

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00074 vom 31. Mai 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-05-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00074

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00074 du 31 mai 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00074 del 31 maggio 2001

Regeste

Festsetzung des Quartierplans | Auch bei der Landumlegung nach Flächen sind Wertunterschiede wenn immer möglich in Natura auszugleichen. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid nur auf Rechtsverletzungen hin (E. 1) Im angefochtenen Entscheid wurden Ziele und Grundsätze des Quartierplanverfahrens richtig dargelegt. Allerdings sind sowohl bei der Landumlegung nach Flächen als auch derjenigen nach Werten Wertunterschiede nach Möglichkeit durch Flächenmehr- bzw. Minderzuteilungen auszugleichen (E. 3a). Die vorliegenden grossen Wertunterschiede sind primär durch entsprechende Zuteilungen und nicht durch Geld auszugleichen (E. 3b). Gründe für einen Ausgleich mittels Geldzahlungen liegen hier nicht vor (E. 3c). Es liegt eine Rechtsverletzung vor, die zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen muss (E. 3d).

Erwägungen

E. 3

a) Die Zielsetzungen und Grundsätze des Quartierplanverfahrens im Allgemeinen wurden im angefochtenen Entscheid zutreffend dargelegt (E. 6 S. 7 f.); darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Anzufügen bleibt Folgendes: Die im Zug der Quartierplanung vorzunehmenden Landumlegungen können nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sowohl nach Flächen als auch nach Werten erfolgen. Bei der Umlegung nach Flächen ist die nach den Landabzügen gemäss § 138 PBG verbleibende Gesamtfläche des Quartierplangebiets so zuzuteilen, dass die Grundeigentümer nach Möglichkeit geeignete Parzellen in gleichwertiger Lage und im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestandes unter Berücksichtigung der Wertunterschiede erhalten (§ 139 Abs. 1 PBG). Bei der Umlegung nach Werten sind die neuen Parzellen hingegen so auszuscheiden, dass das Verhältnis ihrer Verkehrswerte demjenigen des Altbestandes entspricht (§ 142 Abs. 1 PBG). In beiden Fällen sind die in der Folge der Landumlegung im Interesse einer geeigneten Gestaltung der Parzelle erforderlichen Mehr- oder Minderzuteilungen in Geld auszugleichen. Ein Geldausgleich ist ferner zu leisten für Werteinbussen, die durch Neuzuteilung, Beseitigung oder Anpassung von Gebäuden samt Nebenanlagen ohne entsprechende Rechtspflicht des bisherigen Eigentümers entstehen (§ 145 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a PBG). Gemäss § 137 Abs. 1 PBG erfolgt die Bewertung des Landes in der Regel nach Flächen unter Berücksichtigung der Wertunterschiede. Eine ausnahmsweise gebotene Bewertung nach dem Verhältnis der Werte der eingeworfenen Grundstücke wäre nach § 137 Abs. 2 vor Ausarbeitung des Quartierplanentwurfs zu verfügen, wobei Streitigkeiten über die Bewertungsmethode von der Baurekurskommission als einziger Instanz entschieden werden (§ 330 Abs. 1 lit. a PBG). Mit § 137 PBG favorisiert der Gesetzgeber entsprechend der bereits vor Gültigkeit

des Gesetzes geübten Praxis und ähnlich wie bei der Grenzbereinigung nach § 178 Abs. 3 PBG die Flächenumlegung gegenüber der Wertumlegung (vgl. Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 137 N. 1). Im Ergebnis unterscheiden sich allerdings Flächen- und Wertumlegung nur in Nuancen und im technischen Vorgehen voneinander. So müssen auch bei der Flächenumlegung Wertunterschiede berücksichtigt werden (vgl. § 139 Abs. 1 PBG), grosse Wertdifferenzen sind auch hier normalerweise in Land und nicht in Geld auszugleichen (Müller/Rosenstock/Wipfli/Zuppinger, § 137 N. 2 c). Dies ergibt sich bereits aus der verfassungsmässig verankerten Eigentumsgarantie, welche den Grundeigentümern bei Landumlegungen in erster Linie Anspruch auf wertgleichen und nicht auf flächengleichen Realersatz verleiht (EJPD, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Art. 20 N. 8; vgl. für viele BGE 124 II 146 E. 6.d.cc und 116 Ia 106 E. 2). Demgemäss ist der Ausgleich auch bei der Flächenumlegung mit der Flächenproportionalität allein nicht gewährleistet (Müller/Rosenstock/Wipfli/Zuppinger, § 139 N. 4 d). Diese bildet zwar Ausgangspunkt der Umlegung, hingegen sind anschliessend grössere Wertunterschiede nach Möglichkeit mittels einer Flächenmehrzuteilung auszugleichen, wenn die damit zwangsläufig verbundene Flächenminderzuteilung bei anderen Grundstücken das Ziel des Quartierplans nicht gefährdet. Diese Flächenmehr- und -minderzuteilungen resultieren demnach aus unterschiedlichen Flächenwerten und sind nicht zu verwechseln mit den Mehr- und Minderzuteilungen im Sinn von § 145 PBG, welche in Geld ausgeglichen werden müssen. b) Nach der unbestritten gebliebenen Schätzung sind die verschiedenen Flächen innerhalb des Quartierplans T-strasse je nach Lage Fr. 900.-/m² oder Fr. 600.-/m² wert. Dieses Wertverhältnis von 3:2 ist derart beachtlich, dass nicht davon ausgegangen werden kann, die höher bewerteten Flächen könnten ohne Weiteres durch Flächen tieferen Wertes ersetzt werden. Die Beschwerdeführerin hat unter anderem eine Fläche 150 m² à Fr. 900.- abzutreten und soll dafür nur 27 m² gleichwertigen Landes und die Restfläche in Land zu Fr. 600.-/m² erhalten. Bei diesen Wertunterschieden vermag ihr die flächenproportionale Neuzuteilung keinen wertgleichen Realersatz für ihr bisheriges Grundstück Kat.-Nr. 01 zu bieten. Nach dem oben Ausgeführten ist die aus der flächenproportionalen Zuteilung entstehende Werteinbusse über Fr. 41'700.- nach Möglichkeit mittels einer Flächenmehrzuteilung und nicht mittels Geld auszugleichen. Insofern geht die Stadt Zürich sowohl in ihrer Rekurs- als auch in ihrer Beschwerdeantwort fälschlicherweise davon aus, die Umlegung nach Flächen führe bei Wertunterschieden zwangsläufig zu Ausgleichszahlungen, und es könnten Mehr- und Minderzuteilungen gegen den Willen der Quartierplanbeteiligten gar nicht vorgenommen werden. Vielmehr verhält es sich gerade umgekehrt, dass nämlich spezielle Gründe vorhanden sein müssen, welche anstelle des wertgleichen Realersatzes einen Geldersatz rechtfertigen. c) Solche Gründe sind im vorliegenden Fall weder von der Stadt Zürich noch von der Baurekurskommission oder den Mitbeteiligten des Verfahrens in überzeugender Weise dargetan worden. Wenn die Vorinstanz anführt, eine nur bei sehr grossen Wertunterschieden mögliche Umlegung nach Werten sei hier jedenfalls nicht geboten, so geht diese Erwägung an der Sache vorbei. In Frage steht nämlich nicht die Frage der Bewertungsmethode als solche, über welche das Verwaltungsgericht ohnehin nicht zu befinden hätte (§ 330 lit. a PBG), sondern die Frage nach der richtigen Umsetzung der Flächenumlegung. Auch die Erwägung, es sei nicht nachteilig, dass die Neuzuteilungsfläche praktisch vollständig im Baulinienbereich liege, da die abzutretende Fläche ihrerseits mehrheitlich im Grenzabstandsbereich gelegen habe, überzeugt nicht.

Namentlich steht sie im Widerspruch zur unbestrittenen Landbewertung des Quartierplans, wonach nur Flächen im Strassenabstands- bzw. im Baulinienbereich, nicht hingegen die Flächen im Grenzabstandsbereich tiefer eingeschätzt wurden. Weiter trifft es keineswegs zu, dass keine quartierplanrechtskonformen Alternativen der Landumlegung bestünden. Zwar mögen durchaus gute Gründe für einen geradlinigen Grenzverlauf rechtwinklig zur T-strasse sprechen und damit die von der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren vorgeschlagene Lösung ausschliessen. Jedoch bleibt auch bei einer solchen Grenzziehung eine dem Wertunterschied angepasste Flächenzuteilung zugunsten der Beschwerdeführerin ohne Weiteres möglich. Sie verlangt denn auch im Beschwerdeverfahren mit gutem Grund eine parallele Verschiebung ihrer östlichen Grundstücksgrenze Richtung Osten unter Zuschlagung eines dem Wertunterschied entsprechenden Landstreifens zu ihren Gunsten. Ausgehend von einem durchschnittlichen Landpreis dieses Streifens von rund Fr. 800.- (entsprechend einem 1/3-Flächenanteil à Fr. 600.-/m² und 2/3 Flächenanteil à Fr. 900.-/m²) ergäbe die Wertdifferenz von Fr. 41'700.- einen zusätzlichen Landstreifen, dessen Verlust die ihrerseits rund 30 m breite neue Parzelle von G ohne Weiteres zu verkraften vermag, ohne dass deren Überbaubarkeit oder gar die Zielsetzung des Quartierplans darunter zu leiden hätte. Ob andere Möglichkeiten der Zuteilung – etwa durch einen Grenzverlauf parallel zur gegebenen Westgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 01 sowie zur Ostgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 04 – existieren, braucht das Verwaltungsgericht hier nicht weiter zu prüfen. d) Wurde demgemäss die der Beschwerdeführerin bei der flächenproportionalen Landumlegung zugemutete Werteinbusse trotz zumindest einer vorhandenen Möglichkeit nicht mittels Landzuteilung, sondern mit Geld ausgeglichen, so liegt darin eine Rechtsverletzung, welche zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen muss. Die Sache ist daher an die Stadt Zürich zur neuen Entscheidung im Sinn der Erwägungen zurückzuweisen.

E. 4

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Sache zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an den Stadtrat Zürich zurückgewiesen. ...

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