichspreise vorhanden sind. Diesfalls müssen diese besonders sorgfältig untersucht werden und können nur dann verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht- wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen- unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. (E. 6.3).

Besetzung
Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichter Chaix, Merz,
Gerichtsschreiberin Hänni.

Verfahrensbeteiligte
A.,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Robert Hadorn,

gegen

Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, Tiefbauamt, vertreten durch das Immobilienamt,
Neumühlequai 10, 8090 Zürich,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Formelle Teilenteignung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 10. November 2022 (VR.2021.00002 (I), VR.2021.00003 (II)).

Sachverhalt:

A.

Am 17. Oktober 2014 wurde die Planaufgabe des Projekts für den Autobahnzubringer A4 in den Gemeinden Obfelden und Ottenbach inkl. den dazu notwendigen Enteignungen amtlich publiziert. Von den Enteignungen betroffen sind unter anderem die Grundstücke Kat.-Nr. 1508 und Kat.-Nr. 1351 an der Muristrasse in Obfelden, damals im Eigentum der Erbgemeinschaft B..

Die beiden Grundstücke liegen gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung in der Zone W1. Das 4'208 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 1508 liegt südlich der Verzweigung Sennhütten-/Muristrasse und ist mit einem Ökonomiegebäude überstellt. Östlich davon liegt das 852 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 1351, das mit einem Einfamilienhaus überbaut ist.

Die Abtretungsfläche von 1'005 m² bzw. 251 m², d.h. von insgesamt 1'256 m², liegt zu 234 m² im Strassenbereich, zu 729 m² im Strassenabstandsbereich und zu 293 m² ausserhalb desselben. Der Erbgemeinschaft B. wurde dafür eine Entschädigung von Fr. 466.--/m² angeboten. Für die vorübergehende Beanspruchung von weiteren 333 m² bzw. 234 m² wurde ihr eine Vergütung von Fr. 20.--/m² und Jahr offeriert.

Am 20. November 2014 erhob die Erbgemeinschaft B. neben anderen Betroffenen Projekteinsprache.

B.

Am 29. Juni 2016 setzte der Regierungsrat des Kantons Zürich das Projekt für den Autobahnzubringer A4 in den Gemeinden Obfelden und Ottenbach fest. Mit dem Festsetzungsbeschluss wurde unter anderem die durch die Erbgemeinschaft B. erhobene Einsprache rechtskräftig erledigt. Hinsichtlich der enteignungsrechtlichen Ansprüche wurden die Erbgemeinschaft B. und die anderen Einsprechenden auf das Enteignungsverfahren verwiesen.

C.

Nachdem eine Einigungsverhandlung mit den Erben des B. im Jahr 2018 ergebnislos verlaufen war, beantragte der Kanton Zürich dem Statthalteramt des Bezirks Affoltern die Einleitung des Schätzungsverfahrens.

In der Folge ging das Eigentum an den zwei betroffenen Grundstücken im Rahmen der Erbteilung an A. über.

Mit Entscheid vom 25. August 2021 hiess die Schätzungskommission in Abtretungsstreitigkeiten des Kantons Zürich Kreis II die Klage teilweise gut. Sie verpflichtete den Kanton Zürich, A. eine Entschädigung von Fr. 1'100.--/m² für das Land ausserhalb des Strassenabstandsbereichs (293 m²) und eine Entschädigung von Fr. 880.--/ m² für das Land innerhalb dieses Bereichs bzw. im Strassenbereich (963 m²), insgesamt Fr. 1'169'740.-- zu bezahlen. Die Entschädigung für die vorübergehend beanspruchten 333 m² bzw. 234 m² legte sie auf Fr. 38.50.-- pro m² und Jahr fest. Überdies verpflichtete sie den Kanton Zürich, A. zusätzlich einen mittelbaren Schaden von Fr. 160'000.- zu vergüten.

Sowohl A. wie auch der Kanton Zürich reichten gegen diesen Entscheid einen Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ein.

D.

Mit Urteil vom 10. November 2022 wies das Verwaltungsgericht den Rekurs von A. ab und hiess den Rekurs des Kantons Zürich teilweise gut. Es verpflichtete Letzteren, A. sowohl für das abzutretende Land ausserhalb des Strassenabstandsbereichs (293 m²) wie auch für jenes innerhalb dieses Bereichs (729 m²) eine Entschädigung von Fr. 1'100.--/m², insgesamt Fr. 1'124'200.--, und für die vorübergehende Beanspruchung von 567 m² eine Entschädigung von Fr. 35.75 pro m² und Jahr zu bezahlen. Eine Entschädigung für mittelbaren Schaden sprach es A. nicht zu, ebenso wenig für die Enteignung der 234 m², die sich im Strassenbereich befinden.

E.

Am 20. Januar 2023 hat A. Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erhoben. Sie beantragt, für die formelle Enteignung von 1'256 m² angemessen, mindestens jedoch mit insgesamt Fr. 1'300.--/m², entschädigt zu werden. Für den Minderwert, bzw. den mittelbaren Schaden, den die verbleibenden Grundstücksteile erleiden, sei sie angemessen, mindestens jedoch mit Fr. 200.--/m², zu entschädigen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Kanton Zürich beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich stellt in seiner Eingabe vom 2. Februar 2023 keinen Antrag in der Sache, äussert sich jedoch zur Besetzung des Spruchkörpers.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endentscheid in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als unterlegene Partei sowie Eigentümerin der von der Enteignung betroffenen Grundstücke zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten.

2.

Die vorliegende Beschwerde betrifft eine kantonale Enteignungsentschädigung. In solchen Fällen verfügt das Bundesgericht über eine freie Prüfungsbefugnis, wenn es um den Grundsatz der Entschädigung selbst oder um die Methode geht, die zur Ermittlung des Entschädigungsbetrags angewandt wurde. Dasselbe gilt, wenn die strittige Frage die Verfassungsmässigkeit des massgeblichen kantonalen Rechts im Hinblick auf das Erfordernis einer vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV betrifft. Wie die Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Instanz kann hingegen die Anwendung

des kantonalen Rechts, das die Modalitäten der Methode zur Festlegung der Entschädigung und das Ergebnis der Schätzung regelt, nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür überprüft werden (**BGE 141 I 113** E. 6.2; **138 II 77** E. 6.3; Urteil 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 3.2).

3.

In formeller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin zunächst geltend, die Vorinstanz sei unzulässig besetzt gewesen, weshalb Art. 30 Abs. 1 BV sowie Art. 5 Ziff. 1 lit. c, Ziff. 3 und Ziff. 4 i.V.m. Art. 6 Ziff. 1 EMRK verletzt worden seien.

3.1. Sie führt aus, der im Spruchkörper mitwirkende Ersatzrichter C. sei bis Ende des Jahres 2022 ordentliches Mitglied des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich gewesen, das verwaltungsmässig der Aufsicht des Verwaltungsgerichts unterstehe. Dieser Umstand erwecke zumindest den Anschein einer unzulässigen informellen Hierarchie innerhalb des Spruchkörpers, die geeignet sei, die richterliche Unabhängigkeit von C. zu beeinträchtigen. Ausserdem sei dieser vom Verwaltungsgericht zur Wahl als Ersatzrichter vorgeschlagen worden. Auch deshalb bestehe der Anschein einer informellen Hierarchie.

3.2. Das Verwaltungsgericht führt in seiner Vernehmlassung aus, C. sei bereits per Ende 2021 als Präsident und Mitglied des Steuerrekursgerichts zurückgetreten. Er sei erst nach Abschluss des Schriftenwechsels im April 2022 als Ersatzrichter in den Spruchkörper eingesetzt worden und somit während der gesamten Dauer des Verfahrens bereits nicht mehr Mitglied des Steuerrekursgerichts gewesen. Ausserdem sei eine Tätigkeit als ordentliches Mitglied in einem der Aufsicht des Verwaltungsgerichts unterstellten Gericht und als Ersatzrichter am Verwaltungsgericht kein genereller Unvereinbarkeitsgrund. Zwischen dem Verwaltungsgericht und dem Steuerrekursgericht liege insbesondere keine Weisungsgebundenheit bzw. kein Subordinationsverhältnis vor.

3.3. Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht. Es soll garantiert werden, dass keine sachfremden Umstände, die ausserhalb des Prozesses liegen, in sachwidriger Weise zugunsten oder zulasten einer Partei auf das gerichtliche Urteil einwirken. Diese Garantie kann insbesondere durch organisatorische Gegebenheiten tangiert sein. Ob dies der Fall ist, prüft das Bundesgericht frei (**BGE 149 I 14** E. 5.3.2; **BGE 147 III 577** E. 6; je mit Hinweisen).

In einem kürzlich ergangenen Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, die richterliche Unabhängigkeit könne nicht nur durch formelle, sondern auch durch informelle Hierarchien innerhalb des Spruchkörpers gefährdet sein. Die in jenem Fall zu beurteilende Einsetzung einer Gerichtsschreiberin und eines Gerichtsschreibers der entscheidenden Kammer als Richterin und Richter in ebendieser Kammer verletzte den Anspruch auf ein unabhängiges Gericht (**BGE 149 I 14** E. 5).

Eine Verletzung von Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt nicht erst dann vor, wenn die richterliche Unabhängigkeit im konkreten Fall tatsächlich beeinträchtigt ist, sondern bereits dann, wenn ein entsprechender Anschein besteht (**BGE 149 I 14** E. 5.3.2; **147 I 173** E. 5.1; je mit Hinweisen).

3.4. Vorliegend ist zunächst mit der Vorinstanz und entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin festzuhalten, dass C. seine Funktion als ordentliches Mitglied des Steuerrekursgerichts per 31. Dezember 2021 niedergelegt hat. Dies ergibt sich ohne Weiteres aus den Akten. C. übte also die Funktion des Ersatzrichters im vorinstanzlichen Entscheid nicht zeitgleich mit seinem Amt als Richter des Steuerrekursgerichts aus, weshalb diesbezüglich auch keine informelle Hierarchie zu erkennen ist.

Im Übrigen ist auch im Umstand, dass C. dem Kantonsrat vom Verwaltungsgericht als Ersatzrichter vorgeschlagen wurde, kein Ausstandsgrund zu erkennen. Dieser wurde gleich wie die vollamtlichen oder teilamtlichen Mitglieder sowie die restlichen Ersatzmitglieder des Verwaltungsgerichts vom Kantonsrat gewählt (vgl. § 33 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24.

Mai 1959 [LS 175.2]). Das Vorschlagsrecht des Verwaltungsgerichts für die Hälfte der Ersatzmitglieder begründet weder eine informelle Hierarchie noch ein Subordinationsverhältnis. Die Rüge betreffend die unzulässige Besetzung der Vorinstanz erweist sich somit als unbegründet.

4.

In materieller Hinsicht kritisiert die Beschwerdeführerin den angefochtenen Entscheid in verschiedener Hinsicht. Sie macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht einen Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und den zusätzlichen Erschliessungskosten verneint. Sie habe dadurch nicht nur den Sachverhalt willkürlich festgestellt, sondern auch Art. 19 Abs. 1 und 2 RPG (SR 700) i.V.m. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG verletzt. Sinngemäss macht sie damit auch eine Verletzung des Erfordernisses einer vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV geltend.

4.1. Zur Begründung führt sie aus, die beiden Grundstücke seien vor dem Bau des Autobahnzubringers verkehrsmässig vollständig durch die direkt anstossende Muristrasse erschlossen gewesen. Die Vorinstanz habe diesbezüglich den Sachverhalt nicht ermittelt und mache auch keine Umstände geltend, wonach die Muristrasse im Falle einer Überbauung der Grundstücke der Beschwerdeführerin nicht genügt hätte. Vielmehr widerspreche die Vorinstanz sich selbst, wenn sie ausführe, eine Erschliessung auf die Muristrasse sei vertretbar und mutmasslich bewilligungsfähig, gleichzeitig jedoch behaupte, die Grundstücke der Beschwerdeführerin seien nicht erschlossen gewesen. Bezüglich der künftig möglichen verkehrsmässigen Erschliessung der beiden Grundstücke sei entgegen der Darstellung der Vorinstanz eine Erschliessung über den neuen Rad-/Gehweg nicht möglich, da sie der Verkehrserschliessungsverordnung nicht genüge. Im Wesentlichen macht die Beschwerdeführerin somit geltend, es entstünden ihr durch die Enteignung und den Bau des Autobahnzubringers zusätzliche Erschliessungskosten, die ihr gemäss Art. 26 Abs. 2 BV zu vergüten seien.

4.2. Die Vorinstanz führt in ihrem Urteil aus, im Falle einer zukünftigen Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 1508 bestehe kein Rechtsanspruch auf eine direkte Erschliessung über die Staatsstrasse, d.h. die Muristrasse. Damit werde der Beschwerdeführerin kein vorbestehendes oder künftig entstehendes Recht entzogen, weshalb auch keine insoweit Entschädigungspflicht ausgelöst werde. Mit anderen Worten fehle es am erforderlichen Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und einem damit verbundenen mittelbaren Schaden durch zusätzliche Erschliessungskosten.

4.3. Der Kanton Zürich führt seinerseits aus, die beiden Grundstücke seien zwar vor dem Bau des Autobahnzubringers vollständig über die Muristrasse erschlossen gewesen, jedoch nur bezüglich der damaligen bzw. bisherigen Nutzung. Insbesondere die Parzelle Kat.-Nr. 1508, die bis auf ein kleines Ökonomiegebäude unbebaut sei, sei nicht für etwelche Nutzungen erschlossen gewesen. Es handle sich dabei faktisch um vollständig unerschlossenes Bauland, womit kein Raum bestehe für eine Erhöhung des bestätigten Baulandpreises. Nach dem Bau des Autobahnzubringers seien die beiden Grundstücke über den geplanten Rad-/Gehweg erschlossen, dies jedoch nur für die bisherige Nutzung. Ob eine direkte Erschliessung in die Muristrasse im Falle einer Überbauung noch möglich sei oder nicht, sei nicht relevant, da kein Rechtsanspruch auf direkte Erschliessung über die Muristrasse bestehe. Insoweit sei der Beschwerdeführerin kein Recht entzogen worden, das eine Entschädigungspflicht auslöse.

4.4. Gemäss Art. 26 Abs. 2 BV werden Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt. Nach dem Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV soll der oder die Enteignete durch die Enteignung weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist der oder die Enteignete gleich zu stellen wie ohne den Eintritt der Enteignung (BGE 122 I 168 E. 4b/aa; Urteile 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 E. 8.1; 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 3.2). Bei Teilenteignungen muss zwischen der Enteignung eines Grundstückteils und dem Schaden, den die Eigentümerschaft des Restgrundstücks erleidet, ein adäquater Kausalzusammenhang bestehen, damit eine Entschädigung geleistet werden muss (BGE 114 Ib 321 E. 3; 108 Ib 242 E. 2c; 106 Ib 381 E. 3a; Urteile 1C_647/2019 vom 8. Oktober 2020 E. 4.2,

nicht publ. in BGE 147 II 201; 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 4.1). Im Enteignungsrecht wird der adäquate Kausalzusammenhang zwischen einer Teilenteignung und dem daraus erwachsenden Schaden besonders definiert. Als Kausalzusammenhang genügt nicht ein solcher zu den negativen Auswirkungen des öffentlichen Werks, sondern nur ein solcher zum Rechtsverlust (BGE 106 Ib 381 E. 3a; 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 4.1).

4.5. Vorliegend ist der Beschwerdeführerin insoweit zuzustimmen, als aus den Ausführungen der Vorinstanz nicht zweifelsfrei hervorgeht, ob und inwiefern die beiden Grundstücke vor dem Bau des Autobahnzubringers nur für die bisherigen Nutzungen oder auch für allfällige zukünftige Nutzungen erschlossen waren. Aus den Akten ergibt sich jedoch ohne Weiteres, dass insbesondere das Grundstück Kat.-Nr. 1508, welches mit einem kleinen Ökonomiegebäude überbaut ist, nur für diese, d.h. die bisherige, Nutzung erschlossen ist und nicht für eine allfällige zukünftige Arealüberbauung. Wenn nun die Beschwerdeführerin behauptet, ihre Grundstücke seien vor dem Bau des Autobahnzubringers für alle allfälligen Nutzungen durch die Muristrasse erschlossen gewesen und nach dem Bau des Autobahnzubringers nicht mehr, trifft dies nicht zu. Vielmehr ist festzuhalten, dass sowohl vor als auch nach dem Bau des Autobahnzubringers die streitbetroffenen Grundstücke für deren bisherige bzw. aktuelle Nutzung erschlossen waren bzw. sind. Hingegen waren die Grundstücke vor dem Bau des Autobahnzubringers nicht für jede allfällige zukünftige Nutzung, insbesondere für eine Arealüberbauung, erschlossen. Im Übrigen ergibt sich weder aus dem Bundesrecht (vgl. Art. 19 Abs. 2 RPG) noch aus der diesbezüglichen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 4.4; ELOI JEANNERAT, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 47 zu Art. 19 RPG) ein Rechtsanspruch auf Erschliessung. Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz ergibt sich ein solcher auch nicht aus dem kantonalen zürcherischen Recht. Der Beschwerdeführerin wurde somit durch die Teilenteignung kein Recht entzogen. Daran ändert auch der von ihr angeführte Umstand nichts, wonach seit Oktober 2022 eine Revision der Nutzungsplanung Obfelden im Gange ist.

Die Vorinstanz hat somit zu Recht festgehalten, es bestehe kein Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und den Erschliessungskosten im Falle einer Überbauung. Eine Verletzung von Art. 26 Abs. 2 BV liegt diesbezüglich nicht vor; die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

5.

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Vorinstanz habe die streitbetroffenen Grundstücke für die Festlegung der Entschädigung zu Unrecht als wirtschaftliche Einheit betrachtet und das Grundstück Kat.-Nr. 1351 zu Unrecht als unüberbautes Grundstück gewertet. Sie habe dadurch Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 5 Abs. 2 RPG sowie § 11 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 30. November 1879 betreffend die Abtretung von Privatrechten (AbtrG/ZH; LS 781) verletzt.

5.1. Zur Begründung bringt sie vor, es sei nicht ausschlaggebend, dass die beiden Grundstücke im Eigentum der gleichen Person stünden. Eine Vereinigung der beiden aneinander angrenzenden Parzellen sei sodann zwar möglich, aber die Enteignung begründe keine Pflicht hierzu. Weiter stehe der Stand der Überbauung der beiden Parzellen - eine sei mit einem Einfamilienhaus überbaut, die andere gar nicht überbaut - einer Annahme einer wirtschaftlichen Einheit entgegen. Auch der Umstand, dass die Parzellen sich bezüglich der bisherigen verkehrsmässigen Erschliessung unterscheiden würden, begründe keine wirtschaftliche Einheit. Die Parzellen müssten daher separat beurteilt und das mit dem Einfamilienhaus überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1351 als überbaut bewertet werden.

5.2. Die Vorinstanz hingegen argumentiert, die beiden von der Teilenteignung betroffenen Grundstücke stellten eine wirtschaftliche Einheit dar und seien daher als Gesamtheit zu betrachten. Der Vereinigung der beiden Parzellen stünden keine rechtlichen Hindernisse entgegen. Dies erlaube der Eigentümerin eine grössere Flexibilität bei der Projektierung einer Überbauung, da Grenzabstände entfallen würden. Des Weiteren sei das mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1351 zwar grundsätzlich als überbaut zu qualifizieren. Unüberbautes Land würde jedoch wegen der

grösseren Freiheit bezüglich der baulichen Nutzung regelmässig höher als überbautes Land bewertet. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich aus Gründen der Verfahrensökonomie, zugunsten der Enteigneten auf die Bewertung von unbebautem Land abzustellen.

5.3. Tatsächlich kann es auf den ersten Blick erstaunen, dass ein mit einem Einfamilienhaus überbautes Grundstück für die Festlegung der Entschädigung als "unüberbaut" qualifiziert wird. Die Argumentation der Vorinstanz ist diesbezüglich jedoch überzeugend. Das Grundstück Kat.-Nr. 1351 grenzt westlich an das um ein Mehrfaches grössere, nur mit einem Ökonomiegebäude überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1508. Weiter stehen beide Grundstücke im Eigentum der Beschwerdeführerin: entgegen deren Ausführungen ist dieser Umstand vorliegend sehr wohl einschlägig. Denn nur wenn beide Grundstücke im Eigentum derselben Person stehen, ist deren Betrachtung als wirtschaftliche Einheit überhaupt möglich (vgl. Urteil 1A.62/1996 vom 21. August 1996 E. 3). Die Beschwerdeführerin führt zwar zu Recht aus, es bestehe keine rechtliche Pflicht zur Vereinigung der beiden Parzellen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese im Rahmen der Festlegung der Entschädigung nicht als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden dürfen.

Die Vorinstanz stützt sich dabei auf das von den beteiligten Parteien unbestrittene Sachverhaltselement, dass das Grundstück Kat.-Nr. 1508 in näherer oder weiterer Zukunft überbaut werden soll. Die Beschwerdeführerin bestritt sodann die Annahme der Vorinstanz nicht, wonach im Interesse einer sinnvollen baulichen Nutzung auch das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1351 abgebrochen werde. Gemäss Vorinstanz würde dies unter Berücksichtigung der Überbauungsziffer in der entsprechenden Zone eine Überbauung auf einer Fläche von rund 1000 m² ermöglichen. Des Weiteren sind die Grundstücke, wie oben ausgeführt (vgl. E. 4.5), nur für die bisherige Nutzung erschlossen, nicht jedoch für die zukünftige Überbauung. Es ist also nicht ersichtlich, inwiefern die Erschliessungssituation gegen die Betrachtung der beiden Parzellen als wirtschaftliche Einheit sprechen sollte. Vielmehr ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass das Grundstück Kat.-Nr. 1351 im von dieser skizzierten Szenario, d.h. nach Abbruch des Einfamilienhauses und Vereinigung mit dem Grundstück Kat.-Nr. 1503, eine Wertsteigerung erfährt (vgl. BGE 106 Ib 381 E. 3b).

Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz kein Recht verletzt, wenn sie die beiden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtete und die gesamte Fläche als unüberbaut qualifizierte. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich somit als unbegründet.

6.

Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, die Vorinstanz habe Art. 26 Abs. 2 BV, Art. 5 Abs. 2 RPG und § 11 ff. AbtrG/ZH verletzt, indem sie für die Bewertung des Verkehrswerts der Liegenschaften zu Unrecht die Vergleichsmethode angewendet habe. Zudem habe sie das von der D. AG erstellte Parteigutachten bezüglich der Verkehrswertermittlung in der Urteilsbegründung nicht berücksichtigt und somit den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt.

6.1. Der Beschwerdeführerin zufolge kann die Vergleichsmethode nur angewendet werden, wenn viele Vergleichspreise vorhanden sind, was vorliegend nicht der Fall sei. Seit dem Jahr 2014, aus welchem der Vergleichspreis stamme, seien die Preise stark gestiegen. Ausserdem sei jener Preis spezifisch für das damals betroffene Grundstück bestimmt worden und es könne durchaus sein, dass er durch zufällige, unbekannte Umstände beeinflusst worden sei. Er könne daher keine Basis für einen Vergleich mit ihren Grundstücken darstellen. Vielmehr müsse die Residualwertmethode angewendet werden, welche die konkreten Bebauungsverhältnisse berücksichtige.

6.2. Die Vorinstanz hielt fest, gemäss Rechtsprechung und herrschender Lehre würde bei der Bewertung von unüberbauten Grundstücken die Vergleichsmethode angewendet. Die von der Beschwerdeführerin angeführte Residualwertmethode sei hingegen unzuverlässig.

Im vorliegenden Fall habe die Schätzungskommission II nach eingehender Prüfung lediglich einen im Februar 2014 erzielten Preis von Fr. 1'071.--/ m² als vergleichstauglich gewürdigt. Anschliessend habe sie diesen Wert mit den durch das Statistische Amt des Kantons Zürich erhobenen Transaktionen bis

zum Jahr 2020 verglichen und sei zum Schluss gekommen, dass diese den genannten Vergleichspreis stützten. Dieses Vorgehen sei methodisch nicht zu beanstanden. Die vom Statistischen Amt erhobenen Daten würden zeigen, dass die Mittelwerte der Preise in der Gemeinde Obfelden seit 2014 vergleichsweise moderat angestiegen seien. Da die beiden Parzellen der Beschwerdeführerin stärkeren Lärmimmissionen ausgesetzt seien als das Vergleichsobjekt, käme dieser Vergleich der Beschwerdeführerin entgegen. Zudem läge die Gesamtfläche deutlich unter jener der Vergleichshandänderung. Der durch die Schätzungskommission festgelegte Preis von Fr 1'100.--/ m² sei somit nicht zu beanstanden und gelte sowohl für das zu enteignende Land ausserhalb des Strassenabstandsbereichs wie auch für jenes im Strassenabstandsbereich.

6.3. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht bei unüberbauten Grundstücken die statistische Methode oder Vergleichsmethode im Vordergrund. Danach wird der Verkehrswert anhand der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermittelt. Diese Methode führt dann zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzungen dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden (BGE 122 II 337 E. 5a; 122 I 168 E. 3a; Urteil 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.4).

Die Vergleichsmethode kann auch angewendet werden, wenn nur wenige Vergleichspreise vorhanden sind. Diesfalls müssen diese besonders sorgfältig untersucht werden und können nur dann verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht - wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen - unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (BGE 122 I 168 E. 3a; 115 Ib 408 E. 2c; Urteile 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4; 1C_266/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 4.2).

6.4. Vorliegend schützte das Verwaltungsgericht die Anwendung der Vergleichsmethode. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin kann diese Methode gemäss der oben dargestellten Rechtsprechung auch zur Anwendung kommen, wenn nur wenige oder nur ein Vergleichspreis vorhanden sind bzw. ist, wobei jedoch diese bzw. dieser sorgfältig zu prüfen sind bzw. ist. Eine solche Prüfung ist vorliegend gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz erfolgt: Die Schätzungskommission II hat den Vergleichspreis vom Februar 2014 mit den Transaktionen bis zum Jahr 2020 verglichen und ist zum Schluss gekommen, diese stützten den Vergleichspreis. Die Kritik der Beschwerdeführerin ist somit sowohl bezüglich der Preisveränderung in den letzten Jahren wie auch bezüglich der Unzuverlässigkeit eines einzelnen Vergleichspreises unbegründet. Die Wahl der Vergleichsmethode ist nicht zu beanstanden.

6.5. Unter diesen Umständen erweist sich auch die Rüge der Beschwerdeführerin bezüglich der Verletzung des rechtlichen Gehörs als unbegründet. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist Parteigutachten nicht die Qualität von Beweismitteln, sondern von blossen Parteibehauptungen beizumessen (BGE 141 IV 305 E. 6.6.1; 135 III 670 E. 3.3.1; 132 III 83 E. 3.6). Vorliegend stützt sich das erwähnte Parteigutachten auf die Residualwertmethode und bewertet die beiden Grundstücke separat. Wie oben ausgeführt, hat die Vorinstanz jedoch kein Recht verletzt, indem sie zur Ermittlung des Verkehrswerts die beiden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtete (oben E. 5.3) und die Vergleichsmethode anwendete (oben E. 6.4). Die Vorinstanz setzte sich sowohl mit der einen wie auch mit der anderen Frage rechtsgenügend auseinander. Eine Gehörsverletzung ist nicht zu erkennen.

7.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Nach Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG bestimmt sich der Streitwert bei Beschwerden gegen Endentscheide nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren. Vorliegend hatte der Kanton Zürich vor dem Verwaltungsgericht die Ausrichtung einer Enteignungsentschädigung von ungefähr Fr. 1,1 Millionen beantragt, während die Beschwerdeführerin eine Entschädigung von ungefähr Fr. 2,4 Millionen beantragt hatte. Der Streitwert beträgt somit ungefähr Fr. 1,3 Millionen, womit es sich rechtfertigt, die Gerichtskosten auf Fr. 10'000.-- festzusetzen (vgl. Tarif des Bundesgerichts vom 31. März 2006 für die Gerichtsgebühren im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.1]). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 10'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, dem Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. März 2024

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler

Die Gerichtsschreiberin: Hänni