

GR_GERICHTE R 2011 83 vom 13. März 2012

GR Gerichte, 2012-03-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2011 83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2011_83)

FR: GR_GERICHTE R 2011 83 du 13 mars 2012

IT: GR_GERICHTE R 2011 83 del 13 marzo 2012

Regeste

Quartierplan | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Am 22. November 2011 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Begehren fest. Das Quartierplangebiet umfasse nicht 4'000 m². Nur Parzelle 2628 werde beplant. Die Verhältnisse hätten sich zwischen 2008 und der öffentlichen Auflage 2011 geändert. Es seien neue Parzellen in das Quartierplangebiet aufgenommen worden, andere seien gestrichen worden. Zudem seien in Art. 14, 15 und 16 QPV wesentliche Änderungen in Bezug auf die Entschädigung vorgenommen worden, ohne dass er die Möglichkeit zur Vernehmlassung gehabt hätte. Diese Änderungen beträfen den Einleitungsbeschluss. Sie hätten dem Beschwerdeführer eröffnet werden müssen. Die mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belasteten Eigentümer der ...strasse seien nicht einbezogen worden. Dies wäre aber nötig gewesen. Der

Einleitungsbeschluss sei somit aufzuheben. Am Schätzungsverfahren habe er auch nicht teilnehmen können. Es gebe keine gesetzliche Grundlage für die Festsetzung der Entschädigungen durch den Gemeindevorstand oder die Schätzungskommission. Das Schätzungsgutachten sei falsch oder unvollständig; die Entschädigungen seien viel zu tief. Ein Strassenprojekt existiere nicht. Der eingelegte Projektplan (Gemeindebeilage 22) sei unvollständig. Die Strasse sei in der Wintersportzone nicht zulässig. Es fehle die Regelung der Strassenführung auf Parzelle 2628. Die Erschliessung von Norden her wäre viel geeigneter.

E. 6

Am 31. Januar 2012 duplizierte die Gemeinde und hielt an ihren Rechtsbegehren fest. Im Einleitungsbeschluss sei ein ausgedehntes Quartierplangebiet erfasst worden, weil damals noch verschiedene Erschliessungsvarianten zur Diskussion gestanden seien. Das Bezugsgebiet sei rechtskräftig. Für die Regelung der Durchfahrtsrechte an der Quartierstrasse habe das Bezugsgebiet so festgelegt werden müssen. Es stimme, dass die Parzellenanzahl im Quartierplangebiet geändert habe. Die Quartiererschliessungsstrasse bilde eine eigene Parzelle, was im Zeitpunkt der Einleitung noch nicht bekannt gewesen sei. Sämtliche Berechtigte an der Strasse seien beim Einleitungsverfahren begrüsst worden, sei es als Eigentümer oder als Dienstbarkeitsberechtigte. Dies habe das Verwaltungsgericht in VGU R 05 109/111 auf Seite 11 als zulässig erklärt. Parzellen 2606 und 2621 seien gestrichen worden, sie seien jetzt in der Strassenparzelle. Flächenmässig habe sich somit am Bezugsgebiet nichts geändert. Eigentumsänderungen während des laufenden Quartierplanverfahrens seien zudem nicht zu vermeiden und zulässig, solange nicht ein

Umlegungsplan erlassen werde. Alle vom Beschwerdeführer erwähnten Grundeigentümer seien am 30. August 2005 persönlich angeschrieben und über das Verfahren orientiert worden. Weder sie noch der Beschwerdeführer hätten eine Erweiterung des Beizugsgebiets gefordert. Dies sei vom Verwaltungsgericht als rechtmässig bezeichnet worden. Es sei ferner fraglich, ob der Beschwerdeführer Mitwirkungsrechte Dritter anrufen könnte. Die Mitwirkung am Quartierplan sei im Rahmen der öffentlichen Auflage gewährleistet.

Gemäss Art. 66 Abs. 1 KRG sei der Gemeindevorstand für Landumlegungen bzw. Quartierplanverfahren zuständig. Dabei entscheide er auch über die Neuzuteilung und den Kostenverteiler. Zu Letzterem gehöre der Entscheid über Mehr- oder Minderzuteilungen. Für Entscheide über den Wertausgleich oder Entschädigungen sei ebenfalls der Gemeindevorstand zuständig (Art. 28 ff. KRVO). Nur für nicht im Quartierplanzweck liegende Eigentumsbeschränkungen wäre die Enteignungskommission zuständig. Der Projektplan habe nicht Teil der Auflage gebildet und sei für den Verlauf des Zufahrtsweges nicht massgebend.

E. 7

Am 8. März 2012 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem der Bruder des Beschwerdeführers in Begleitung von dessen Rechtsvertreter sowie von Seiten der Gemeinde deren Baufachchef und deren Rechtsvertreter teilnahmen. Weiter waren mehrere Grundeigentümer des Quartierplangebiets „...“, der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) ..., der Verwaltungsratspräsident des Hotels ..., ein Vertreter der Hotel ... AG und der Präsident der Bürgergemeinde ... zugegen. Allen Anwesenden wurde dabei an zwei unterschiedlichen Standorten – einerseits auf offenem Gelände im Grenzbereich der Parzellen 2628 und 2627 andererseits im Abzweigungsbereich der bestehenden Zufahrt über die Parzelle 2627 (Beschwerdeführer) – die Möglichkeit geboten, sich mündlich vor Ort zur gesamten Erschliessungs- und Überbauungssituation zu äussern. Zu Beginn des Augenscheins verteilte der Baufachchef der Gemeinde am Standort 1 (auf offenem Gelände) an alle Anwesenden noch eigens drei Kopien (Planskizzen) betreffend Gestaltungsplan 1:500, Erschliessungsplan 1: 500 und Bestandsplan 1:500 des fraglichen Quartierplangebiets. Darin wurden die detailliert im offenen Gelände markierten und angeschriebenen Orientierungspunkte – so namentlich die Grenzverlaufspunkte [G 1-9]; die jeweiligen Baufenstereckpunkte [B 1-8] sowie die Wintersportzoneneckpunkte [W 1-4] – aufgeführt und erläutert. Von Seiten des Gerichts wurden noch insgesamt 13 Farbfotos erstellt und – zusammen mit dem Augenscheinprotokoll – zu den Akten genommen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt bildet der Entscheid der Gemeinde vom 13. Juli 2011 betreffend Erlass des Quartierplans „...“ und der dagegen erhobenen Einsprachen. Laut Ziff. 3.1 wurde dort u.a. die Einsprache des Beschwerdeführers abgewiesen. Gemäss Ziff. 3.2 genehmigte die Gemeinde den genannten Quartierplan, bestehend aus: Bestandesplan 1:500, Erschliessungsplan 1:500, Gestaltungsplan 1:500, Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhang 1-4. Zu klären gilt es insbesondere, ob die Erschliessung der noch über keine eigene Zufahrt verfügenden Bauparzelle 2628 (sog. gefangene Bauparzelle) zu Recht von unten bzw. von Südwesten über die Nachbarparzelle 2627 des Beschwerdeführers geplant wurde und ob die Vorgehensweise der Gemeinde in dieser Angelegenheit korrekt war. 2. a) Zuerst ist über die geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs mangels Informationen über das Quartierplanverfahren sowie mangels Mitwirkungsmöglichkeiten bei den durchgeführten Schätzungsverfahren

(Werteinbusse/Entschädigung für Zufahrt Fr. 38'300.--; Entschädigung für Näherbaurecht Fr. 9'400.--; Entschädigung für Benützungsrecht an Quartierstrasse Fr. 7'900.--) im Zusammenhang mit der Erschliessung der gefangenen bzw. hinterliegenden Bauparzelle 2628 zu befinden. b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) verankert und formeller Natur. Er dient einerseits der Sachaufklärung und andererseits stellt er ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass einer Verfügung dar, welche in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere auch das Recht der Betroffenen, sich vor der Eröffnung einer solchen Verfügung zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, die Verfügung zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle

Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BG-Urteil 4A_479/2010 vom 17. Februar 2011 E. 4.2.3; BGE 135 II 293 E. 5.1; BGE 132 V 370 f. E. 3.1 mit Hinweisen). Die Missachtung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung (BGE 135 I 190 E. 2.2, mit Hinweisen; BG-Urteil 4D_111/2010 vom 19. Januar 2011 E. 3.1). Verfügungen, die unter Verletzung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind auch nach der strengen Praxis des Verwaltungsgerichts grundsätzlich aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (statt vieler: VGU R 08 76; PVG 1996 Nr. 107; 1987 Nr. 85). c) Vorliegend ist der Einwand einer Gehörsverletzung unbegründet. Wie aus den Akten klar hervorgeht, wurde der Beschwerdeführer bereits anlässlich einer Besprechung vom 21. Juli 2007 über das weitere Vorgehen und die Absichten der Gemeinde betreffend Quartierplangebiet „...“ informiert, nachdem der zugehörige Einleitungsbeschluss vom 28. Juli 2005 bezüglich Beizugsgebiet mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. März 2006 (VGU R 05 109/111) schon geschützt worden war. Gestützt auf diese Besprechung stellte die Gemeinde dem Beschwerdeführer am 26. Februar 2008 einen Entwurf der erarbeiteten Quartierplanunterlagen zur Kenntnis- und Stellungnahme (bis zum 17. März 2008) zu. Innert erstreckter Frist äusserte sich der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 14. April 2008 detailliert zum Quartierplanentwurf, wobei er ihn sowohl bezüglich der geplanten Erschliessung der benachbarten Bauparzelle 2628 als auch der dafür vorgesehenen Entschädigungen mit Begründung (Pt. 1-5) ablehnte. Darauf liess die Gemeinde das Schätzungsgutachten vom 17. Juni 2008 betreffend Entschädigung für das im Quartierplan vorgesehene Näherbaurecht (Fr. 9'400.--), Zufahrtsrecht (Fr. 38'300.--) und Benützungsrecht an der bestehenden Dorf-/Quartierstrasse (Fr. 7'900.--) zugunsten der Parzelle 2628 erstellen. Das Resultat dieser Schätzungen wurde in die Quartierplanvorschriften (Art. 14, 15, 16 QPV samt Anhang 4) vom 23. Februar 2011 aufgenommen, welche dann vom 4. März bis 4. April 2011 –

zusammen mit dem Entwurf des Quartierplans – von der Gemeinde korrekt zur öffentlichen Einsichtnahme und Kontrolle (Einsprachemöglichkeiten) beim Bauamt aufgelegt wurden. Angesichts dieser Geschehensabläufe und Informationen seitens der Gemeinde ist für das Gericht nicht ersichtlich, inwiefern das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt worden sein sollte, da ihm kein Anspruch auf Mitwirkung am Schätzungsverfahren zustand.

Mit der Kundgabe und Äusserungsmöglichkeit zur öffentlichen Auflage des Quartierplans einschliesslich der Resultate des Schätzungsverfahrens (QPV; mit Anhang 4), der Verfahrenskosten (Anhang 1), der Erschliessungskosten (Anhang 2) und des zugehörigen Grundbuchauszuges (Anhang 3) wurde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers vielmehr ausreichend gewahrt. d) Im Übrigen kann dem Beschwerdeführer in verfahrensrechtlicher Hinsicht auch insoweit nicht gefolgt, als er das automatische Dahinfallen des Einleitungsbeschlusses vom 28. Juli 2005 infolge Zeitablaufs behauptet. Eine solche Theorie ist abenteuerlich und findet im Gesetz keine Stütze. Der massgebende Art. 21 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungsgesetz (KRVO) sieht selber lediglich die (aktive) Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen vor. Von selbst fällt dagegen weder ein Einleitungsbeschluss noch ein Quartierplan dahin. Von einer Hinfälligkeit des mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 10. März 2006 noch ausdrücklich bestätigten und danach in Rechtskraft erwachsenen Einleitungsbeschlusses vom 28. Juli 2005 (mit dem Ziel: Abgrenzung Beizugsgebiet für Erschliessung und Überbauung der Bauparzelle 2628) kann somit keine Rede sein. 3. a) In materieller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer zunächst eine Verletzung von Art. 39 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), wonach Bauten, Anlagen sowie Terrainveränderungen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen dürfen. Eine Beeinträchtigung der Wintersportzone auf Parzelle 2628 durch die geplante Erschliessung bzw. die Zufahrt von Südwesten via Dorf-/Quartierstrasse und von dort entlang des südlichen Grundstücksbereichs der benachbarten Parzelle 2627 liegt aber gerade nicht vor, da die Überlagerung mit der erwähnten Sportzone einzig bei

einer Erschliessung von Norden her (via „Skischulsammelplatz“) stark tangiert würde. Gemäss Bestandesplan 1:500 reicht die Wintersportzone oberhalb von Parzelle 2628 bis weit in den Fusswegkorridor der Parzellen 2863 und 2625T hinein, während die Parzelle 2628 bloss im Norden und vor allem im östlichen Teil davon überlagert wird. Die von Südwesten vorgesehene Zufahrt beeinträchtigt die Wintersportzone aber nicht. Laut Loipenplan (Ausbaustufe 2010-15; Situation 1:2000) vom 12/2009 wird die regionale Langlaufpiste durch die geplante Zufahrt ebenfalls nicht beeinträchtigt. Anlässlich des gerichtlichen Augenscheins konnte aufgrund der angetroffenen Geländetopografie vom Beschwerdeführer überdies auch nicht plausibel dargetan werden, wieso nur mit Hilfe von erheblichen Terrainveränderungen bzw. beträchtlichen Geländeaufschüttungen eine vernünftige Erschliessung der Parzelle 2628 möglich sein sollte. Im Übrigen trifft die Argumentation der Vorinstanz zu, wonach die genaue Linienführung und konkrete Ausgestaltung der noch zu erstellenden Zufahrt ab Parzellengrenze bis zum Baufeld der Parzelle 2628 erst im Baubewilligungsverfahren und nicht bereits im vorliegend zur Beurteilung gestellten Quartierplanverfahren zu beantworten sein wird. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde daher als verfrüht, zumal im Baubewilligungsverfahren auf Parzelle 2628 selbstverständlich wieder Einsprachen respektive Beschwerden erhoben werden können. b) Der Beschwerdeführer bestreitet sodann die Rechtmässigkeit des hoheitlich verfügbaren Näherbaurechts zulasten der Parzelle 2627 und zugunsten der Parzelle 2628. Nach Art. 52 Abs. 2 KRG bestimmt der Quartiergestaltungsplan die Situierung von Bauten und Anlagen. Wie dem Gestaltungsplan 1:500 vom 23. Februar 2011 entnommen werden kann, wird die Bebaubarkeit der Parzelle 2628 (rot schraffierte Fläche/Baufeld 1) durch die östlich gelegene Wintersportzone stark eingeschränkt bzw. gegen Westen in Richtung der Nachbarparzelle verschoben. Um dieser Begebenheit gerecht zu werden und überhaupt noch eine vernünftige Überbauung der Parzelle 2628 zu ermöglichen, erachtete

es die Vorinstanz als notwendig und unerlässlich, im Rahmen der konkreten Nutzungsordnung im betreffenden Quartierplan eine Unterschreitung des baugesetzlichen Grenzabstands von

2.50 m auf nur einen Meter zuzulassen. Nach Auffassung des Gerichts war diese planerische Massnahme gestützt auf Art. 77 Abs. 2 KRG gesetzeskonform und vertretbar. Besagte Bestimmung im kantonalen Recht hält dazu nämlich ausdrücklich fest: „Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.“ In Anbetracht der räumlich engen Platzverhältnisse des effektiv verbliebenen Baufeldes auf Parzelle 2628 war objektiv eine Abweichung der gesetzlichen Grenzabstände hier tatsächlich zwingend erforderlich, um die betreffende Bauparzelle überhaupt noch zonenkonform für Wohnzwecke nutzen zu können. Das planerische Heranrücken des Baufeldes auf Parzelle 2628 mittels Einräumung des Näherbaurechts an die im Westen bereits überbaute Parzelle 2627 darf somit sicherlich auch siedlungsbaulich und raumplanerisch (Grundsatz: Haushälterischer Umgang mit Bauland) als geboten bezeichnet werden. Dies gilt hier umso mehr, als das betreffende Quartierplangebiet bereits weitgehend mit grösseren Hotelgebäuden oder Ferienhäusern überbaut ist und dadurch der Verwirklichung neuer Wohnbauten auch faktisch sehr enge Grenzen gesetzt sind. c) Zu entscheiden bleiben damit noch die Fragen nach der Zuständigkeit zur Festlegung und zur Höhe der in den Quartierplanvorschriften (Art. 14, 15 und 16 QPV; Anhang 4) erwähnten Entschädigungen an den Beschwerdeführer sowie nach der Verteilung der im Zuge des Quartierplanverfahrens aufgelaufenen Verfahrens- und Erschliessungskosten (QPV; Anhang 1 und 2). Nach Art. 28 ff. KRVO ist die jeweils zuständige Baubehörde für die Durchführung der bei einer Nutzungsplanung erforderlichen Landumlegungen und Grenzberichtigungen verantwortlich und spruchbefugt. Laut Art. 32 Abs. 1 KRVO hat diese Behörde auch die dafür benötigten Pläne und Verzeichnisse zu erarbeiten. Diese enthalten insbesondere auch Angaben über den Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte (Ziff. 4) und die Verteilung der Verfahrenskosten (Ziff. 5). Die Vorgaben zum Kostenverteiler sind in Art. 35 KRVO geregelt. Aufgrund dieser Vorschriften war die Gemeinde durchaus berechtigt, entweder selbst in

eigener Regie oder hilfsweise durch Beizug einer staatlich anerkannten, unabhängigen Fachstelle (vorliegend: Experte des Kantonalen Schätzungsbezirks 1) die für den Beschwerdeführer bzw. dessen Parzelle 2627 durch den fraglichen Quartierplan anfallenden Eigentums- und Nutzungseinschränkungen schätzen bzw. berechnen zu lassen. Diesem Abklärungsauftrag ist jene Fachstelle mit Gutachten vom 17. Juni 2008 umfassend und seriös nachgekommen. Die darin enthaltenen Annahmen und absolut nachvollziehbaren Berechnungen vermögen zu überzeugen und leuchten in jeder Beziehung ein. Für das Gericht besteht daher auch kein Anlass, an diesen sorgfältig ermittelten Entschädigungen (Gutachten Seite 5: Entschädigung Näherbaurecht Fr. 9'400.-- [45 m² x Fr. 500.--/m² : 1/3 plus 25% Zuschlag]; S. 6: Entschädigung Zufahrtsrecht Fr. 38'300.-- [219 m² x Fr. 500.--/m² : 1/3 plus 5% Zuschlag]; S. 7/8: Entschädigung für Mitbenutzung Dorf-/Quartierstrasse Fr. 7'900.-- [bei Anteil 2.8% an Erstellungskosten]) sowie den daraus gezogenen Schlussfolgerungen (Fazit: S. 8/9) zu zweifeln. Die ermittelten Minderwerte und Kostenanteile konnten deshalb auch unverändert und rechtsverbindlich in die eingangs zitierten Quartierplanvorschriften (Art. 14-16 QPV) übernommen werden. Dasselbe gilt

auch für die Verfahrenskosten (Anhang 1; Fr. 25'000 zulasten Parzelle 2628) und die anteilmässig auferlegten Erschliessungskosten zulasten von Parzelle 2628 (Anhang 2). Anders verhält es sich einzig bezüglich der in Art. 17 QPV stipulierten Entschädigung für die Benutzung und Beteiligung an der bestehenden privaten Kanalisationsleitung. Diese wird – genau gleich wie die konkreten Zufahrts- und Garagierungsverhältnisse ab der Grundstücksgrenze bis zum Baufeld auf Parzelle 2628 – erst im Zuge des noch folgenden Baubewilligungsverfahrens festzusetzen sein. Wird die genaue Lage der Kanalisation aber erst anlässlich des Baubewilligungsverfahrens verlässlich bestimmt, ist auch die in Art. 17 QPV getroffene Kostenregelung nicht zu beanstanden. 4. a) Der angefochtene Gemeindeentscheid vom 13. Juli 2011 ist damit rechtens, was zur Abweisung der Beschwerde vom 13. September 2011 führt.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 1'343.-- zusammen Fr. 5'343.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 21. Februar 2013 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_230/2012).

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