

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00297 vom 31. August 1988

ZH Verwaltungsgericht, 1988-08-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00297

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00297 du 31 août 1988

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00297 del 31 agosto 1988

Regeste

Mehrwertbeiträge | Verjährung bei Zahlungsaufschub der Mehrwertbeiträge Der Gemeinderat stellte für den Beginn der Verjährungsfrist des Zahlungsaufschubs der Mehrwertbeiträge auf den Abschluss des Abtretungsvertrags am 31. August 1988 ab, der Bezirksrat auf die Vollendung der Strassen- und Trottoirbauten im September 1991. Dies ist nicht zu beanstanden, da die Rekursbehörde ihren Entscheid anders und für die rekurrierende Partei ungünstiger begründen kann als die Vorinstanz. Die beiden Vorinstanzen gelangten übereinstimmend zum Schluss, dass die 15-jährige Verjährungsfrist gemäss § 62 lit. g StrassG im Zeitpunkt der Realisierung der Wertvermehrung noch nicht abgelaufen sei, weshalb die Mehrwertbeiträge nicht zurückzuerstatten seien. Die Realisierung der Wertvermehrung erblickte der Gemeinderat in der Anzahlung im Rahmen des Grundstückkaufvertrags vom 23. Mai 2002 und der Bezirksrat in der Handänderung vom 21. November 2005. Die Beschwerdeführenden wurden demnach durch den Entscheid des Bezirkrats im Vergleich zu demjenigen des Gemeinderats nicht schlechter gestellt. Im Übrigen wäre eine solche Schlechterstellung im Rekursverfahren grundsätzlich zulässig (E. 2). Die überzeugende Argumentation des Bezirkrats, dass die Frist erst mit Eintritt der Wertvermehrung des Grundstücks bzw. mit Vollendung der Strassen- und Trottoirbauten zu laufen beginne, hält einer Rechtskontrolle ohne Weiteres stand, stellen doch die Bestimmungen von §§ 62 lit. f und g StrassG entscheidend auf die Wertvermehrung des Grundstücks ab, welche mit Bauvollendung eintritt (E. 3.3). Abweisung

Erwägungen

E. 3

D, 1 und 2 vertreten durch Beschwerdeführer 3, dieser vertreten durch RA E, Beschwerdeführende, gegen Gemeinde X, Beschwerdegegnerin, betreffend Mehrwertbeiträge, hat sich ergeben: I. A. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der L-Strasse schloss die Gemeinde X am 31. August 1988 mit den Miterben der Erbengemeinschaft A (B, C und D; nachfolgend Erben A) als Eigentümern der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 einen Abtretungsvertrag, in dem auch die Mehrwertbeiträge (Trottoir- und Fahrbahnbeiträge von insgesamt Fr. 33'627.-) geregelt wurden. Der Gemeinderat X beschloss gleichentags den vorläufigen Aufschub der vereinbarten Mehrwertbeiträge, da für die unüberbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 kein aktueller Mehrwert entstanden sei. Falls die Wertvermehrung während 15 Jahren ungenützt bleibe, erlösche die Forderung der Gemeinde definitiv. Für die aufgeschobene Beitragsforderung wurde im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen. Am 23. Mai 2002 schlossen die Erben A mit F einen Kaufvertrag über das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 01 und vereinbarten eine Anzahlung von Fr. 130'000.-. Darauf wurde das Grundstück in drei

Parzellen (Kat.-Nrn. 03, 04 und 05) aufgeteilt und Kat.-Nr. 04 auf den Käufer übertragen. Die Erben A bezahlten die entsprechenden Mehrwertbeiträge von Fr. 16'132.50, worauf das Pfandrecht um denselben Betrag auf Fr. 17'494.50 reduziert und auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 02 eingetragen wurde. Am 21. November 2005 wurde das Grundstück Kat.-Nr. 03 auf F übertragen; in der Folge wurden die verbleibenden Mehrwertbeiträge von Fr. 17'494.50 bezahlt, worauf die entsprechende Grundpfandverschreibung gelöscht wurde. B. Am 28. Juni 2006 hiess der Gemeinderat X ein Gesuch der Erben A um Rückerstattung von Fr. 22'203.10 wegen zu viel bezahlter Mehrwertbeiträge im Umfang von Fr. 1'362.- gut (Disp.-Ziff. 1) und wies es im Übrigen ab. II. Der Rechtsmittelbelehrung entsprechend erhoben die Erben A dagegen Rekurs an die Baurekurskommission III und beantragten, Ziffer 2 des Gemeinderatsentscheids sei aufzuheben und die Gemeinde X sei zu verpflichten, den Erben A die Mehrwertbeiträge für die Parzelle Kat.-Nr. 03 von Fr. 16'132.50 zurückzubezahlen. Die Baurekurskommission III trat auf den Rekurs mit Beschluss vom 23. August 2006 mangels Zuständigkeit nicht ein und überwies ihn an den Bezirksrat Y. Dieser wies den Rekurs am 31. Mai 2007 ab. III. Die Erben A, vertreten durch den Miterben D als Erbenvertreter, dieser wiederum vertreten durch Rechtsanwalt E, erhoben dagegen fristgerecht Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Bezirksratsbeschlusses und die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Der Bezirksrat verzichtete am 2. August 2007 unter Verweisung auf die Begründung des angefochtenen Entscheids auf Vernehmlassung. Der Gemeinderat beantwortete die Beschwerde am 29. August 2007 und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Der Einzelrichter zieht in Erwägung: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19c Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts wird durch § 43 Abs. 1 lit. e VRG nicht ausgeschlossen (VGr, 8. März 2005, VR.2005.00001, E. 1.1, www.vgrzh.ch = RB 2005 Nr. 112 [Leitsatz]). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 1.2 Streitgegenstand bilden die nach Ansicht der Beschwerdeführenden durch die Gemeinde zurück zu bezahlenden Fr. 16'132.50. Demnach ist der Einzelrichter zum Entscheid berufen (§ 38 Abs. 2 VRG). 2. Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Bezirksrat habe die Frage des Fristenlaufs im Zusammenhang mit dem Zahlungsaufschub der Mehrwertbeiträge in aktenwidriger und unzulässiger Weise als umstritten erachtet und neu beurteilt, habe doch der Gemeinderat diese Frage in seinem Entscheid vom 28. Juni 2006 mit verbindlicher Wirkung entschieden, indem er dort ausgeführt habe, die eigentliche Eigentumsübertragung habe nach Ablauf der 15-jährigen Frist stattgefunden. Der Gemeinderat setzte sich in seinem Entscheid mit der Frage des Beginns der Verjährungsfrist nicht auseinander. Es geht lediglich aus dem Zusammenhang hervor, dass er diesen im Abschluss des Abtretungsvertrags am 31. August 1988 erblickt zu haben scheint, während der Bezirksrat ausführlich begründete, warum die Verjährungsfrist mit Vollendung der Strassen- und Trottoirbauten (im September 1991) begonnen habe (siehe dazu sogleich E. 3). Die Begründung des Bezirksrats ist für die Beschwerdeführenden insofern ungünstiger, als er für den Beginn der 15-jährigen Frist auf die Vollendung der Strassen- und Trottoirbauten im September 1991 – statt wie offenbar der Gemeinderat auf den Abschluss des Abtretungsvertrags am 31. August 1988 – abstellte. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden, da die Rekursbehörde ihren Entscheid anders und für die rekurrierende Partei ungünstiger begründen kann als die Vorinstanz (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons

Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 27 N. 5). Die beiden Vorinstanzen gelangten übereinstimmend zum Schluss, dass die Verjährungsfrist im Zeitpunkt der Realisierung der Wertvermehrung noch nicht abgelaufen sei, weshalb die Mehrwertbeiträge nicht zurückzuerstatten seien. Die Realisierung der Wertvermehrung erblickte der Gemeinderat in der Anzahlung im Rahmen des Grundstückkaufvertrags vom 23. Mai 2002 und der Bezirksrat in der Handänderung vom 21. November 2005. Die Beschwerdeführenden wurden demnach durch den Entscheid des Bezirkrats im Vergleich zu demjenigen des Gemeinderats nicht schlechter gestellt. Im Übrigen wäre eine solche Schlechterstellung im Rekursverfahren grundsätzlich zulässig (§ 27 VRG). Der Entscheid des Bezirkrats ist demzufolge in Bezug auf die Überprüfung des Fristenlaufs der Verjährung nicht zu beanstanden.

E. 3.1

Nach § 62 lit. e Abs. 1 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrassG; LS 722.1) sind die Strassen- und Trottoirbeiträge in dem für den Bezug von Mehrwertbeiträgen gemäss der kantonalen Enteignungsgesetzgebung vorgeschriebenen Verfahren zu erheben. Die Beiträge sind in der Regel innert sechs Monaten seit der rechtskräftigen Feststellung von Bestand und Umfang der Beitragspflicht, frühestens jedoch sechs Monate nach der Bauvollendung, zu bezahlen (§ 62 lit. f Abs. 1 StrassG). Bedarf es besonderer Massnahmen, um aus der durch den Bau oder die Verbesserung einer Strasse oder eines Platzes für ein Grundstück entstandenen Wertvermehrung Nutzen zu ziehen, ist auf begründetes Gesuch des Grundeigentümers hin von der Geltendmachung der Beitragsforderung vorläufig abzusehen. Bleibt die Wertvermehrung während 15 Jahren ungenützt, erlischt die Zahlungspflicht. Wird ein Grundstück vor Ablauf von 15 Jahren wirtschaftlich vermehrt ausgenützt, wird der Beitrag im Zeitpunkt der vermehrten Ausnützung, im Falle der Überbauung der Liegenschaft mit der Eindeckung des Gebäudes, zur Zahlung fällig. Wird die Liegenschaft parzelliert, verfällt der Beitrag anteilmässig für die überbauten oder zur Überbauung veräusserten Parzellen. Bei Handänderungen ohne Realisierung der Wertvermehrung geht die Zahlungspflicht auf den Erwerber über (§ 62 lit. g StrassG).

E. 3.2

Strittig ist die Berechnung der 15-jährigen Verjährungs- bzw. Verwirkungsfrist für die Geltendmachung der Beitragsforderung durch die Gemeinde bzw. deren Rückforderung durch die Beschwerdeführenden. Die Gemeinde scheint davon ausgegangen zu sein, dass die Frist mit Abschluss des Abtretungsvertrags am 31. August 1988 zu laufen begonnen habe. Der Mehrwert sei durch die Anzahlung des Käufers von Fr. 130'000.- im Kaufvertrag vom 23. Mai 2002 – und somit vor Ablauf der 15-jährigen Frist – realisiert worden, weshalb das Rückerstattungsgesuch abzuweisen sei. Der Bezirksrat erwog, es handle sich bei der 15-jährigen Frist nicht um eine Veranlagungsverjährung, sondern um einen Zahlungsaufschub im Sinne von § 62 lit. g StrassG, welcher nicht mit der Ersteren vergleichbar sei (mit Hinweis auf RB 1976 Nr. 109). Die genannte Bestimmung stelle auf die während 15 Jahren nicht erfolgende Nutzung der Wertvermehrung ab, weshalb die Frist mit Eintritt der Wertvermehrung des Grundstücks bzw. mit Vollendung der Strassen- und Trottoirbauten zu laufen beginne. Dass der Zeitpunkt der Bauvollendung massgebend sei, ergebe sich auch aus § 62 lit. f StrassG, wonach die Zahlungsfrist frühestens ab diesem Zeitpunkt zu laufen beginne. Der Zeitpunkt der Bauvollendung gehe aus den Akten nicht hervor, doch sei die Bauabnahme am 27. September 1991 erfolgt. Damit sei die zweite Handänderung am 21. November 2005 vor Ablauf der 15-jährigen Frist vorgenommen worden, weshalb das Rückerstattungsgesuch abzulehnen sei. In Bezug auf den Beginn der

Verjährungsfrist stellen die Beschwerdeführenden auf die Veranlagung der Mehrwertbeiträge im Abtretungsvertrag vom 31. August 1988 ab, so dass die Frist am 31. August 2003 abgelaufen wäre. Im Übrigen sei die Haltung des Gemeinderates, dass anlässlich des Kaufvertrags vom 23. Mai 2002 eine Anzahlung erfolgt und dadurch der Mehrwert eingetreten sei, falsch.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden setzten der sorgfältigen und ausführlichen Begründung des Bezirksrats in Bezug auf den Beginn der 15-jährigen Frist nichts entgegen. Die überzeugende Argumentation des Bezirksrats, dass die Frist erst mit Eintritt der Wertvermehrung des Grundstücks bzw. mit Vollendung der Strassen- und Trottoirbauten (27. September 1991) zu laufen beginne, hält einer Rechtskontrolle im Sinne von § 50 VRG ohne Weiteres stand, stellen doch die Bestimmungen von §§ 62 lit. f und g StrassG entscheidend auf die Wertvermehrung des Grundstücks ab, welche mit Bauvollendung eintritt. Demnach kann die Bedeutung der Anzahlung im Rahmen des Kaufvertrags vom 23. Mai 2002 für die Wahrung der Verjährungsfrist offen bleiben, da sowohl die damalige Handänderung an Kat.-Nr. 04 als auch die zweite Handänderung am 21. November 2005 an Kat.-Nr. 03 vor Ablauf der 15-jährigen Frist erfolgten.

E. 4

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung ist ausgangsgemäss nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet der Einzelrichter:

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