

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00420 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00420

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00420 du 27 mars 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00420 del 27 marzo 2013

Regeste

Festsetzung amtlicher Quartierplan | Verteilung der Erstellungs- und Quartierplanverfahrenskosten. Die Erstellungskosten des Trottoirs sind nach dem Interesse an der betreffenden Erschliessungsanlage auf die Grundeigentümer des Quartierplanperimeters aufzuteilen (E. 3.1). Sie können nach schematischen Massstäben verteilt werden. Die Grundstücksflächen in der ersten Bautiefe von 30 m beidseits der Erschliessungsanlage werden praxisgemäss mit 100 % belastet, Grundstücke in der zweiten Bautiefe (zwischen 30 und 60 m) regelmässig mit 50 %, da für Bauten im zurückliegenden Bereich häufig zusätzliche Erschliessungsaufwendungen erforderlich sind (E. 3.2). Die Rechtsgleichheit wurde durch die Anwendung dieser Praxis nicht verletzt, da sachliche Gründe für eine Unterscheidung der einzelnen Grundeigentümer bestanden (E. 3.4). Das Verwaltungsgericht überprüft, ob die gewählte Regelung auch korrekt umgesetzt wurde, was vorliegend nicht der Fall ist. Für die Kostenbelastung des Grundstücks des Beschwerdeführers wurden gegenüber zwei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Massstäbe verwendet, obwohl sie über dasselbe Weggrundstück Zugang zum geplanten Trottoir erhalten. Dies verstösst gegen das Gleichbehandlungsgebot (E. 3.6). Die Verfahrenskosten sind grundsätzlich im Verhältnis der Flächen der neuen Grundstücke der beteiligten Grundeigentümer zu bezahlen, wobei besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind. Bei der Beurteilung der Frage, ob besondere Verhältnisse nach § 177 Abs. 1 PBG vorliegen, handelt es sich um die Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs des kantonalen Rechts. Die Quartierplanbehörde verfügt dabei über einen gewissen Beurteilungsspielraum (E. 4.3). Vorliegend erscheint es gerechtfertigt, diejenigen Grundstücke nicht mit Verfahrenskosten zu belasten, die durch das Quartierplanverfahren keinen besonderen Nutzen erfahren haben, da sie an einer anderen Strasse liegen, bzw. zusätzlich über eine andere Strasse erschlossen sind (E. 4.4). Kostenauflegung und Zusprechung einer Parteientschädigung für die Gemeinde im Quartierplanverfahren (E. 5.2). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an Beschwerdegegner.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2010.00420 Urteil der 3. Kammer vom 27. März 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiberin Michèle Babst. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Gemeinderat D, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, betreffend Festsetzung amtlicher Quartierplan, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat D leitete am 9. Januar 2006 ein Quartierplanverfahren ein, nachdem die Erstellung der hinreichenden Erschliessung des Gebiets E in D auf privatrechtlicher Basis

nicht zustande gekommen war. Mit Beschluss vom 15. Juni 2009 setzte der Gemeinderat den amtlichen Quartierplan "E" (Teilquartierplan Verkehr) fest. Innerhalb des Quartierplans soll das Trottoir der F-Strasse als Feinerschliessung zulasten der Quartierplanbeteiligten neu erstellt werden. Der Beschluss wurde am 26. Juni 2009 publiziert. II. A ist Eigentümer des an der F-Strasse gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 01 in D, das in den Perimeter des Quartierplans fällt. Mit Rekurs vom 16. Juli 2009 gelangte er an die damalige Baurekurskommission III (heute: Baurekursgericht) und stellte verschiedene Änderungsanträge betreffend die festgesetzten Kostenverteiler für die Erschliessungs- und für die Administrativkosten sowie die Vorleistungen im Zusammenhang mit Landabtretungen. Die Baurekurskommission III hiess den Rekurs mit Entscheid vom 9. Juni 2010 hinsichtlich des Einbezugs der unentgeltlich abgetretenen Landflächen mit einem Landwert in die Landabzugsrechnung gut. Im Übrigen wies sie den Rekurs ab. III. Dagegen reichte A am 18. August 2010 Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein und beantragte, der angefochtene Entscheid sei insoweit aufzuheben, als er die Anträge bezüglich Neuverteilung der Erstellungs- und der Verfahrenskosten abgewiesen habe, und die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu seinen Gunsten. Das Verwaltungsgericht führte einen ersten Schriftenwechsel durch und lud die Baudirektion des Kantons Zürich mit Präsidialverfügung vom 15. Oktober 2010 ein, baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen. Die Baudirektion genehmigte den vom Gemeinderat D festgesetzten Teilquartierplan "E" mit Verfügung vom 2. November 2012. Mit Eingabe vom 12. Januar 2013 reichte A eine Stellungnahme ein, wozu der Gemeinderat D am 28. Januar 2013 seinerseits Stellung nahm. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Beim angefochtenen Beschluss der Baurekurskommission III handelt es sich um einen verfahrensabschliessenden Entscheid in Bezug auf die vorliegend strittige Frage, wie die Erschliessungs- und die Verfahrenskosten des Quartierplans "E" zu verteilen sind, und damit um eine anfechtbare Anordnung (§ 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 1 VRG). Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 1.2 Die Vorinstanz hat mit Verfügung vom 20. Juli 2009 den Gemeinderat D eingeladen, den Quartierplangenossen vom Eingang des Rekurses Kenntnis zu geben. Es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, sich gegebenenfalls zum Rekurs zuhanden der Baurekurskommission III zu äussern. In der Folge gingen keine Stellungnahmen von Quartierplangenossen ein. Es ist daher davon auszugehen, dass sie den Entscheid hinnehmen (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 27), weshalb vorliegend von weiteren verfahrensrechtlichen Schritten bezüglich der Quartierplangenossen abgesehen werden kann. 2. 2.1 Der Teilquartierplan "E" bezweckt durch den Ausbau der F-Strasse eine hinreichende verkehrsmässige Erschliessung des Gebiets. Die F-Strasse weist zwar bereits eine genügend breite Fahrbreite auf; ein Gehweg ist jedoch nur teilweise vorhanden. Innerhalb des Quartierplanperimeters fehlt er vollständig. Das Erschliessungskonzept sieht daher den Bau eines 1,5 m breiten Trottoirs entlang der Süd- und Westseite der F-Strasse vor. Die Kostenverteilung ist nach dem Perimeterprinzip vorgesehen: Die Grundeigentümer von Grundstücken der ersten Bautiefe (bis 30 m) werden zu 100 %, diejenigen der zweiten Bautiefe (30–60 m) zu 50 % belastet. Der Beschwerdeführer wurde für seine Parzelle Kat.-Nr. 01 in den Kostenverlegern

demgemäss für eine Fläche von 422 m² mit 100 % und für eine Fläche von 572 m² mit 50 % der Kosten belastet. Die vom Beschwerdeführer zu tragenden Erstellungskosten belaufen sich gemäss der Kostenschätzung danach auf etwa Fr. 25'873.50. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02, 03, 04, 05 sowie 06 liegen weiter als 60 m von der F-Strasse entfernt und sind im Kostenverteiler nicht erfasst. 2.2 Gemäss dem Beschwerdegegner knüpfe diese Praxis an den Umstand an, dass in Wohnzonen Grundstücke in der ersten Bautiefe durch den Strassenbau vollumfänglich erschlossen würden, während es für solche in der zweiten Bautiefe und für dahinter liegende Grundstücke zusätzlicher Erschliessungsaufwendungen bedürfe. Die Vorinstanz hielt die von der Quartierplanbehörde vorgenommene Verteilung der Kosten für den Bau des erforderlichen Trottoirs entlang der F-Strasse für praxiskonform. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit dieses Vorgehen den quartierplanrechtlichen Grundsätzen nicht entspreche oder nicht zweckmässig sei. 2.3 Der Beschwerdeführer beantragt hingegen, das gewählte Perimetersystem durch ein anderes Kostenteilsystem zu ersetzen und überdies sämtliche Grundstücke im Perimeter mit den Erstellungskosten für das Trottoir zu belasten. Da sämtliche Grundeigentümer im selben Mass von den Erschliessungsmassnahmen profitierten, rechtfertige sich die uneinheitliche Kostenbelastung nicht. Der Beschwerdegegner hält es für fraglich, ob mit diesem Begehren die Identität des Streitgegenstands noch gewahrt sei. Vor der Rekursinstanz beantragte der Beschwerdeführer, die Erstellungskosten seien nicht nach dem Beitragsperimeter, sondern im Verhältnis der Grundstücksflächen oder der realisierbaren Nutzflächen oder einer Kombination dieser beiden Varianten auf alle Grundstücke im Perimeter zu verteilen. Bereits in diesem Antrag, war der Einbezug aller Grundstücke im Perimeter enthalten, was gerade beim Perimetersystem beim vorliegenden Teilquartierplan nicht der Fall ist. Somit enthält der Antrag im Beschwerdeverfahren keine Änderung des Streitgegenstands.

E. 3.1

Nach § 146 Abs. 1 PBG bestimmt der Quartierplan, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind. Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen (Abs. 2). Für die Verteilung der Erstellungskosten ist das objektive Interesse des einzelnen Grundeigentümers an der betreffenden Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung massgebend. Ein Interesse besteht dabei nicht nur an den direkt benützten Zugängen, Zufahrten und Leitungen, sondern auch an solchen Erschliessungen, welche die Verkehrs- oder Erschliessungsverhältnisse im Quartier allgemein verbessern oder Immissionen aus dem Strassenverkehr reduzieren (zum Beispiel Sammelstrassen, Sammelparkplätze, Fussgängerwegnetz, Sammelleitungen usw.). Eine Kostenbelastung ist auch dann möglich, wenn das Grundstück bereits erschlossen war, aber durch den Quartierplan aufgewertet wird (VGr, 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 3). Die Baurekurskommission III hat im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten, dass in einem Quartierplan die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen gemäss § 128 Abs. 2 PBG so festzulegen sind, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen. Das gilt auch für überbaute, jedoch unzureichend erschlossene Grundstücke im Quartierplangebiet (BGE 106 Ia 94 E. 3a). Die Baurekurskommission III führte aus, dass das vorliegende Beizugsgebiet wegen des Fehlens eines zwingend erforderlichen Fussgängerschutzes noch über keine genügende Erschliessung verfüge.

E. 3.2

Die Erstellungskosten können nach schematischen Massstäben verteilt werden (BGr, 25. Februar 2011, 2C_670/2009, E. 5.2). Praxisgemäss werden verschiedene Bautiefen mit abgestufter Belastung festgelegt. Die Grundstücksflächen in der ersten Bautiefe von 30 m beidseits der Erschliessungsanlage werden in der Regel mit 100 % belastet. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Erschliessungsaufwendungen, die für Bauten im zurückliegenden Bereich häufig erforderlich sind, werden Grundstücke in der zweiten Bautiefe (zwischen 30 und 60 m) regelmässig mit 50 % belastet (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich etc. 2004, S. 185 f.). Bei Grundstücken, die an zwei Quartierstrassen anstossen, wird eine Winkelhalbierende gezogen, um zu vermeiden, dass diese zweimal zu unverminderten Kostenanteilen herangezogen werden (Peter Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, Zürich 1972, S. 69 f.). Eine Schematisierung erscheint zulässig, denn das Verhältnis unter den Quartierplanbeteiligten ist von einem gewissen Solidaritätsgedanken beherrscht, mit welchem eine allzu strenge Individualisierung des Erschliessungsinteresses im Widerspruch stünde. Allerdings hat der einzelne Kostenanteil nach dem Äquivalenzprinzip im richtigen Verhältnis zu stehen zum Vorteil, den der Grundeigentümer aus den Quartierplananlagen zieht. Zudem ist bei der Kostenverlegung nach dem Rechtsgleichheitsgebot ein vernünftiger und gerechter Interessenausgleich unter den Quartierplangenossern anzustreben (VGr, 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 6.1; Kleb, S. 136 ff., 170).

E. 3.3

Wie der Beschwerdeführer geltend macht, profitieren alle Grundstücke im Quartierplanperimeter von den geplanten Erschliessungsmassnahmen. Es ist bei der Kostenverlegung aber – wie dargelegt – zu beachten, dass weiter entfernt liegende Grundstücke einen geringeren Nutzen aus der Anlage ziehen. Die Grundstücke in der zweiten Bautiefe erfahren zwar durch das neue Trottoir ebenfalls eine Wertvermehrung, doch ist diese weniger gross, weil grundsätzlich noch eine zusätzliche grundstücksinterne Erschliessung erforderlich ist (vgl. Christian Lindenmann, Beiträge und Gebühren für die Erschliessung nach zürcherischem Planungs- und Baurecht, Zürich 1989, S. 114). Es ist daher sachlich begründet, diese Grundstücke geringer zu belasten als die direkt an die F-Strasse Grenzenden. Von dieser Regelung profitiert auch der Beschwerdeführer, dessen Grundstücksfläche teilweise in der zweiten Bautiefe liegt. Die vom Beschwerdegegner vorgesehene Kostenverteilung ist demnach praxiskonform, und es sind keine Gründe ersichtlich, die ihrer Anwendung entgegenstehen.

E. 3.4

Die an der G-Strasse liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 07, 08, 06, 09, 10, 11, 12 und 13 werden durch die Quartierplanbehörde gar nicht mit Erstellungskosten belastet und die an beiden Strassen grenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 14, 15, 16 und 17 werden unter Anlegung der Winkelhalbierenden nur teilweise kostenpflichtig. Der Beschwerdeführer beantragt, die betreffenden Grundstücke seien grundsätzlich in den Verteiler der Strassenkosten aufzunehmen. Er macht geltend, dass bei einer allfälligen Zuweisung der nördlich an die G-Strasse angrenzenden Reservezone in die Bauzone deren Erschliessung nicht über die G-Strasse erfolgen solle. Die vorinstanzliche Argumentation sei daher nicht überzeugend. Die G-Strasse ist eine 5 m breite Quartierstrasse mit Kehrplatz und bildet eine selbständige Erschliessung der an ihr liegenden Grundstücke. Sie erfüllt die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse bis 30 Wohneinheiten (vgl. Anhang der Normalien über die Anforderungen an Zugänge [Zugangsnormen] vom 9. Dezember 1987). Die Grundstücke

an der G-Strasse haben sich daher nicht an den Kosten des Ausbaus der F-Strasse zu beteiligen, wie auch die Grundstücke an der F-Strasse nicht einen allfälligen Ausbau der G-Strasse zu bezahlen hätten. Grundsätzlich wäre es auch möglich gewesen, den Quartierplanperimeter unter Ausschluss der betreffenden Grundstücke festzulegen. Bei der Planfestsetzung kommt der Quartierplanbehörde indes ein erhebliches planerisches Ermessen zu; der festgesetzte Plan ist daher nicht bereits zu korrigieren, wenn andere Planvarianten möglich und auch vertretbar gewesen wären (BGr, 14. April 2011, 1C_537/2010, E. 4.3; VGr, 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 2.2). Für diejenigen Grundstücke, die sowohl an die G-Strasse als auch an die F-Strasse grenzen, wird die Winkelhalbierende gezogen, um eine mögliche Doppelbelastung zu vermeiden. Auch wenn die Reservezone hinter der G-Strasse nicht einer Bauzone zugewiesen wird, würden bei allfälligen Ausbaurbeiten die Anwohner der G-Strasse kostenpflichtig. Die Anlegung der Winkelhalbierenden bei Grundstücken, die an zwei Quartierstrassen anstossen, entspricht der gängigen Praxis. Dagegen stellt das Weggrundstück Kat.-Nr. 18, an welchem das Grundstück des Beschwerdeführers liegt, keine Zufahrtsstrasse dar. Der Weg dient als Zufahrt für vier Grundstücke, weitere können darüber nicht erschlossen werden. Wenn die Quartierplanbehörde diesen Zufahrtsweg anders als die Zufahrtsstrasse G behandelt, nämlich wie die grundstücksinternen Zufahrten, erscheint dies sachlich vertretbar. Dass der Beschwerdeführer nur über den Zufahrtsweg Kat.-Nr. 18 in die F-Strasse gelangt, wurde bereits damit berücksichtigt, dass die Fläche seines Grundstücks teilweise nur zu 50 % in die Kostenberechnung einbezogen wurde. Die Rechtsgleichheit wurde damit nicht verletzt, da sachliche Gründe für eine Unterscheidung bestanden bzw. den tatsächlich bestehenden Unterschieden durch eine differenzierte Regelung Rechnung getragen wurde.

E. 3.5

Insgesamt ist die Anwendung des Perimetersystems unter Berücksichtigung der Winkelhalbierenden bei den sowohl an die F-Strasse als auch an die G-Strasse liegenden Grundstücken somit grundsätzlich nicht zu beanstanden. Daraus ergibt sich auch, dass gewisse Grundstücke im Quartierplanperimeter mit gar keinen Erschliessungskosten belastet werden, da sie hinter der zweiten Bautiefe oder an einer anderen Strasse liegen. Zu diesem Schluss gelangte auch die Vorinstanz, womit sie den Antrag des Beschwerdeführers genügend behandelte und ihr – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – keine Rechtsverweigerung vorzuwerfen ist.

E. 3.6

Allerdings entspricht die tatsächlich vorgesehene Verteilung der Kosten durch die Quartierplanbehörde nicht durchgehend der genannten Praxis. So wird beim Grundstück des Beschwerdeführers, das in der Kurve der F-Strasse liegt, der massgebende Abstand sowohl zum südlich als auch zum westlich gelegenen Strassenabschnitt bemessen, obwohl das Grundstück über das Weggrundstück Kat.-Nr. 19 nur zum südlichen Strassenabschnitt erschlossen ist. Dagegen wurde bei den dahinter liegenden Grundstücken Kat.-Nr. 20 und 02 der Abstand lediglich in Bezug auf den südlichen Strassenabschnitt berücksichtigt. Hätte man auch hier zusätzlich den Abstand zum westlichen Abschnitt bemessen, würden die beiden Grundstücke grösstenteils noch im zweiten Perimeter liegen (da sie weniger als 60 m von der westlich gelegenen F-Strasse entfernt sind) und hätte ihre Fläche deswegen zumindest teilweise mit 50 % belastet werden müssen. Bei der Kostenverteilung ist das Gleichbehandlungsgebot zu beachten. Dies schliesst aus, nur in einzelnen Fällen von der schematischen Bemessung abzuweichen. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit verlangt

vielmehr, gleichgelagerte Fälle auch gleich zu behandeln (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999). Vorliegend wurden für die Kostenbelastung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 des Beschwerdeführers gegenüber den Grundstücken Kat.-Nr. 02 und 20 unterschiedliche Massstäbe verwendet, obwohl alle Grundstücke über das Weggrundstück Kat.-Nr. 18 Zugang zu der F-Strasse erhalten. Dies verstösst gegen das Gleichbehandlungsgebot. Das Interesse des Beschwerdeführers am Trottoir ist hauptsächlich in Bezug zum südlichen Strassenabschnitt zu sehen, zu welchem hin sein Zufahrtsweg führt. Demnach wurde ein Teil der Grundstücksfläche Kat.-Nr. 01 zu Unrecht mit 100 % des Kostenanteils belastet, obwohl dieser Teil mehr als 30 m vom massgebenden südlichen Strassenabschnitt entfernt ist. Dieser westliche Spickel des Grundstücks hätte lediglich zu 50 % bei der Kostenbelastung berücksichtigt werden dürfen. Diesbezüglich ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer beanstandet zudem die Verteilung der Verfahrenskosten. Der Beschwerdegegner hat die Verfahrenskosten nach demselben Schlüssel auf die Grundstücke aufgeteilt wie die Erschliessungskosten, wonach wiederum für elf Grundeigentümer im Quartierplanperimeter keine Kostentragung vorgesehen ist. Für den Beschwerdeführer belaufen sich die Verfahrenskosten auf voraussichtlich Fr. 2'832.-. Er verlangt die Verteilung der Verfahrenskosten im Verhältnis der Flächen aller Grundstücke im Perimeter.

E. 4.2

Der Beschwerdegegner weist darauf hin, dass eine der gesetzlichen Regelung entsprechende Verteilung der Administrativkosten auf alle vom Perimeter erfassten Grundstücke mit dem Äquivalenzprinzip nicht vereinbar wäre. Da es sich um ein Teilquartierplanverfahren handle, das sich darauf beschränke, die ungenügend ausgebaute F-Strasse mit einem Trottoir zu versehen, begrenzten sich die planlichen Abklärungen und Vorkehren auf den von der F-Strasse erschlossenen Anstossbereich. Die Grundstücke an der G-Strasse seien nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Perimeterbegrenzung Gegenstand der Quartierplanung. Die Vorinstanz bestätigte, dass die elf nicht erfassten Grundeigentümer keinen wesentlichen Nutzen durch den Ausbau der F-Strasse erfahren würden und folgerte, dass die Quartierplanbehörde das ihr zukommende Ermessen vertretbar gehandhabt habe.

E. 4.3

Gemäss § 177 Abs. 1 PBG sind die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung des Quartierplans von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen (vgl. zu den Verfahrenskosten § 15 der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 [QPV]). Dabei sind besondere Verhältnisse zu berücksichtigen. Eine vorbestehende Erschliessung oder langwierige Verhandlungen mit einzelnen Eigentümern können beispielsweise Anlass für eine Differenzierung der Belastung mit Verfahrenskosten sein (Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger, Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, Wädenswil 1985, § 177 N. 3b). Die Quartierplanverfahrenskosten unterstehen als Verwaltungsgebühren dem Äquivalenzprinzip (dazu BGr, 16. November 2010, 2C_407/2010, E. 2.4 ff.). Dieses ist gewahrt, wenn zwischen dem Kostenanteil des Grundeigentümers und den ihm aus dem Quartierplanunternehmen erwachsenden Vorteilen

ein Gleichgewicht resultiert (Kleb, S. 231, 246). Bei der Beurteilung der Frage, ob besondere Verhältnisse nach § 177 Abs. 1 PBG vorliegen, handelt es sich um die Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs des kantonalen Rechts. Die Quartierplanbehörde verfügt dabei über einen gewissen Beurteilungsspielraum, da der erstinstanzliche Vollzug der Bestimmung der Gemeinde übertragen ist und örtliche Verhältnisse betroffen sind (vgl. BGE 136 I 395 E. 3.2.3; VGr, 14. März 2013, VB.2012.00817. E. 5.1; 30. Juni 2011, VB.2010.00492, E. 2.3).

E. 4.4

Grundsätzlich kann noch nicht bei jedem Unterschied zwischen den Vorteilen, die den einzelnen Quartierplangossen aus der Quartierplanung erwachsen, angenommen werden, es lägen besondere Verhältnisse vor. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen Teilquartierplan, der einzig zum Ausbau der F-Strasse mit einem Trottoir vorgenommen wurde. Dabei hätte der Quartierplanperimeter auch enger gefasst werden können. Wenn nun aufgrund der ursprünglichen Perimeterbegrenzung Grundstücke erfasst werden, die über eine andere Strasse erschlossen sind, kann die Quartierplanbehörde von besonderen Verhältnissen ausgehen. Demnach kann von der Grundregel der Kostenverteilung nach § 177 Abs. 1 PBG abgewichen werden. Vorliegend erscheint es gerechtfertigt, diejenigen Grundstücke nicht mit Verfahrenskosten zu belasten, die durch das Quartierplanverfahren keinen besonderen Nutzen erfahren haben, da sie an einer anderen Strasse liegen (Grundstücke Kat.-Nrn. 07, 08, 06, 09, 10, 11, 12 und 13), bzw. zusätzlich über eine andere Strasse erschlossen sind (Kat.-Nrn. 03, 04 und 05). Der Quartierplanperimeter hätte auch ohne diese Grundstücke festgesetzt werden können. Alle anderen Grundstücke im Perimeter sind aber über die F-Strasse erschlossen. Daher haben sie die Kosten des Quartierplanverfahrens zu tragen. Dazu gehört eigentlich auch das Grundstück Kat.-Nr. 02. Auch wenn ein Einbezug von dessen Grundstücksfläche in den Kostenverteiler grundsätzlich denkbar gewesen wäre, ist das Vorgehen der Gemeinde vertretbar, da die Berücksichtigung der zusätzlichen Grundstücksfläche Auswirkungen auf das gesamte mehrpolige Verhältnis gehabt hätte. Wenn aber schon für die Verlegung der Er-stellungskosten mehrere Kostenperimeter angewandt wurden, kann die Behörde die gleiche Aufteilung auch für die Verfahrenskosten vornehmen (Kleb, S. 244). Dies ist mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar. Es erscheint deswegen als sachlich begründet, wenn dem Grundstück Kat.-Nr. 02, das mehr als 60 m vom Abschnitt der F-Strasse entfernt ist, zu welchem hin es erschlossen ist, keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Schliesslich wird auch die Grundstücksfläche des Beschwerdeführers nicht vollständig zu 100 % bei der Verfahrenskostenverteilung berücksichtigt. Somit ist keine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung ersichtlich. Da sich gemäss dem Gesagten (E. 3.6) aber der Verteilungsschlüssel für die Erschliessungskosten ändert, ist dementsprechend auch der Verteiler der Verfahrenskosten anzupassen. Demnach ist der Beschwerdeführer auch bei den Verfahrenskosten nur für diejenige Grundstücksfläche mit 100 % der Kosten zu belasten, die weniger als 30 m vom südlichen Abschnitt der F-Strasse entfernt ist.

E. 5.1

Aufgrund der unrichtigen Anwendung des Perimetersystems mit zwei Bautiefen in Bezug auf das Grundstück des Beschwerdeführers ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Sache ist an den Beschwerdegegner zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen zurückzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid insoweit aufzuheben, als er den Rekurs des heutigen Beschwerdeführers abwies.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer obsiegt lediglich in einer Teilfrage, weshalb ihm die Gerichtskosten zu vier Fünftel und dem Beschwerdegegner zu einem Fünftel aufzuerlegen sind (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Kosten des Rekursverfahrens sind zu drei Fünftel dem Beschwerdeführer und zu zwei Fünftel dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Da der Beschwerdeführer nicht überwiegend obsiegt, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Er hat dem obsiegenden Beschwerdegegner, welcher im Quartierplanverfahren nicht nur als Vertreter des öffentlichen Interesses, sondern als Sachwalter der (übrigen) Quartierplangenossen auftritt, zugunsten der Quartierplanrechnung eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; VGr, 8. Februar 2012, VB.2011.00104, E. 8; 20. Dezember 2007, VB.2007.00330, E. 4).

E. 5.3

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Als Endentscheid im Sinn von Art. 90 BGG lässt sich ein Rückweisungsentscheid dann einstufen, wenn der unteren Instanz kein Beurteilungsspielraum mehr verbleibt (BGE 134 II 124 E. 1.3).

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