

GR_GERICHTE R 2014 19 vom 25. November 2014

GR Gerichte, 2014-11-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2014 19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_19)

FR: GR_GERICHTE R 2014 19 du 25 novembre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2014 19 del 25 novembre 2014

Regeste

Quartierplan (Kostenverteiler) | Planung

Erwägungen

E. 4

Die Beschwerdegegnerin reduzierte in ihrer Vernehmlassung vom 11. März 2014 den gemäss Kostenverteiler von der Beschwerdeführerin geschuldeten Betrag von Fr. 137'920.25 um 14'618.20 auf 123'302.05 und anerkannte die Beschwerde damit insoweit. Im Übrigen sei die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne, abzuweisen. Prozessual seien die heutigen Eigentümer im Bezugsgebiet des Quartierplans I. _____ beizuladen, weil sie bei Gutheissung der Beschwerde allenfalls in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen sein könnten. Der Quartierplan I. _____ sei mit den in Ziff. 5 der Vernehmlassung aufgelisteten Bestandteilen bereits in Rechtskraft erwachsen. Fragen im Zusammenhang mit dem Verteilschlüssel und der Einhaltung raumplanungsrechtlicher Vorgaben, wie sie von der Beschwerdeführerin aufgeworfen werden, würden sich somit gar nicht mehr stellen. Es gehe lediglich noch um die Höhe der Kosten und deren richtige Verteilung aufgrund des Verteilschlüssels gemäss Art. 34 QPV. Aufgrund der darin enthaltenen Tabelle sei klar, dass die Beschwerdeführerin 100 % der Kosten für die Anpassung der Via K. _____ zu übernehmen habe. Die einzelnen Parzellen seien in der Tabelle nur deshalb aufgeführt worden, weil diese durch die angepasste Strassenanlage beansprucht würden. Nichts deute indessen darauf hin, dass es nach dem Kostenverteiler auf allfällige, spätere Handänderungen ankomme. Bei den übrigen Eigentümern, nämlich der B. _____ AG, der Politischen Gemeinde sowie R. _____, sei genau gleich verfahren worden. Dass in Abs. 3 der Art. 32 und 34 QPV der Passus "derzeit A. _____ SA" ergänzt worden sei, gehe darauf zurück, dass mit Bezug auf den Fussgängerdurchgang S. _____ eine abweichende Regelung gelten sollte und allein die diesbezügliche Kostenverteilung je nach Eigentumsstand vor-

- 7 - genommen werde. Erwähnenswert sei schliesslich, dass der in Art. 36 QPV enthaltene Kostenverteiler für die Verfahrenskosten ebenfalls schon definitiv festgelegt worden sei. Wenn der Kostenverteiler im rechtskräftigen Quartierplan von Anfang an definitiv festgelegt worden sei, könne später Art. 63 KRG und insbesondere dessen Abs. 5 aber überhaupt keine Rolle mehr spielen. Mit Art. 34 QPV sei nämlich die Schuldnerschaft eben anders geregelt worden, und zwar definitiv. Diese Regelung habe sich auf Grund der gegebenen Umstände im Übrigen durchaus als sachgerecht erwiesen und aufgedrängt; denn sonst hätte sich die Gemeinde an ungewisse und zahlreiche zukünftige Eigentümer halten müssen, wofür sie immerhin aber nach Art. 131 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch über ein gesetzliches Pfandrecht verfüge.

E. 5

In ihrer Replik vom 21. März 2014 ergänzte die Beschwerdeführerin noch, dass sie wohl Eigentümerin von 127 Parkplätzen auf dem Grundstück 2063 sei, aber der Zugang zu diesen nicht über die Via K._____ sondern über die Via T._____ (Parzelle 2464) erfolge. Dies sei bei den anderen STWE-Einheiten des Grundstücks Parzelle 2063 anders, da deren Zugang allein über die Via K._____ erfolge. Was die Beschwerdegegnerin bezüglich Rechtskraft des Quartierplans vorbringe, sei nicht relevant. Im Zeitpunkt des Erlasses des Quartierplans sei die Beschwerdeführerin alleinige Eigentümerin der in Art. 34 QPV genannten Parzellen gewesen sei und habe damit keinen Grund für die Anfechtung der Kostenverteilung gehabt. Sie sei immer davon ausgegangen, dass die Kosten für die Erschliessung der Via K._____ vom jeweiligen Eigentümer der Parzellen im Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten zu übernehmen seien.

E. 6

Die Beschwerdegegnerin verzichtete in der Folge ausdrücklich auf die Einreichung einer Duplik und verwies auf die Ausführungen in der Vernehmlassung, an denen sie weiter festhalte.

- 8 -

E. 7

Mit Schreiben vom 31. März 2014 wurden die weiteren, allenfalls betroffenen Eigentümer vom Gericht zum Verfahren beigegeben. - Die F._____ als Eigentümerin der Parzelle 1713 verzichtete mit Schreiben vom 30. April 2014 auf eine detaillierte Stellungnahme. Nachdem der Quartierplan I._____ mit dem dazugehörigen Verteilschlüssel bereits im Jahr 2006 in Rechtskraft erwachsen sei, gehe sie davon aus, dass sie vom Ausgang des Verfahrens nicht betroffen sei. Sie legte überdies eine Kostennote für ihre Aufwendungen von Fr. 530.-- bei. - In ihrer Stellungnahme vom 5. Mai 2014 beantragten die G._____ AG und die H._____ AG als Teil der Baugesellschaft, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten sei. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen. Nachdem der Quartierplan I._____ bereits im Jahr 2006 in Rechtskraft erwachsen sei, könne er heute kein taugliches Anfechtungsobjekt darstellen. Der heutige Kostenverteiler der Beschwerdegegnerin stelle demnach nur noch eine Vollzugshandlung dar. Was die Kostenverteilung betrifft, so entspreche diese den tatsächlichen Verhältnissen. Die öffentliche Parkgarage mit 127 Parkplätzen, welche der Beschwerdeführerin gehöre, werde nämlich wesentlich mehr benutzt als die übrigen, rein privaten Abstellplätze. Somit profitiere diese wesentlich mehr von den Erschliessungsanlagen als die beigegebenen Parteien. - Die B._____ AG, C._____ und D._____ sowie E._____ beantragten in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 5. Mai 2014 die Abweisung der Beschwerde. Sodann beantragten sie die prozessuale Beiladung der neuen Stockwerkeigentümer auf der Parzelle 1700, namentlich E._____, die Eheleute C._____, D._____ und U._____ hätten ihre

- 9 - STEWG-Einheiten auf der Stammparzelle 1700 in der ersten Hälfte des Jahres 2012, mit Grundbucheinträgen vom 19. und 20. Februar sowie vom 4. April 2014 erworben. Die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen sei mit Art. 34 QPV jedoch bereits rechtskräftig geregelt worden. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb formell oder materiell nochmals darauf zurückgekommen werden müsse. Die Beschwerdeführerin mache denn auch keinen Nichtigkeitsgrund geltend. Selbst wenn das Gericht der Argumentation der Beschwerdeführerin folgen würde, hätte dies keine Konsequenzen für die Parzelle 1700

bzw. deren jetzigen Eigentümer. Im erlassenen Quartierplan werde die B._____ AG ohnehin mit 0 % der Erschliessungskosten belastet, was sich automatisch auf die erwerbenden neuen Eigentümer übertrage. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2013 wurde der Rechtsvertreter von den Eheleuten U._____, Rechtsanwalt Dr. iur. Z._____ – entsprechend dem prozessualen Antrag auf Beiladung – vom Gericht ersucht, eine Stellungnahme in eingangs erwähnter Angelegenheit einzureichen. Innert angesetzter Frist ging keine Stellungnahme beim Gericht ein. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und im angefochtenen Einspracheentscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ vom 21. Januar 2014, mit welchem die Beschwerdeführerin verpflichtet wurde, der Beschwerdegegnerin zur Deckung der Kosten für die Anpassung und die Erweiterung der Erschliessungsstrasse K._____ Fr. 137'920.25 bzw. gemäss Ver-

- 10 - nehmlassung noch Fr. 123'302.05, bei Rechtskraft des vorliegenden Kostenverteilers, zu bezahlen. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin gestützt auf die Quartierplanvorschriften (QPV) zu Recht 100 % der Kosten für die Anpassung der Via K._____ auferlegt hat. 2. a) Die Beschwerdegegnerin und die beigeladenen Parteien machen u.a. geltend, dass auf die vorliegende Beschwerde nicht bzw. nur teilweise einzutreten sei. Dies, weil der Quartierplan mitsamt seinen Bestandteilen bereits in Rechtskraft getreten sei. Über die Verteilung der Kosten betreffend Anpassung der Via K._____ sei damit schon rechtskräftig entschieden worden. Darauf könne im Rahmen des Verfahrens betreffend Kostenverteiler nicht mehr zurückgekommen werden. b) Diesbezüglich ist zunächst zum anwendbaren Recht was folgt festzuhalten: Es geht im vorliegenden Fall um die öffentliche Quartierplanung I._____, welche vom Vorstand der Gemeinde X._____ nach kommunalem Recht am 31. August 2004 eingeleitet wurde. Die entsprechenden Quartierplanvorschriften und Pläne wurden vom 8. bis 28. Dezember 2005 öffentlich aufgelegt und am 11. April 2006, nach Behandlung der eingegangenen Einsprachen, erlassen bzw. genehmigt. Die Einsprache- und Genehmigungseinsprache blieben allesamt unangefochten, womit der Quartierplan I._____ in Kraft trat. Auf den 1. November 2005 ist das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) mitsamt der dazugehörigen Vollziehungsverordnung (KRVO; BR 801.110) in Kraft getreten, deren Bestimmungen über Quartierpläne inklusive teilweise jene über die Erschliessung und die Landumlegung (Art. 51 - 54 KRG und Art. 16 - 21 KRVO sowie weitere vereinzelte Bestimmungen über die Erschliessung bzw. die Landumlegung) dem kommunalen Recht vorgehen.

- 11 - c) Art. 16 – 21 KRVO regeln das Quartierplanverfahren. Nachdem der Gemeindevorstand die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben hat und der Plan öffentlich aufgelegt wurde, kann während der Auflagefrist gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebiets beim Gemeindevorstand Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KRVO). Anschliessend wird der Quartierplan erarbeitet und im Entwurf öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann beim

Gemeindevorstand wiederum Einsprache erhoben werden, wobei auch hier für die Beschwerdelegitimation die Voraussetzungen der Planungsbeschwerde an die Regierung gelten (Art. 17 und 18 KRVO). Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Quartierplan. Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken (Art. 19 KRVO). Was die die Kostenverteilung im Quartierplanverfahren betrifft, lässt sich Art. 20 KRVO entnehmen, dass der Gemeindevorstand nach Abschluss der Quartierplanung die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler festlegt. Dasselbe gilt auch für die Kosten der Erschliessung und Ausstattung. Diese werden nach Fertigstellung aller oder einzelner Erschliessungswerke in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt. Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quar-

- 12 - tierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen. Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt. Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren. Gemäss Art. 26 Abs. 1 KRVO werden die Beiträge mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. d) Nach vorstehend Gesagtem ergibt sich, dass Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses nicht mehr vorgenommen werden können. Solche stehen vorliegend jedoch nicht zur Diskussion. Weitere zwingende Einschränkungen bezüglich Anfechtung während des Quartierplanverfahrens bestehen keine. Immerhin geht aus Art. 20 KRVO zwar hervor, dass mit dem Verteilschlüssel die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Anteil öffentliche und Anteil private Interessenz) in den Quartierplanvorschriften verbindlich festgelegt wird. Auch gegen die prozentuale Verteilung der Kosten bringt die Beschwerdeführerin vorliegend indes nichts vor. Hätte die Gemeinde die Kosten für die Anpassung der Via K. _____ tatsächlich der Beschwerdeführerin (unabhängig von allfälligen Handänderungen) bereits im Quartierplan verbindlich auferlegt, so hätte diese allfällige Einwendungen dagegen bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Plans vornehmen müssen. Wie nachfolgend in Erwägung 4c aufgezeigt wird, lässt sich aber eine derartige Auferlegung der Kosten aus den Quartierplanvorschriften nicht entnehmen. Damit bestand für die Beschwerdeführerin auch keinen Anlass, Art. 34 QPV in Bezug auf die Frage der Kostentragung bei allfälligen Handänderungen in Frage zu

- 13 - stellen, zumal sie damals noch Eigentümerin aller betroffenen Grundstücke war. 3. Die Beschwerdegegnerin hat in den Quartierplanvorschriften offensichtlich – i.S.v. Art. 52 Abs. 1 KRG – sowohl die Aufteilung der Erschliessungs- als auch diejenige der Planungskosten in einem Verteilschlüssel mit Angabe der jeweiligen öffentlichen und privaten Interessenz geregelt. Des Weiteren wurde der Quartierplan I. _____ von der Beschwerdegegnerin gemäss Art. 19 Abs. 3 KRVO im Grundbuch angemerkt. Nachdem im Jahre 2012 die Anpassung bzw. Verbreiterung der Via K. _____ vorgenommen wurde, stellte sie sodann der Beschwerdeführerin einen Entwurf für den Kostenverteiler mit

Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege und zur Einsprache zu. Somit kann festgehalten werden, dass sich die Beschwerdegegnerin an die verfahrensrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Quartierplanung gehalten hat. Nachfolgend stellt sich damit noch die materiellrechtliche Frage, ob die Kostenverteilung gestützt auf den in den Quartierplanvorschriften enthaltenen Verteiler korrekt auf die Quartierplanbeteiligten aufgeteilt wurde. Für die Beantwortung dieser Frage werden nachstehend vorab die für das vorliegende Beschwerdeverfahren wesentlichsten Bestimmungen erläutert und aufgeführt. 4. a) Gemäss Art. 52 Abs. 1 KRG enthalten die Quartierplanbestimmungen u.a. Vorschriften über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen (Art. 54 Abs. 3 KRG). Erschliessungsabgaben, zu denen auch die Beiträge zählen, sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die

- 14 - Anlagen nutzen oder nutzen könnten (Art. 62 Abs. 3 KRG). Beiträge werden erhoben zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen. Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen. Der Gemeindevorstand legt den Kostenanteil fest, der von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) und von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Anteil der privaten Interessenz) zu tragen ist. Für die Aufteilung des Privatanteils auf mehrere Beteiligte dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile. Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenanteile verpflichtet werden. Schuldner der Beiträge sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer Schuldner der Beiträge. Bei Baurechtsverhältnissen ist der Bauberechtigte Beitragsschuldner. Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für die Erhebung von Beiträgen (Beitragsverfahren) (Art. 63 KRG). b) Die Quartierplanbestimmungen bezüglich Finanzierung der Erschliessungsanlagen und der Quartierplanung lauten wie folgt: Art. 32 Abs. 1 und 2 QPV: "Projektierung, Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der im Erschliessungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschliessungsanlagen, nämlich Via K._____, Fussgängerdurchgang S._____ sowie Trottoir und Fusswegverbindungen und Bushaltestellen sind Sache der Gemeinde, welche auch für den Winterdienst auf den betreffenden Anlagen besorgt ist. Für die Realisierung des Fussgängerdurchgangs S._____ mit Arkade und Trottoir lässt die Gemeinde zunächst ein Projekt mit Kostenvoranschlag ausarbeiten, welches sodann nach Ab-

- 15 - sprache mit der Eigentümerin der betreffenden Parzelle (derzeit A.____ SA) und nach Vorliegen des Kostenverteilers realisiert wird." Art. 34 QPV: "Die mit der Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen verbundenen Kosten werden zwischen der Gemeinde (öffentliche Interessenz) und den Grundeigentümer/innen des Quartierplangebiets (private Interessenz) gemäss nachstehender Tabelle aufgeteilt (Abs. 1): Eigentümer B.____ X.____ AG (1700) A.____ SA (1697,1711, 1712 T, 1715 T, 2063, 2297, 2298) Politische Gemeinde (1693 T) R.____ (1713) Anpassung Via K.____ (Parz. Nr. 1693 T, 1697, 2063, 2297) 0 % 100 % 0 % 0 % Trottoir Via K.____ / Via

T._____ (Parz. Nr. 1693 T / 2063) 0 % 0 % 100 % 0 % Trottoir Via T._____ (Parz. Nr. 1713) 0 % 0 % 100 % 0 % Bushaltestelle (Pa- rz. Nr. 2063) 0 % 0 % 100 % 0 % Unterhalt, Erneuerung und Winterdienst gehen vollumfänglich zu Lasten Gemeinde (Abs. 2). Die mit dem Fussgängerdurchgang S._____ verbundenen Kosten werden nach Vorliegen des Projekts im Sinne von Art. 32 Abs. 2 im Rahmen einer anfechtbaren Verfügung zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin der betreffenden Parzelle (derzeit A._____ SA) nach Vorteilsprinzip aufgeteilt" (Abs. 3).

- 16 - Art. 36 QPV: "Die Verfahrenskosten, bestehend aus den Anlagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung sowie die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch einschliesslich der Kosten für die Grenzänderungen werden nach Massgabe der den einzelnen Parzellen zur Verfügung stehenden BGF wie folgt aufgeteilt:" Eigentümer Parz. Nr. BGF Verteiler B._____ AG (1700) 4'823 m² 17 % A._____ SA (1697, 1711, 1712 T, 1715 T, 2063, 2297, 2298) 23'398 m² 83 % c) Was die Kostentragung für den Fussgängerdurchgang S._____ betrifft, so ergibt sich anhand der gewählten Formulierungen "Eigentümerin der betreffenden Parzelle" und "derzeit" klarerweise, dass die Kosten derjenige zu tragen hat, welcher im Zeitpunkt der Realisierung des Werks Eigentümer der profitierenden Parzelle ist. Für die Anpassung der Via K._____ findet sich hingegen keine entsprechende Regelung. Daraus vermag die Beschwerdegegnerin jedoch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Wohl wurde die Kostenregelung betreffend Fussgängerdurchgang S._____ separat erwähnt. Damit ist aber noch nicht gesagt, dass nur für diese Erschliessung bei der Kostenverteilung vom jeweiligen aktuellen Eigentümer der betreffenden Parzelle auszugehen ist. Die Beschwerdegegnerin hält diesbezüglich zwar fest, dass zwischen dem Fussgängerdurchgang S._____ und den übrigen öffentlichen Erschliessungsanlagen gerade eine differenzierte Lösung gewählt worden sei, sie legt jedoch nicht weiter dar, weshalb eine Unterscheidung vorgenommen wurde. Andererseits kann aber aus Art. 34 Abs. 3 QPV und den darin enthaltenen Formulierungen auch nicht geschlossen werden, dass für die Via K._____ dieselben Grundsätze wie für den Fussgängerdurchgang S._____ gelten würden,

- 17 - wie dies die Beschwerdeführerin sinngemäss tut. Festzuhalten bleibt damit, dass dem Wortlaut von Art. 34 Abs. 1 QPV und der dazugehörigen Tabelle mithin nicht entnommen werden kann, ob sich ein allfälliger Eigentümerwechsel innerhalb der aufgeführten Parzellen auf die Kostentragungspflicht auswirkt oder nicht. In der Tabelle sind die damaligen Eigentümer der Parzellen zwar namentlich genannt. Gleichzeitig werden aber auch unterhalb der Namen die einzelnen Parzellennummern der privaten und öffentlichen Grundstücke aufgelistet, womit die Nennung der Eigentümernamen wohl eher ergänzenden Charakter aufweist. Sodann spricht Art. 34 Abs. 1 QPV lediglich von der Aufteilung der Kosten zwischen der Gemeinde (öffentliche Interessenz) und den Grundeigentümern (private Interessenz) des Quartierplangebiets. Ein allfälliger Zusatz resp. eine individuelle Abrede, wonach die Kosten von den in der Tabelle namentlich genannten Grundeigentümern unabhängig von allfälligen späteren Handänderungen zu übernehmen sind, fehlt jedoch gänzlich. Schliesslich kann auch aus der Regelung bezüglich Planungskosten (Art. 36 QPV) nichts dergleichen abgeleitet werden. Diese enthält zwar ebenfalls einen Prozentsatz der zu verteilenden Kosten und den Namen der aktuellen Eigentümer, jedoch werden auch dort die einzelnen Parzellen aufgeführt. Dass die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin die gesamten Kosten für die spätere Anpassung der Via K._____ bereits rechtskräftig auferlegt hat, bzw. die Schuldnerschaft

bereits definitiv im Quartierplanverfahren geregelt wurde, ergibt sich somit aus den Quartierplanvorschriften nicht. Es fehlen mithin die diesbezüglichen Grundlagen. Im vorliegenden Fall erweist sich damit der den kommunalen Quartierplanvorschriften vorgehende Grundsatz als massgeblich, wonach für die Zuordnung der mit der Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen verbundenen Kosten der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit der Beiträge entscheidend ist (Art. 63 Abs. 5 KRG; vgl. dazu auch das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 13 106 vom 10. Juli

- 18 - 2013 E.3b sowie das Urteil des Bundesgerichts 1C_779/2013 vom 17. Juni 2014 E.2.8). d) Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Vernehmlassung vom 11. März 2014 dafür, dass es bei Erlass des Quartierplans sachgerecht gewesen sei, der Beschwerdeführerin die Kosten für die Anpassung der Via K._____ aufzuerlegen. Dies, weil ihr damals der grösste Teil des Bezugsgebiets gehört und sie vom Ausbau dieser Erschliessungsstrasse am meisten profitiert hätte. Im Weiteren habe es auch gute Gründe gegeben, die Schuldnerschaft bei der Beschwerdeführerin zu belassen. Zum damaligen Zeitpunkt habe sich abgezeichnet, dass die einzelnen Liegenschaften verkauft und in Stockwerkeigentum aufgeteilt würden. Somit hätte die Gemeinde sich ohne die vorliegend strittige Regelung bei der Einforderung der Erschliessungsbeiträge mit einer Vielzahl von Personen auseinandersetzen müssen. Die Beschwerdeführerin hätte dabei ihrerseits die Möglichkeit gehabt, die mutmasslichen Erschliessungskosten den Käufern der Liegenschaften zu überbinden. Dazu kann einerseits festgehalten werden, dass sich die Regel, wonach für die Bestimmung der Schuldnerschaft der Zeitpunkt der Fälligkeit der Beiträge massgebend ist, sich für eine Gemeinde durchaus als vorteilhaft erweisen kann. Dies insbesondere dann, wenn das Erschliessungswerk – wie im vorliegenden Fall – erst Jahre nach dem Erlass des Quartierplans erstellt wurde, braucht sie sich doch im Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks gerade nicht darum zu kümmern, welche internen, privatrechtlichen Vereinbarungen Käufer und Verkäufer von Quartierplangrundstücken allenfalls getroffen haben, sondern hat sich lediglich an die Eintragungen im Grundbuch zu halten (vgl. MAJA STECK, Quartierplan: Schlussabrechnung und Rechtswahrung, in: PBG aktuell – Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht, Nr. 2007/1, S. 33). Zudem gilt es in casu insbesondere zu berücksichtigen, dass die Anpassung der Via K._____ erst im Jahre 2012 – mithin ca. sieben Jah-

- 19 - ren nach der öffentlichen Auflage des Quartierplans – vorgenommen wurde. Wie bereits in E.4a dargelegt wurde, ist ein Erschliessungswerk grundsätzlich von denjenigen Eigentümern zu finanzieren, welche davon profitieren können und zwar nach Massgabe der möglichen Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile. Damit erscheint es aber auch als sachgerecht, wenn die jetzigen Eigentümer, welche von der Anpassung der Via K._____ effektiv auch profitieren können, die damit verbundenen Kosten zu übernehmen haben. Dies entspricht etwa auch der Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach für die Zuordnung der Schuldnerschaft der Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten massgeblich ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_719/2007 vom 28. Mai 2008 E.5.2.1 mit weiteren Hinweisen). e) Insgesamt erweist sich die Beschwerde damit als begründet, zumal die Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt der Anpassung der Via K._____ unbestrittenermassen nicht alleinige Eigentümerin der in Art. 34 QPV unter ihrem Namen genannten Parzellen war und sie folglich zu diesem Zeitpunkt auch nicht mehr im gleichen Masse von der Anpassung profitieren konnte, wie dies etwa noch bei Erlass des Quartierplans allenfalls möglich gewesen wäre. Für den Zeitpunkt der

Verteilung der Kosten sind die Eigentumsverhältnisse bei Fälligkeit der Beiträge massgeblich. Dies hat die Beschwerdegegnerin vorliegend nicht berücksichtigt und der Beschwerdeführerin damit zu Unrecht 100 % der Kosten für die Anpassung der Via K. _____ auferlegt. Der prozentuale Anteil der öffentlichen Interessenz (Parzelle 1693 T) wurde bereits unbestritten mit 0 % festgelegt. Dasselbe gilt für den Anteil der Parzellen 1700 und 1713. Somit sind die Kosten auf die bei Rechtskraft des Kostenverteilers im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Parzellen 1697, 1711, 1712 T, 1715 T, 2063, 2297 und 2298 nach Massgabe der möglichen Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile aufzuteilen. Die Be-

- 20 - schwerde ist demnach gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuberechnung und anschliessendem Neuentscheid an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. 5. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten der Beschwerdegegnerin. Der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin steht eine angemessene aussergerichtliche Entschädigung zu (Art. 78 Abs. 1 VRG). Da der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin trotz entsprechender Aufforderung keine Kostennote eingereicht hat, wird die aussergerichtliche Parteienterschädigung nach richterlichem Ermessen pauschal auf Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) festgesetzt. Der F. _____, welche vorliegend sich selbst vertreten hat, steht keine aussergerichtliche Entschädigung nach Art. 78 Abs. 1 VRG zu. Demnach erkennt das Gericht:

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