

BGer 1C_779/2013 vom 17. Juni 2014

Bundesgericht, 2014-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_779_2013

FR: TF 1C_779/2013 du 17 juin 2014

IT: TF 1C_779/2013 del 17 giugno 2014

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid über eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Der Beschwerdeführer ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert. Auf seine Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

E. 2

(...)

E. 2.1

Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss eine willkürliche Auslegung von Art. 4, 27 und 28 QPV. Zudem ist er der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt willkürlich festgestellt, indem es eine von der Stockwerkeigentümergeinschaft Bärkli geleistete Zahlung von Fr. 35'372.05 an die Kosten für die Werkleitungen angerechnet habe. Auf diese Weise habe es sich nicht mit der die Finanzierung der privaten Werkleitungen betreffenden Bestimmung von Art. 28 QPV auseinandersetzen müssen. Dies komme einer Rechtsverweigerung gleich.

E. 2.2

Die erwähnten Quartierplanvorschriften haben, soweit hier relevant, folgenden Wortlaut:

Art. 4 - Verbindlichkeit

1. Der Quartierplan gilt für die Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschleunigt aller Handänderungen.

E. 2.3

Das Verwaltungsgericht hält im angefochtenen Entscheid fest, aufgrund der Zahlung der Stockwerkeigentümergeinschaft Bärkli gehe es nur noch um die Finanzierung der Privatstrasse. Gemäss Art. 27 Abs. 2 QPV werde der Kostenanteil der Nächstbauenden an der Privatstrasse mit Erteilung einer Baubewilligung innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Damit setzten die Quartierplanvorschriften den Nächstbauenden mit demjenigen Eigentümer gleich, welcher zur Zeit der Erteilung der Baubewilligung bzw. 30 Tage danach im Grundbuch eingetragen sei. Daran ändere Art. 4 QPV nichts. Mit dieser Bestimmung werde einzig zum Ausdruck gebracht, dass für die Verbindlichkeiten des Quartierplans nicht die Eigentümerschaft im Zeitpunkt der rechtskräftigen Auflage massgebend sei, sondern die Rechte und Pflichten aus dem Quartierplan mit einer Handänderung auf einen neuen Eigentümer übertragen werden könnten. Der auf die Parzelle Nr. 21228 entfallende Kostenanteil für die Privatstrasse sei somit 30 Tage nach der Erteilung der Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus vom 15. März 2010 fällig geworden. Am mithin

ausschlaggebenden Datum des 15. Aprils 2010 sei nach wie vor der Beschwerdeführer Eigentümer gewesen.

E. 2.4

Indem das Verwaltungsgericht davon ausging, dass der auf die Parzelle Nr. 21228 entfallende Kostenanteil für die Werkleitungen bereits von den Beschwerdegegnern bezahlt wurde, sprach es dem Beschwerdeführer implizit ein Rechtsschutzinteresse an der Feststellung ab, er sei in dieser Hinsicht nicht kostenpflichtig. Konsequenz wäre zwar gewesen, auf die Beschwerde insofern nicht einzutreten. Dass das Verwaltungsgericht die Beschwerde stattdessen vollumfänglich abwies, ist im Ergebnis jedoch nicht entscheidend. Der Beschwerdeführer legt vor Bundesgericht nicht hinreichend substantiiert dar, weshalb das Verwaltungsgericht ein Rechtsschutzinteresse hätte bejahen müssen (Art. 42 Abs. 2 BGG). Auf seine Rüge ist deshalb nicht einzutreten.

E. 2.5

Mit Blick auf die Finanzierung der Privatstrasse ist der Beschwerdeführer der Auffassung, nach Art. 27 QPV sei nicht der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung eingetragene Grundeigentümer kostenpflichtig, sondern diejenige Person, auf welche die Baubewilligung ausgestellt wurde. Zudem sei Art. 27 QPV in Verbindung mit Art. 4 QPV zu lesen. Diese Bestimmung erlaube es, in Fällen, wo sich die Erschliessungsarbeiten wie hier über mehrere Jahre erstreckten, den jeweils aktuellen Grundeigentümer zu verpflichten. Vor diesem Hintergrund komme auch der Bezeichnung "1228 A. _____" in den Quartierplanvorschriften keine weitere Bedeutung zu. Nächstbauender sei derjenige, auf den die Baubewilligung ausgestellt worden sei, vorliegend mithin die "BG Bärkli" bzw. ihr Stellvertreter K. _____. Mit der Zahlung von Fr. 35'372.05 hätten die Stockwerkeigentümer anerkannt, dass sie im Sinne der Quartierplanvorschriften als Nächstbauende zu qualifizieren seien. Würde man der Auslegung des Verwaltungsgerichts folgen, so wäre es ihm als Eigentümer faktisch verwehrt gewesen, sein nicht erschlossenes bzw. nicht überbautes Land zu veräussern, wäre er doch für viele Jahre dem Risiko ausgesetzt gewesen, später anfallende und in der Höhe nicht bestimmte Erschliessungskosten tragen zu müssen.

E. 2.6

Die Beschwerdegegner schliessen sich der Auffassung des Verwaltungsgerichts an. Sie weisen zudem darauf hin, dass sich der Beschwerdeführer in den Grundstückskaufverträgen zur Übernahme der Erschliessungskosten verpflichtet habe. Aus den bei den Akten liegenden Kaufverträgen gehe hervor, dass der Beschwerdeführer voll erschlossenes Bauland verkauft habe. Im Übrigen habe er schon 2004 versucht, das Land zu verkaufen, und es auch damals als voll erschlossen bezeichnet. Die in der zweiten Etappe entstandenen Erschliessungskosten habe die Stockwerkeigentümergeinschaft Bärkli zwar direkt bezahlt, doch hätten diese Kosten eigentlich ebenfalls vom Beschwerdeführer getragen werden müssen. Schliesslich habe der Beschwerdeführer unter der Bezeichnung "BG Bärkli" bei der Überbauung seiner Parzelle auch die Stellung des Bauherrn innegehabt. K. _____ sei nicht Generalunternehmer gewesen, was sich aus den Auftragsbestätigungen für die Baumeisterarbeiten, die Erdsondenbohrungen und die Elektroanlagen ergebe, welche allesamt vom Beschwerdeführer unterzeichnet worden seien.

E. 2.7

Im Folgenden ist zu untersuchen, ob das Verwaltungsgericht Art. 4 und 27 QPV willkürlich ausgelegt hat, indem es den Beschwerdeführer hinsichtlich des auf die Parzelle Nr. 21228 entfallenden Kostenanteils für die Privatstrasse als kostenpflichtig erklärte. Für die Auslegung dieser Bestimmungen ist das Verhalten der Parteien nicht massgebend. Dem Beschwerdeführer ist deshalb nicht zu folgen, wenn er die Zahlung der Stockwerkeigentümergeinschaft als "Anerkennung" seiner eigenen Rechtsauffassung ansieht. Ebenso wenig ist der Inhalt der Grundstückskaufverträge von Bedeutung. In den bei den Akten liegenden öffentlich beurkundeten Verträgen regelten die Parteien teilweise die Frage der Tragung der Erschliessungskosten. Wie diese Vertragsbestimmungen zu verstehen sind und wie es sich mit denjenigen Verträgen verhält, die keine solchen Bestimmungen enthalten, ist hier nicht zu entscheiden.

E. 2.8

Wie der Beschwerdeführer zu Recht festhält, bezweckt Art. 4 QPV, Rechte und Pflichten aus dem Quartierplan im Falle einer Handänderung auf den neuen Eigentümer des im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücks zu übertragen. Die Bestimmung sagt jedoch nichts darüber aus, welcher Zeitpunkt für die Zuordnung der Erschliessungsbeiträge massgebend ist. Ebenso wenig enthält sie einen Hinweis auf die Bauherrschaft, welche gemäss der Ansicht des Beschwerdeführers in die Pflicht genommen werden soll. Vielmehr stellt sie ausdrücklich auf die Eigentümerschaft ab. Dasselbe gilt für Art. 27 Abs. 1 QPV, wonach die Kosten für die Erstellung der Privatstrasse zulasten der Eigentümer der NZ-Parzellen (Neuzuteilungspartellen) 1230 I._____, 1229 J._____ und 1228 A._____ gehen. Auch wenn dadurch die genannten Personen nicht direkt persönlich verpflichtet werden, ihr Name mithin nur der Ergänzung der Parzellenummer und damit als zusätzliche Information dient, so wird dabei ebenfalls auf die Eigentümerschaft abgestellt. Vor diesem Hintergrund erscheint es naheliegend, die Begriffe des "Erstbauenden" und "Nächstbauenden" in Abs. 2 von Art. 27 QPV im Sinne des erstbauenden bzw. nächstbauenden Grundeigentümers zu verstehen.

Eine Ungereimtheit besteht insofern, als der Regelung der Fälligkeit in Art. 27 Abs. 2 Satz 2 QPV offenbar die Annahme zugrunde liegt, dass der Kostenanteil des Nächstbauenden im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung bereits betragsmässig feststeht. Dies setzt voraus, dass die Erschliessungswerke in diesem Zeitpunkt fertiggestellt sind, was, wie vorliegend ersichtlich ist, nicht in jedem Fall zutrifft. Das ist jedoch hier ohne Bedeutung, da die Forderung im jetzigen Zeitpunkt auch betragsmässig feststeht.

Es trifft zu, dass bei der vom Verwaltungsgericht gewählten Auslegung von Art. 27 QPV für den verkaufswilligen Grundeigentümer eine Unsicherheit aufgrund des noch nicht bestimmten Forderungsbetrags entsteht. Darauf kann er sich jedoch einstellen. Aus den vorliegenden Kaufverträgen ist ersichtlich, dass sich auch der Beschwerdeführer des Problems zumindest im Grundsatz bewusst war und es mit einer vertraglichen Vereinbarung zu lösen suchte. Zudem würde die Unsicherheit über die Kostenhöhe in gleicher Weise den Bauherrn treffen, der nach Ansicht des Beschwerdeführers kostenpflichtig sein soll.

Aus diesen Gründen ist es im Ergebnis nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht den Beschwerdeführer, der im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung Eigentümer der Parzelle Nr. 21228 war, gemäss Art. 27 QPV als Schuldner betrachtete.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat zudem den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.