

BGer 1P.721/1999 vom 14. März 2000

Bundesgericht, 2000-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.721_1999

FR: TF 1P.721/1999 du 14 mars 2000

IT: TF 1P.721/1999 del 14 marzo 2000

Regeste

Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

a) Das angefochtene Urteil ist ein kantonales letztinstanzliches Endurteil, gegen den auch im Bund kein anderes Rechtsmittel gegeben ist. Die staatsrechtliche Beschwerde ist zulässig (Art. 84 Abs. 2, Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 OG). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer eines in den Quartierplan einbezogenen Grundstücks zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert (Art. 88 OG). Auf die Beschwerde ist einzutreten, soweit sich der Beschwerdeführer nicht auf unzulässige Noven beruft (s. nachfolgende E. 2e). b) Der Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins und die Einholung eines Gutachtens kann verzichtet werden.

E. 2

a) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Eigentumsgarantie und von Art. 4 aBV . Es bestehe kein genügendes öffentliches Interesse am Quartierplan "See-Winkel", da dieser im Widerspruch zu übergeordneten Planungszielen liege. Das Verwaltungsgericht habe sodann eine ungenügende Interessenabwägung vorgenommen, da es auf die subjektive Interessenlage des Beschwerdeführers nicht Rücksicht genommen habe. Das private Interesse des Beschwerdeführers an einer Entlassung aus dem Quartierplan überwiege, da sein Grundstück im Gegensatz zu den benachbarten Grundstücken bereits hinreichend erschlossen und vollständig überbaut sei. Es profitiere von der vorgesehenen neuen Quartierstrasse in keiner Weise. Deshalb seien sein Einbezug in den Kostenverteiler und der ihm auferlegte Landabzug für Erschliessungsanlagen nicht zulässig. Auch bezüglich der Wasser- und Kanalisationsleitungen stehe sein Kostenanteil in keinem angemessenen Verhältnis zum Vorteil. Die ihm auferlegte Beitragspflicht verletze das Äquivalenzprinzip. Durch die Abtretung des Landstreifens im Süden und die Impropriation des Streifens im Norden werde zudem der Anspruch auf wertgleichen Realersatz verletzt, da der neu zugewiesene Streifen baulich nicht genutzt werden könne, während der abzutretende Streifen für eine Erweiterung der Einstellhalle nutzbar wäre. b) Eine Eigentumsbeschränkung ist mit Art. 22ter aBV bzw. Art. 26 BV nur vereinbar, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und, sofern sie eine Enteignung darstellt oder einer solchen gleichkommt, gegen volle Entschädigung erfolgt (Art. 36 und 26 Abs. 2 BV ; BGE 121 I 117 E. 3b S. 120; 119 Ia 362 E. 3a S. 366; 117 Ia 412 E. 4b S. 419, je mit Hinweisen). c) Der Einbezug des Grundstücks des Beschwerdeführers in den Quartierplan stellt in mehrfacher Beziehung eine Eigentumsbeschränkung dar. Er hat einen entschädigungslosen generellen Landabzug zur Erstellung von Erschliessungsanlagen und eine

Neuzuteilung der Grundstücksfläche zur Folge, verbunden mit einer (ausgleichspflichtigen) Minderzuteilung. Der Einbezug in den Quartierplan bewirkt zudem eine Kostenpflicht für die zu erstellenden Erschliessungsanlagen und die Verfahrenskosten. d) Der Beschwerdeführer bestreitet mit Recht nicht das Vorhandensein einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Eine solche ist mit den §§ 123 ff. PBG gegeben. Er bestreitet jedoch, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse am Einbezug seiner Liegenschaft in den Quartierplan bestehe. Das Bundesgericht prüft grundsätzlich frei, ob ein öffentliches Interesse besteht, ob dieses das entgegenstehende private Interesse überwiegt und ob der Eingriff in das Grundrecht verhältnismässig ist. Es auferlegt sich jedoch eine gewisse Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kantonalen Behörden besser überblicken (BGE 119 Ia 362 E. 3a S. 366). e) Der Beschwerdeführer bestreitet ein öffentliches Interesse am Quartierplan, da weder die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung noch die kommunale Richtplanung einen Bedarf an der Überbauung "See-Winkel" ausweise. Zudem lege auch die Fluglärmbelastung eine Redimensionierung der über-grossen Bauzonen nahe. Diese Vorbringen stellen Noven dar, die im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde grundsätzlich nicht zulässig sind (Walter Kälin , Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2. Aufl., Bern 1994, S. 369 f.). Auf die Beschwerde ist diesbezüglich nicht einzutreten. Im Übrigen sind sie auch unbegründet. Das Quartierplangebiet liegt in einer rechtskräftigen Bauzone. Die Gemeinde ist grundsätzlich gehalten, diese zu erschliessen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass im Quartierplanperimeter die Planungswerte für die Lärmbelastung überschritten werden. Zu prüfen ist aber im Folgenden, ob das öffentliche Interesse am Quartierplan die privaten Interessen des Beschwerdeführers überwiegt.

E. 3

a) Das Verwaltungsgericht hat erwogen, nach seiner Rechtsprechung komme eine Entlassung eines Grundstücks aus dem Quartierplanverfahren nur in Frage, wenn kumulativ das betreffende Grundstück für die Gesamterschliessung nicht benötigt werde und nach objektiven Gesichtspunkten in jeder Hinsicht baureif sei oder aus sachlichen Gründen für eine Überbauung nicht in Betracht komme. Diese Rechtsprechung weckt Bedenken: Die mit einem Quartierplan verbundenen Belastungen der Eigentümer sind dadurch gerechtfertigt, dass der Plan nicht nur öffentlichen Interessen, sondern zugleich auch privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer dient: Er ermöglicht eine im öffentlichen Interesse liegende, geordnete Überbauung des Landes. Gleichzeitig verschafft er dem Grundeigentümer eine Erschliessung und ermöglicht so die Überbauung des Grundstücks und damit die Erzielung eines Mehrwerts (vgl. BGE 121 I 65 E. 5b/aa S. 71; 117 Ia 412 E. 2c S. 416; Urteil des Bundesgerichts vom 8. Oktober 1980 in ZBl 84/1983 S. 179, E. 2b; Brandt/Moor , Kommentar RPG, Zürich 1999, Art. 18 Rz. 110). Dass ein solches privates Interesse tatsächlich vorliegt, ist Voraussetzung für die mit dem Einbezug eines Grundstücks in den Quartierplan verbundenen Belastungen (BGE 100 Ia 223 E. 3c S. 230). Ist jedoch ein Grundstück bereits hinreichend erschlossen und erfährt es auch sonst durch den Quartierplan keinen Vorteil, so ist sein Einbezug nicht gerechtfertigt (vgl. BGE 117 Ia 412 E. 2c und d S. 417 f.). Wenn nun nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ein Grundstück bereits baureif ist und einzig deshalb in einen Quartierplan einbezogen wird, weil es für die Gesamterschliessung benötigt wird, so fehlt es am Vorteil, welcher den Einbezug in das Quartierplangebiet und die damit verbundenen Eigentumsbeschränkungen und finanziellen Belastungen rechtfertigt. Das betreffende

Grundstück kann gegebenenfalls auf dem Weg der Enteignung (gegen volle Entschädigung) für die Erstellung von Erschliessungsanlagen herangezogen, nicht aber - mit den geschilderten nachteiligen Folgen - in den Quartierplan einbezogen werden (BGE 100 Ia 223 E. 3c S. 230). b) Massgebend ist demnach, ob das Grundstück des Beschwerdeführers hinreichend erschlossen ist. Das trifft unbestrittenermassen für den nördlichen Teil der Liegenschaft zu. Die kantonalen Instanzen haben diesen Teil denn auch nicht mit dem generellen Flächenabzug belastet und nicht in den Kostenverteiler für die Erschliessungsanlagen einbezogen. Streitig ist hingegen, ob die Erschliessung für den südlichen Teil der Parzelle ausreicht. c) Die dort gelegene Einstellhalle wird heute über den nördlichen Grundstücksteil direkt von der Kaiserstuhlerstrasse her erschlossen. Das Verwaltungsgericht geht jedoch davon aus, dass dieser Teil baulich unternutzt sei. Eine weitergehende Ausnützung oder auch nur eine verkehrintensivere Nutzung der bestehenden Halle hätte Mehrverkehr zur Folge, der nicht mehr unmittelbar in die Kaiserstuhlerstrasse geführt werden könne. Auch der Beschwerdeführer stellt letztlich nicht in Abrede, dass bei einer intensiveren Nutzung des südlichen Parzellenteils, wie sie aufgrund der Zonenordnung zulässig wäre, die direkte Erschliessung über die Kaiserstuhlerstrasse ungenügend sein könnte. Es besteht kein Anspruch darauf, dass eine direkte Erschliessung in eine Durchgangsstrasse bewilligt oder beibehalten wird (nicht publizierte Urteil des Bundesgerichts vom 24. August 1998 i.S. H., E. 5 und 6). Hinsichtlich der Erschliessung mit Wasserzufuhr und Kanalisation räumt der Beschwerdeführer selber ein, dass die Einstellhalle lediglich über einen 1-Zoll-Anschluss an das Wassernetz verfügt und nicht an die Kanalisation angeschlossen ist. Für eine intensivere Nutzung des südlichen Parzellenteils wäre diese Erschliessung offensichtlich ungenügend. Indessen bestreiten auch die kantonalen Instanzen nicht, dass die bisherige Erschliessung durch den direkten Zugang zur Kaiserstuhlerstrasse für den bestehenden Garagenbetrieb des Beschwerdeführers ausreicht und beibehalten werden kann. Ebenso wenig machen sie geltend, für den bestehenden Betrieb sei der bisherige Wasser- und Kanalisationsanschluss ungenügend. Die mit dem Quartierplan neu vorgesehene Erschliessung bringt somit für den bisherigen Betrieb des Beschwerdeführers keinerlei Vorteile. Das Verwaltungsgericht geht jedoch davon aus, es sei unerheblich, ob der Beschwerdeführer selber eine zusätzliche Ausnützung des rückwärtigen Parzellenteils plane. Entscheidend sei, dass eine solche objektiv möglich sei. Massgebend ist somit die Frage, ob für die Interessenabwägung einzig auf die abstrakt und objektiv mögliche bauliche Ausnützung, oder auch auf die konkreten subjektiven Interessen des betroffenen Grundeigentümers abzustellen sei. d) Die hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG muss sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten der zu erschliessenden Fläche richten (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68; 117 Ia 412 E. 2c S. 416 f.). Das ergibt sich daraus, dass Erschliessungsanlagen für einen gewissen Zeithorizont erstellt werden müssen und nicht im Voraus gesagt werden kann, mit welcher Intensität die beteiligten Grundstücke in Zukunft genutzt werden. Dementsprechend ist der Einbezug eines Grundstücks in einen Quartierplan nicht erst dann zulässig, wenn dies für die bestehende Nutzung erforderlich ist, sondern bereits dann, wenn dadurch eine bessere zukünftige Nutzung ermöglicht wird (BGE 117 Ia 412 E. 2c S. 417; Urteil des Bundesgerichts vom 8. Oktober 1980 in ZBl 84/1983 S. 179, E. 2b und c). Desgleichen ist nach Lehre und Rechtsprechung die Auferlegung von Mehrwertbeiträgen für die Kosten der Erschliessung bereits dann zulässig, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, unabhängig davon, ob der Grundeigentümer davon tatsächlich Gebrauch macht (BGE 106 Ia 241 E. 3b S. 242; André

Jomini , Kommentar RPG, Zürich 1999, Art. 19 Rz. 59; Vera Marantelli-Sonanini , Erschliessung von Bauland, Diss. Bern 1997, S. 98 u. 105). e) Das kann jedoch nicht bedeuten, dass sämtliche Belastungen mit dem Hinweis auf eine künftige bessere Nutzung und ungeachtet der konkreten Situation des Betroffenen zulässig wären. Es ist nicht zu übersehen, dass die zitierte Lehre und Rechtsprechung hauptsächlich anhand unüberbauter Grundstücke entwickelt wurde. Wird solches Land durch einen Quartierplan erschlossen, so erhält dadurch der Eigentümer die Möglichkeit, sein bisher nicht überbautes Grundstück in den Grenzen des bau- und planungsrechtlich Zulässigen möglichst optimal zu überbauen und damit einen wirtschaftlichen Vorteil aus den im Rahmen des Quartierplans erstellten Erschliessungsanlagen zu realisieren. Das ist in der Regel für den Eigentümer wirtschaftlich vorteilhaft (BGE 121 I 65 E. 5b/aa S. 71; Christian Lindenmann , Beiträge und Gebühren für die Erschliessung nach zürcherischem Planungs- und Baurecht, Diss. Zürich 1989, S. 88, 94; Schürmann/Hänni , Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995, S. 220, 226). Die Eigentumseinschränkung, die darin liegt, dass auch möglicherweise nicht bauwillige Eigentümer indirekt zur Überbauung veranlasst werden, wird damit gerechtfertigt, dass bisher nicht überbautes Land der Überbauung zugeführt wird, was als hinreichendes öffentliches Interesse betrachtet wird (EJPD/BRP , Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N 24 zu Art. 19; Jomini , a.a.O., Art. 19 Rz. 59; Marantelli-Sonanini , a.a.O., S. 105 f.). Damit ist in der Regel kein finanzieller Verlust verbunden. Der Eigentümer kann das Grundstück nutzbringend überbauen oder zu einem Preis verkaufen, der weit über dem Ertragswert des unüberbauten Grundstücks liegt. Der durch die Erschliessungsmassnahmen geschaffene Mehrwert kann tatsächlich realisiert werden. Bei bereits überbauten Grundstücken kann es sich jedoch anders verhalten; ein Quartierplan stellt hier oft eine schwerwiegende Eigentumsbeschränkung dar (vgl. BGE 106 Ia 364 E. 2 S. 366 f.) : Insbesondere bei Gewerbebetrieben, welche die baurechtlich zulässigen Überbaumungsmöglichkeiten nicht voll ausschöpfen, kann eine intensivere Überbauung zwar rechtlich und technisch möglich, aber für den betreffenden Betrieb unnötig und wirtschaftlich weder sinnvoll noch tragbar sein. In solchen Fällen stellt eine zusätzliche Erschliessung, die eine intensivere Überbauung ermöglichen würde, allenfalls einen hypothetischen Vorteil dar, der jedoch praktisch nicht oder zumindest nicht kurzfristig oder nur um den Preis einer Veräusserung des Grundstücks und einer Aufgabe des Betriebs realisierbar ist. Den mit dem Einbezug in den Quartierplan verbundenen Abgaben und sonstigen Nachteilen steht damit kein tatsächlicher Vorteil gegenüber. Derartige Situationen sind im Lichte der Eigentumsgarantie deshalb anders zu beurteilen als der bisher meist betrachtete Fall, dass Eigentümer nicht überbauter Grundstücke durch den Bau von Erschliessungsanlagen zur Überbauung veranlasst werden. Das abstrakte Interesse an einer maximal zulässigen baulichen Ausnutzung kann in solchen Fällen nicht unbesehen das konkrete Interesse des betroffenen Eigentümers überwiegen. Vielmehr ist die Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu prüfen (BGE 121 I 65 E. 5a/cc und 5c S. 71 f.; 100 Ia 223 E. 3 S. 226 ff.; Schürmann/Hänni , a.a.O., S. 200 f.; vgl. auch BGE 119 Ia 21 E. 1a S. 24 f.: Berücksichtigung betrieblicher Gegebenheiten). Aus diesen Überlegungen folgt, dass für den Einbezug bereits überbauter Grundstücke in einen Quartierplan nicht einzig auf die durch die vorgesehene Erschliessung objektiv ermöglichte bessere Ausnutzung, sondern auch auf die subjektive Situation der betroffenen Eigentümer abzustellen ist. f) Das Verwaltungsgericht hat einzig als ausschlaggebend betrachtet, dass durch den Quartierplan eine bessere Ausnutzung objektiv möglich sei. Es hat deshalb zu Unrecht die

subjektive Situation des Beschwerdeführers gar nicht geprüft. Der Sachverhalt ist jedoch aufgrund der Akten hinreichend klar, so dass das Bundesgericht die erforderliche Interessenabwägung selbst vornehmen kann. g) Nach dem bisher Ausgeführten (E. 3c) ist nicht zweifelhaft, dass die zusätzliche Erschliessung (Strasse "im See", Kanalisation und Wasserleitung) für den Fall einer intensiveren Nutzung des südlichen Parzellenteils erforderlich ist. Sie bedeutet demnach für den Fall einer solchen Nutzung auch einen Mehrwert, da ohne diese Erschliessung eine intensivere Überbauung des südlichen Teils gar nicht bewilligt werden könnte. Dieser durch die Erschliessung geschaffene Vorteil rechtfertigt denn auch den generellen Flächenabzug. Zwar kann dieser Vorteil vorderhand nicht realisiert werden, doch behindert der Flächenabzug den bestehenden Betrieb des Beschwerdeführers nicht. Jedenfalls macht dieser nicht geltend, durch die Abtretung der rund 180 m² werde die Benützung der Werkstätte oder der Einstellhalle verunmöglicht oder auch nur erschwert. Auch bei Berücksichtigung der konkreten, aktuellen Interessenlage des Beschwerdeführers ist somit der Flächenabzug nicht unzulässig. h) Analoges gilt für den Landabtausch (Abtretung des Streifens im Süden, Impropropriation des Streifens im Norden). Aus der Eigentumsgarantie folgt ein Anspruch auf wertgleichen Realersatz und - sofern dies nicht möglich ist - Geldausgleich in der Höhe des Verkehrswertes (BGE 122 I 120 E. 5 S. 127; 119 Ia 21 E. 1a S. 24 f.; 116 Ia 41 E. 5a S. 50; Schürmann/Hänni, a.a.O., S. 227). Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass der Verkehrswert des ihm neu zugeteilten Streifens geringer sei als derjenige des von ihm abzutretenden Streifens (unter Berücksichtigung der Minderzuteilung infolge des generellen Landabzugs). In abstrakter Weise ist somit die Wertgleichheit nicht in Frage gestellt. Ebenso wenig wird durch den Abtausch der Betrieb der Garage in der bisherigen Form in Frage gestellt. Der Beschwerdeführer bringt einzig vor, auf dem abgetrennten Streifen im südlichen Teil hätte er die bestehende Einstellhalle erweitern können. Es ergeben sich jedoch weder aus den Akten noch aus den Rechtsschriften des Beschwerdeführers Hinweise darauf, dass eine solche Erweiterung konkret geplant wäre. Zudem wäre eine Erweiterung der Halle auch in nördlicher Richtung denkbar. Bei einer grundsätzlichen Neugestaltung der Überbauung würde sodann der im nördlichen Teil improprierte Streifen eine bessere bauliche Ausnützung des nördlichen Teils erlauben. Es kann somit nicht gesagt werden, dass der Landabtausch den Grundsatz des wertgleichen Ersatzes verletzt. Mit gewissen Unterschieden zwischen altem und neuem Besitzstand muss sich der Eigentümer bei einer Landumlegung abfinden (BGE 100 Ia 223 E. 3a S. 227). i) Eine wesentliche Belastung könnte sich hingegen aus der mit dem Einbezug in den Quartierplan verbundenen Beitragspflicht für die Erschliessungsanlagen ergeben. Der Beschwerdeführer wird nach seinen Angaben mit Erschliessungsbeiträgen von Fr. 157'200.-- belastet (Kanalisation: Fr. 63'700.--; Wasserzufuhr: Fr. 29'700.--; Strasse: Fr. 63'800.--). Für den Fall einer künftigen intensiveren Überbauung des südlichen Parzellenteils dürfte dieser Aufwand ohne weiteres durch den entsprechenden Mehrwert kompensiert werden. Solange der Beschwerdeführer hingegen sein bisheriges Gewerbe betreibt und daher aus der neuen Erschliessung keinen Nutzen hat, könnte sich die Pflicht zur Zahlung eines Beitrags in solcher Höhe im Lichte des bisher Ausgeführten (E. 3e) in der Tat als unverhältnismässig erweisen. Indessen steht zur Zeit die Beitragsforderung nicht zur Diskussion. Der Quartierplan legt einzig den Kostenverteiler für den Fall der plangemässen und vollständigen Realisierung der Erschliessungsanlagen fest. Dass und wann der Beschwerdeführer die entsprechenden Beiträge zu leisten haben wird, steht noch nicht fest, sondern wird nach Massgabe der §§ 166 ff. PBG festgelegt werden. Es wird

Sache des Gemeinderates sein, zu gegebener Zeit die Kosten so festzulegen, dass für den Beschwerdeführer keine unverhältnismässige Belastung entsteht.

E. 4

Die staatsrechtliche Beschwerde ist somit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 153 und Art. 153a OG). Nachdem das Verwaltungsgericht teilweise von unzutreffenden Annahmen ausgegangen ist (E. 3a und f) und sich der Beschwerdeführer insofern in guten Treuen zur Beschwerdeführung veranlasst sehen konnte, rechtfertigt sich eine Reduktion der Gerichtsgebühr (Art. 156 Abs. 3 OG). Die Gemeinde Weiach hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, nachdem sie nicht anwaltlich vertreten war.

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