

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00184 vom 17. November 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-11-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00184

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00184 du 17 novembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00184 del 17 novembre 2005

Regeste

Quartierplan | Festsetzung Quartierplan: Rückzug eines Antrags im Quartierplanverfahren: Der Festsetzungsbeschluss sieht eine Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks des Beschwerdeführers vor, wonach gewerbliche Tätigkeit auf dem belasteten Grundstück nur in geschlossenen Räumen zulässig sein sollen (E.3.1). Der Beschwerdeführer stellte innert der Auflagefrist des zweiten Quartierplanentwurfs das Begehren, es sei kein Nutzungsrevers zu begründen. Anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung zog der Vertreter des Beschwerdeführers den Antrag zurück (E.3.2). Der Auffassung der Vorinstanz, wonach zurückgezogene Begehren die gleichen Rechtsfolgen nach sich ziehen wie nicht gestellte, nämlich den Verlust des Rekursrechts durch Verwirkung, ist beizupflichten (E.4.1). Der Vertreter unterlag beim Rückzug des Antrags keinem Grundlagenirrtum (E.4.2). Es war dem Beschwerdegegner möglich und zumutbar, innert Frist die Nichtgenehmigung des vom Vertreter ausgeübten Rückzugs des Antrags zu erklären (E.4.3). Die Vorinstanz hat den Rückzug des Antrags zu Recht als verbindlich und rechtswirksam erachtet, weshalb der Beschwerdeführer sein Rekursrecht verwirkt hat (E.4.4). Der Beschwerdeführer macht geltend, der Dienstbarkeitsvertrag sei nichtig, was von Amtes wegen zu berücksichtigen wäre. Die Formvorschriften des Dienstbarkeitsvertrags im Sinne von Art. 732 ZGB sind nicht verletzt, da es sich vorliegend um eine zwangsweise Begründung einer Dienstbarkeit auf öffentlichrechtlicher Grundlage handelt (E.5.1). Der Inhalt der Dienstbarkeit erweist sich auch nicht als unzulässig (E.5.2). Abweisung der Beschwerde und Kostenfolge (E.7).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 18.08.2006 gutgeheissen und den Entscheid des Verwaltungsgerichts aufgehoben. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Quartierplan Festsetzung Quartierplan: Rückzug eines Antrags im Quartierplanverfahren: Der Festsetzungsbeschluss sieht eine Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks des Beschwerdeführers vor, wonach gewerbliche Tätigkeit auf dem belasteten Grundstück nur in geschlossenen Räumen zulässig sein sollen (E.3.1). Der Beschwerdeführer stellte innert der Auflagefrist des zweiten Quartierplanentwurfs das Begehren, es sei kein Nutzungsrevers zu begründen. Anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung zog der Vertreter des Beschwerdeführers den Antrag zurück (E.3.2). Der Auffassung der Vorinstanz, wonach zurückgezogene Begehren die gleichen Rechtsfolgen nach sich ziehen wie nicht gestellte, nämlich den Verlust des Rekursrechts durch Verwirkung, ist beizupflichten (E.4.1). Der Vertreter unterlag beim Rückzug des

Antrags keinem Grundlagenirrtum (E.4.2). Es war dem Beschwerdegegner möglich und zumutbar, innert Frist die Nichtgenehmigung des vom Vertreter ausgeübten Rückzugs des Antrags zu erklären (E.4.3). Die Vorinstanz hat den Rückzug des Antrags zu Recht als verbindlich und rechtswirksam erachtet, weshalb der Beschwerdeführer sein Rekursrecht verwirkt hat (E.4.4). Der Beschwerdeführer macht geltend, der Dienstbarkeitsvertrag sei nichtig, was von Amtes wegen zu berücksichtigen wäre. Die Formvorschriften des Dienstbarkeitsvertrags im Sinne von Art. 732 ZGB sind nicht verletzt, da es sich vorliegend um eine zwangsweise Begründung einer Dienstbarkeit auf öffentlichrechtlicher Grundlage handelt (E.5.1). Der Inhalt der Dienstbarkeit erweist sich auch nicht als unzulässig (E.5.2).

Abweisung der Beschwerde und Kostenfolge (E.7). Stichworte:

ERSCHLIESSUNGSPLAN, LANDUMLEGUNG, QUARTIERPLAN

FORMVORSCHRIFTEN GRUNDDIENSTBARKEIT GRUNDLAGENIRRTUM

NICHTIGKEIT QUARTIERPLAN QUARTIERPLANFESTSETZUNG REKURSRECHT

RÜCKZUG OHNE VOLLMACHT VERTRETUNG Rechtsnormen: Art. 38 OR § 155

PBG Art. 732 ZGB Publikationen: RB 2005 Nr. 58 S. 152 Gewichtung: (1 von hoher / 5

von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Gemeinderat Glattfelden setzte mit

Beschluss vom 12. Juli 2004 den amtlichen Quartierplan " L " fest. II. Gegen diese

Festsetzung rekurrierte der Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion, an die

Baurekurskommission IV, welche den Rekurs am 24. März 2005 teilweise guthiess, soweit

sie darauf eintrat, und den Gemeinderat Glattfelden aufforderte, den angefochtenen

Beschluss im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten. III. Gegen diesen Rekursentscheid

erhob der Kanton Zürich am 22. April 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Er

beantragte, es sei keine Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Erstellung einer Halle zur

Einhausung der Kompostieranlage) zu Gunsten der benachbarten Parzellen der A zu

errichten; ausserdem sei dem Kanton kein weiteres Land zuzuteilen; unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen zulasten des Gemeinderats Glattfelden. In formeller Hinsicht

beantragte er die Durchführung eines Augenscheins. Die Baurekurskommission IV

beantragte am 19. Mai 2005 die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 20. Mai

2005 stellte der Gemeinderat Glattfelden den Antrag, es sei die Beschwerde vollumfänglich

abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die

Kammer zieht in Erwägung: 1. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus

§ 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG). Da auch die übrigen

Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Im vorliegenden

Fall ergibt sich der massgebliche Sachverhalt aus den Akten. Die Durchführung eines

Augenscheins ist demzufolge nicht erforderlich, sodass der entsprechende Antrag

abzuweisen ist.

E. 3.1

Hinsichtlich des Sachverhalts kann im Wesentlichen auf die zutreffenden Erwägungen der

Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Besonders

hervorzuheben ist die im Festsetzungsbeschluss vorgesehene Dienstbarkeit zulasten des

Grundstücks mit der neuen Parzellen-Nr. 01 und zu Gunsten der neuen Parzelle Nr. 02,

wonach gewerbliche Tätigkeiten auf dem belasteten Grundstück nur in geschlossenen

Räumen zulässig sein sollen, welche dem Stand der Technik entsprechende Lärmschutz-

und Filteranlagen aufweisen. Ausserdem sieht der Festsetzungsbeschluss hinsichtlich der

Parzelle Nr. 01 eine Mehrzuteilung von 2'212 m² vor, damit eine für die Unterbringung der

Kompostieranlage genügend grosse Halle erstellt werden kann.

E. 3.2

Die durch einen Pächter auf dem Grundstück des Beschwerdeführers betriebene offene Kompostieranlage war seit längerer Zeit Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen. Unbestritten ist zwischen den Parteien, dass die von der Kompostieranlage ausgehenden Immissionen beschränkt werden sollen. Es bestand daher offenbar längere Zeit auch Einigkeit darüber, dass auf den Erlass von Sonderbauvorschriften zu Gunsten einer im Quartierplan zu begründenden Dienstbarkeit verzichtet werden sollte. Ebenso war unbestritten, dass das Grundstück des Beschwerdeführers durch eine entsprechende Mehrzuteilung im Neubestand eine Grösse aufweisen sollte, welche den Bau eines Gebäudes von mindestens 20 m x 50 m ermögliche. Demgemäss beinhaltete der vor der zweiten Quartierplanversammlung aufliegende Technische Bericht denn auch den Wortlaut einer entsprechenden Dienstbarkeit. Nach eigener Darstellung in der Beschwerdeschrift änderte der Beschwerdeführer seine Auffassung, nachdem der Pächter und Betreiber der Kompostieranlage offenbar erklärt hatte, der Bau einer Halle sei nicht erforderlich, da sein Betrieb keine Geruchsmissionen mehr verursache. Er sei daher nicht bereit, sich am Bau einer entsprechenden Halle zu beteiligen. Der Beschwerdeführer stellte daher innert der Auflagefrist des zweiten Quartierplanentwurfs das Begehren, es sei kein "Nutzungsrevers (Auflage zur Erstellung einer Halle für die Einhausung der Kompostieranlage)" zu begründen. Anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung zog der Mitarbeiter der Abteilung Landerwerb der Baudirektion des Kantons Zürich den entsprechenden Antrag zurück. Es wurde dabei vereinbart, dass, falls dieser Rückzug von der Baudirektion nicht genehmigt würde, der an der Quartierplanversammlung anwesende Vertreter des Beschwerdeführers dies der Quartierplankommission bis zum 10. Juni 2004 mitteilen würde. Da keine entsprechende Mitteilung erfolgte, wurde die strittige Dienstbarkeit im angefochtenen Beschluss festgelegt.

E. 3.3

Die Vorinstanz betrachtete den Rückzug des Begehrens durch den Vertreter der Baudirektion als verbindlich und trat daher gestützt auf § 155 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) auf die gegen die Dienstbarkeit gerichteten Einwände des Rekurrenten nicht ein. Die festgesetzte Mehrzuteilung von 2'212 m² beurteilte die Baurekurskommission IV als nicht mehr vertretbar, da eine erheblich geringere Mehrzuteilung ausreiche, um eine für die Kompostieranlage notwendige Halle zu errichten. Sie hiess den Rekurs daher in diesem Punkte gut und forderte die Quartierplanbehörde auf, den Festsetzungsbeschluss in diesem Sinne zu überarbeiten.

E. 3.4

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, Dienstbarkeiten beruhen in der Regel auf einem privatrechtlichen Vertrag, dem so genannten Dienstbarkeitsvertrag. Damit dieses Verpflichtungsgeschäft gültig zustande komme, müsse ein Konsens zwischen den Vertragsparteien bestehen. Ausserdem sei der Dienstbarkeitsvertrag formbedürftig. Die Formungültigkeit eines Vertrags habe dessen Nichtigkeit zur Folge. Vorliegend habe der Beschwerdeführer den von der Gemeinde Glattfelden im Quartierplan L vorgesehenen Dienstbarkeitsvertrag nicht unterzeichnet. Eine Unterzeichnung in der Zukunft sei auszuschliessen. Ausserdem bestehe kein Konsens zwischen den Parteien über den Abschluss eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrags. Dieser sei daher nicht gültig zustande gekommen und damit als nichtig einzustufen. Das Fehlen eines privaten Dienstbarkeitsvertrags könne nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen von

Zwangsdienstbarkeiten durch obrigkeitliches Handeln ersetzt werden. Es bestehe jedoch vorliegend kein gesetzlicher Anspruch auf die Errichtung einer Dienstbarkeit, wie dies etwa beim Notwegrecht oder Notbrunnenrecht der Fall sei. Es handle sich daher um eine in unzulässiger Weise obrigkeitlich verfügte Zwangsdienstbarkeit. Hinzu komme, dass die Dienstbarkeit einen unzulässigen Inhalt aufweise. Bei der Verpflichtung zur Erstellung einer geschlossenen Halle handle es sich nicht nur um eine nebensächlich mit einer Duldungs- oder Unterlassungspflicht verbundenen Leistungspflicht im Sinne von Art. 730 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs (ZGB). Vielmehr stehe die Erstellung der Baute im Vordergrund, was nicht zulässig sei. Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, die Baurekurskommission IV habe den Rückzug des Antrages durch den Mitarbeiter der Abteilung Landerwerb der Baudirektion anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung zu Unrecht als verbindlich beurteilt. Unzutreffend sei nämlich die Auffassung der Vorinstanz, dass sich der Irrtum hinsichtlich der Zugehörigkeit des Quartierplangrundstücks zum Verwaltungsvermögen nicht auswirke. Vielmehr ergebe sich aus § 3 der Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978 (SondergebrauchsV), welcher die private Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes ausdrücklich einer Bewilligungspflicht oder Konzessionspflicht unterstelle, dass eine Regelung mittels einer Dienstbarkeit nicht zulässig sei. Ausserdem sei die dem Kantonsvertreter angesetzte Frist, innert welcher die Nichtgenehmigung des Rückzugs hätte mitgeteilt werden sollen, als nicht angemessen zu beurteilen. Dies gelte umso mehr, als das Protokoll der Quartierplanversammlung erst am 7. Juni 2004 versandt worden und damit frühestens am 8. Juni 2004 – mithin zwei Tage vor Ablauf der Frist – bei der Abteilung Landerwerb eingetroffen sei. Es sei dem Abteilungsleiter Landerwerb nicht möglich gewesen, die Akten innerhalb von zwei Tagen durchzusehen und die Nichtgenehmigung des Rückzugs des Antrages zu veranlassen. Aufgrund der viel zu kurzen Frist könne das Stillschweigen des Kantons nicht als Genehmigung qualifiziert werden. Wenn sich die strittige Dienstbarkeit schliesslich als unzulässig erweise, erübrige sich die Frage der Mehrzuteilung von Land, da in diesem Fall gar keine Halle gebaut werden müsse. Der Entscheid der Vorinstanz sei daher dahingehend zu korrigieren, dass gar keine Mehrzuteilung von Land zu erfolgen habe.

E. 4.1

§ 155 Abs. 1 PBG sieht vor, dass den überarbeiteten Quartierplanentwurf betreffende grundlegende Begehren durch die Quartierplangenossen innert der Auflagefrist gestellt werden müssen; andere Begehren können noch in der zweiten Versammlung vorgebracht werden (Abs. 3). Wer seine Begehren nicht rechtzeitig stellt, ist damit im Rekursverfahren ausgeschlossen, das heisst er hat sein Rekursrecht verwirkt (Abs. 4). Der Auffassung der Vorinstanz, wonach zurückgezogene Begehren die gleichen Rechtsfolgen nach sich ziehen wie nicht gestellte, nämlich den Verlust des Rekursrechts durch Verwirkung, ist beizupflichten. Wie die Baurekurskommission IV plausibel darlegt, erscheint eine Besserstellung desjenigen, welcher seine rechtzeitig gestellten Begehren zurückgezogen hat, gegenüber demjenigen, welcher keine solchen innert Frist gestellt hat, als nicht gerechtfertigt. Es kann auf die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz, welche vom Beschwerdeführer im Übrigen nicht bestritten werden, verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 4.2

Strittig ist daher die Frage, ob der Beschwerdeführer hinsichtlich der Dienstbarkeit ein Begehren im Sinne von § 155 PBG gestellt hat bzw. ob der anlässlich der zweiten

Quartierplanversammlung erklärte Rückzug des Begehrens verbindlich ist. Nicht beizupflichten ist der Auffassung des Beschwerdeführers, dass sich der Vertreter der kantonalen Baudirektion in einem wesentlichen und damit beachtlichen Grundlagenirrtum befunden habe, als er anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung den Rückzug des die strittige Dienstbarkeit betreffenden Begehrens erklärt habe. Hinsichtlich der analog heranzuziehenden privatrechtlichen Regelungen des Grundlagenirrtums sowie der diesbezüglichen Rechtsprechung kann auf die Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Unbestritten ist, dass das streitbetreffene Grundstück nicht zum Finanzvermögen zu rechnen ist, wovon der Vertreter des Beschwerdeführers anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung offenbar fälschlicherweise ausgegangen war. Dieser Irrtum war jedoch in Übereinstimmung mit der Vorinstanz für den Rückzug des entsprechenden Antrages gar nicht objektiv massgeblich. Wie die Baurekurskommission IV nämlich zutreffend ausführte, können grundsätzlich auch öffentliche Sachen im Gemeingebrauch bzw. zum Verwaltungsvermögen gehörende Grundstücke mit Dienstbarkeiten belastet werden, sofern dies nicht durch das anwendbare Recht ausgeschlossen ist und sich mit der öffentlichrechtlichen Zweckbestimmung dieser Sachen verträgt (vgl. BGE 97 II 371 E. 3). Die vom Beschwerdeführer angeführte Bestimmung der Sondergebrauchsverordnung besagt, dass die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes, die dessen Zweckbestimmung oder erlaubten Gebrauch durch andere erheblich erschwert oder verunmöglicht, einer Gebrauchsbewilligung oder einer Konzession bedarf (vgl. § 3 SondergebrauchsV). Dass die Belastung des öffentlichen Grundes mit Dienstbarkeiten nicht zulässig sein sollte, lässt sich aus diesem Wortlaut nicht ableiten, weder direkt noch durch Umkehrschluss, hat doch die Dienstbarkeit ein anderes Rechtsverhältnis zum Gegenstand als die zitierte Gesetzesbestimmung. Die Frage, ob für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes eine Bewilligung oder eine Konzession erforderlich sei, betrifft das Verhältnis zwischen dem Staat und dem den öffentlichen Grund beanspruchenden Privaten. Demgegenüber regelt eine Grunddienstbarkeit das Verhältnis zwischen den Grundeigentümern des belasteten und des berechtigten Grundstücks. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Staat als Eigentümer des öffentlichen Grundes und dem diesen in Anspruch nehmenden Privaten (im vorliegenden Fall dem Betreiber der Kompostieranlage) wird durch die Dienstbarkeit höchstens indirekt tangiert. Irrte sich der Vertreter des Beschwerdeführers demzufolge nur in einem objektiv nicht wesentlichen Punkt, so ist das Vorliegen eines wesentlichen Grundlagenirrtums zu verneinen.

E. 4.3

Unbestritten ist, dass sich die Frage der Vertretung des Kantons durch den Mitarbeiter der Abteilung Landerwerb der kantonalen Baudirektion nach der analog heranzuziehenden privatrechtlichen Bestimmung von Art. 38 des Obligationenrechts (OR) beantwortet, wonach der vom vollmachtlosen Vertreter geschlossene Vertrag für den Vertretenen nur dann verbindlich ist, wenn er diesen genehmigt (Abs. 1), wobei der Vertragspartner berechtigt ist, dem Vertretenen eine angemessene Frist für die Genehmigung anzusetzen (Abs. 2). Gemäss der von der Vorinstanz zutreffend wiedergegebenen Rechtsprechung ist dabei auch eine stillschweigende Genehmigung möglich, sofern ein Widerspruch möglich und zumutbar war. Indessen handelt es sich vorliegend genau genommen nicht um den Fall einer nachträglichen Genehmigung durch Stillschweigen, sondern um die Vereinbarung einer Genehmigungsfrist mit der Besonderheit, dass Stillschweigen innerhalb der Frist als Genehmigung gelte. So ist unbestritten, dass der Vertreter des Beschwerdeführers mit der

Quartierplanbehörde anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung vom 1. Juni 2004 vereinbarte, einen allfälligen Widerspruch der kantonalen Baudirektion zum Rückzug des Antrags bis zum 10. Juni 2004 schriftlich mitzuteilen, sodass im Falle des Ausbleibens einer schriftlichen Mitteilung von der Zustimmung des Beschwerdeführers ausgegangen werden könne. Die Vereinbarung einer Genehmigungsfrist ist im Falle der vollmachtlosen Stellvertretung zulässig, wenn der Dritte, also die Quartierplanbehörde, das Fehlen der Bevollmächtigung kennt. Die Frist kann in diesem Fall eine beliebige sein und das Erfordernis der Angemessenheit entfällt (vgl. zum Ganzen Roger Zäch, Berner Kommentar, 1990, Art. 38 OR N. 40). Dass der kantonale Mitarbeiter zur Vereinbarung dieser Frist nicht bevollmächtigt gewesen sein sollte, wird nicht geltend gemacht und wäre auch nicht plausibel. So war er doch unbestrittenermassen zur Vertretung des Beschwerdeführers an der zweiten Quartierplanversammlung ermächtigt. Ist somit von einer vereinbarten Genehmigungsfrist auszugehen, so sind Einwände hinsichtlich der Dauer der Frist nach dem Gesagten zum vornherein unbehelflich. Vorliegend präsentiert sich die Rechtslage indessen etwas komplexer, da zusätzlich vereinbart wurde, dass Schweigen innerhalb der Frist Genehmigung bedeute. Unter diesen Umständen müssen wohl auch im vorliegenden Fall die Anforderungen der Rechtsprechung an die Genehmigung durch Stillschweigen erfüllt sein, das heisst eine Reaktion innerhalb der Frist muss dem Vertretenen möglich und zumutbar gewesen sein. Auch hier ist den Ausführungen der Vorinstanz beizupflichten, worin diese darlegt, dass es dem Beschwerdeführer sowohl möglich als auch zumutbar gewesen wäre, innert Frist zu reagieren. Zu berücksichtigen ist in der Tat, dass das Protokoll der zweiten Quartierplanversammlung nicht (nur) dem Mitarbeiter der Abteilung Landerwerb, also dem Vertreter, sondern auch der " Baudirektion, Generalsekretariat, Landerwerb " zugestellt wurde, sodass es an die für die Genehmigung des Rückzugs des Antrags zuständige Person gelangen musste. Der Beschwerdeführer macht denn auch nicht geltend, das Protokoll sei nie an die zuständige Stelle gelangt. Dass das Protokoll erst zwei Tage vor Ablauf der Frist bei der Baudirektion einging, vermag daran nichts zu ändern. Zutreffend ist insbesondere auch, dass die Quartierplanbehörde das Unterbleiben einer Reaktion seitens des Beschwerdeführers aufgrund der Umstände nach Treu und Glauben als Genehmigung verstehen durfte. So durfte sie davon ausgehen, dass der kantonale Vertreter die zuständige Stelle der Baudirektion nach der Quartierplanversammlung über die laufende Frist bzw. den allfälligen Handlungsbedarf informieren würde, sodass dieser ausreichend Zeit für eine schriftliche Stellungnahme zur Verfügung gestanden wäre. Ist der Vertreter seiner Aufgabe diesbezüglich nicht mit der erforderlichen Sorgfalt nachgekommen, so kann dies nicht der Quartierplanbehörde angelastet werden.

E. 4.4

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Vorinstanz den Rückzug des Antrags durch den Beschwerdeführer anlässlich der zweiten Quartierplanversammlung zu Recht als verbindlich und rechtswirksam erachtete. Somit hat der Beschwerdeführer kein gültiges Begehren im Sinne von § 155 PBG gestellt und damit das Rekursrecht hinsichtlich der Frage der Dienstbarkeit verwirkt. Die Baurekurskommission IV ist daher auf die diesbezüglichen Einwände zu Recht nicht eingetreten. Die Dienstbarkeit kann daher auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht materiell beurteilt werden.

E. 5.1

Trotz fehlendem Begehren im Sinne von § 155 PBG ist hingegen auf den Einwand einzutreten, die im Quartierplan festgesetzte Dienstbarkeit sei aufgrund eines Formmangels

des Dienstbarkeitsvertrages sowie aufgrund des unzulässigen Inhalts nichtig. Nichtigkeit ist nämlich von Amtes wegen zu beachten. Als unberechtigt erweist sich zunächst der Einwand des Beschwerdeführers, für die rechtsgültige Begründung einer Dienstbarkeit bedürfe es vorliegend eines vom Konsens zwischen den Parteien getragenen, die gesetzlichen Formvorschriften erfüllenden Dienstbarkeitsvertrages. Es ist unbestritten, dass im Quartierplanverfahren nicht nur bestehende Dienstbarkeiten abgelöst, sondern auch neue Dienstbarkeiten begründet werden können (§ 139 Abs. 1 PBG). Die Begründung einer neuen Dienstbarkeit bedarf in diesem Fall nicht eines Dienstbarkeitsvertrages im Sinne von Art. 732 ZGB verbunden mit dem Eintrag ins Grundbuch (vgl. Art. 731 Abs. 1 ZGB). Vielmehr handelt es sich um eine zwangsweise Begründung einer Dienstbarkeit auf öffentlichrechtlicher Grundlage. Das privatrechtliche Verpflichtungsgeschäft (Dienstbarkeitsvertrag) wird durch einen einseitigen Verwaltungsakt ersetzt. Die Dienstbarkeit kommt dabei mit der Genehmigung des Festsetzungsbeschlusses durch die zuständige Behörde ausserbuchlich zustande (vgl. § 160 Abs. 1 PBG). Rechtliche Verfügungen über die neu zugeteilten Rechte sind allerdings erst nach der Eintragung im Grundbuch möglich. Dieser Vorgang originären Rechtserwerbs wird nicht mehr als expropriationsähnlicher Tatbestand, sondern als so genannte "dingliche Subrogation" bezeichnet (vgl. zum Ganzen Peter Müller et al., Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, Rz. 1 zu § 160; Heinz Rey, Berner Kommentar, 1981, Art. 731 ZGB N. 143 und Systematischer Teil N. 328 ff. sowie Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 66). Nach dem Gesagten ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ein auf einem Konsens beruhender schriftlicher Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Parteien für das rechtsgültige Zu-Stande-Kommen der Dienstbarkeit nicht erforderlich.

E. 5.2

Unbegründet ist sodann der Einwand, die strittige Dienstbarkeit weise einen unzulässigen Inhalt auf. Zutreffend ist zwar, dass eine Dienstbarkeit den Eigentümer des belasteten Grundstücks grundsätzlich nur zu einem Dulden oder Unterlassen, nicht aber zu einer Leistung verpflichten kann. Eine Pflicht zur Vornahme von Handlungen darf mit der Dienstbarkeit nur verbunden werden, wenn jene im Verhältnis zur Dienstbarkeit sowohl dem Inhalt wie dem Umfang nach von nebensächlicher Bedeutung ist. Dem Inhalt nach ist eine Handlung dann von nebensächlicher Bedeutung, wenn sie dazu dient, die Ausübung der Dienstbarkeit zu ermöglichen, zu erleichtern oder zu sichern. Dem Umfang nach ist sie es, wenn die Leistungspflicht nicht die hauptsächliche Last darstellt (vgl. BGE 106 II 315 E. 2e). Vorliegend soll der Beschwerdeführer als Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet werden, gewerbliche Tätigkeiten auf seinem Grundstück nur in geschlossenen Räumen auszuüben, welche dem Stand der Technik entsprechende Lärm- und Filteranlagen aufweisen. Durch die Erstellung einer entsprechenden Halle wird die Ausübung der Dienstbarkeit erst ermöglicht. Die Verpflichtung ist daher nach dem Gesagten inhaltlich von nebensächlicher Bedeutung. Auch vom Umfang her erscheint sie jedoch als nebensächlich, wenn man sie der Hauptverpflichtung gegenüberstellt. Diese besteht darin, dass sich der Beschwerdeführer als Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichten würde, in Zukunft während vieler Jahre gewerbliche Tätigkeiten nur in geschlossenen Räumen auszuüben, ohne dass die mit dem infrage stehenden Gewerbe verbundenen Immissionen überhaupt konkret beurteilt würden. Der Inhalt der strittigen Dienstbarkeit ist damit nicht unzulässig.

E. 6

Demzufolge erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unbegründet. Die Erwägungen der Vorinstanz zum Umfang der Mehrzuteilung, welche vom Beschwerdeführer im Übrigen nicht infrage gestellt werden, bleiben somit sachgerecht. Der diesbezügliche Antrag des Beschwerdeführers ist demzufolge ebenfalls abzuweisen.

E. 7

Zusammenfassend ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an den nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner fällt ausser Betracht. Die Beantwortung des vorliegenden Rechtsmittels lag ohne weiteres im Rahmen des vom Beschwerdegegner im vorliegenden Quartierplanverfahren ohnehin zu erbringenden Aufwandes. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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