

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00055 vom 19. September 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-09-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00055

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00055 du 19 septembre 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00055 del 19 settembre 2013

Regeste

Quartierplan | Kostenverteiler im Quartierplanverfahren. Für die Verteilung der Erstellungskosten ist das Erschliessungsinteresse des einzelnen Grundeigentümers massgebend (E. 3.1). Den baulich ausnützbaren Flächen im Waldabstandsbereich kommt grundsätzlich kein vermindertes Erschliessungsinteresse mit entsprechender Kostenbefreiung zu (E. 3.2). Abweichungen von dieser Regelung müssen jedoch zur Einhaltung des Äquivalenzprinzips zulässig sein. Vorliegend ist die grundsätzlich mögliche Nutzungsübertragung der Baumasse auf benachbarte Grundstücke kaum realisierbar, weshalb der rein hypothetische Nutzungstransfer für das Erschliessungsinteresse nicht zu berücksichtigen ist (E. 3.3). Die Berücksichtigung einer gegenüber den bestehenden Verhältnissen erhöhten Ausnützung, welche durch Landumlegung erzielt werden kann, erscheint unter den gegebenen Verhältnissen als zulässig, soweit diese Möglichkeiten konkret ersichtlich sind (E. 3.4). Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz, die bezüglich Erschliessungs-, Administrativkosten und Landabzug keine Differenzierung in der Berechnung vorgenommen hat (E.4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz.

Erwägungen

E. 3

E, Mitbeteiligte, betreffend Quartierplan, hat sich ergeben: I. Der Stadtrat Bülach leitete am 3. September 2008 im Gebiet "F-Strasse/G-Strasse/H-Strasse" aufgrund mangelnder verkehrstechnischer Erschliessung, unbefriedigender Entsorgungssituation, sanierungsbedürftiger Werkleitungen und ungenügend geregelter Rechtsverhältnisse ein Quartierplanverfahren ein. Mit Beschluss vom 13. Juni 2012 setzte der Stadtrat den Teilquartierplan "F-Strasse/G-Strasse/H-Strasse" fest. II. Die Erben von K (C, D als Erbin von I, E sowie J) waren zu diesem Zeitpunkt Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 01, die in den Perimeter des Teilquartierplans fällt. Sie reichten am 3. Juli 2012 Rekurs gegen den Beschluss des Stadtrats Bülach beim Baurekursgericht des Kantons Zürich ein und beantragten die Befreiung der gesamten Waldabstandsfläche auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 von der Belastung mit Quartierplankosten. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 6. Dezember 2012 gut, hob den Stadtratsbeschluss vom 13. Juni 2012 betreffend Festsetzung des Teilquartierplans "F-Strasse/G-Strasse/H-Strasse" hinsichtlich der die Erschliessungskammer "G-Strasse" betreffenden Verteilung der Kosten und des diesbezüglichen Landabzugs sowie bezüglich der Verteilung der Verfahrenskosten auf und lud den Stadtrat ein, den Quartierplan dementsprechend neu festzusetzen. III. A. Dagegen erhob die Stadt Bülach am 21. Januar 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Wiederherstellung des

Festsetzungsbeschlusses vom 13. Juni 2012 im entsprechenden Ausmass, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Mit Eingabe vom 25. Februar 2013 reichte die Quartierplankommission der Stadt Bülach ein Sitzungsprotokoll vom 20. Februar 2013 ein, womit die Handänderung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 von den Erben K an B als Alleineigentümerin bewilligt wurde. B. B führte in ihrer Stellungnahme vom 8. März 2013 aus, ihr sei als neue Alleineigentümerin bewusst, die Rechte und Pflichten im Rahmen des Teilquartierplans zu übernehmen. Die Position als Beschwerdegegnerin im laufenden Beschwerdeverfahren, wie auch eine Kostenbeteiligung, lehne sie aber ab. C führte am 12. März 2013 aus, er betrachte sich nicht mehr als legitimiert, die Streitsache im Namen der Erben weiterzuführen, da die Erben von K nun nicht mehr Grundeigentümer seien. Mit Schreiben vom 10. Juni 2013 teilte er dem Verwaltungsgericht mit, dass seine Mutter, J, im April 2013 verstorben und die Erbengemeinschaft K aufgelöst sei. Zudem legte er die Vertretung der übrigen Erben nieder. Das Verwaltungsgericht nahm B mit Präsidialverfügung vom 30. Mai 2013 neu als Beschwerdegegnerin in das vorliegende Verfahren auf; die Erben von K wurden als Mitbeteiligte aufgenommen. Die Parteien liessen sich dazu nicht mehr vernehmen. C. Mit Verfügung vom 27. Mai 2013 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den Teilquartierplan "F-Strasse/G-Strasse/H-Strasse" im Sinn der Erwägungen. Das Baurekursgericht beantragte am 20. Juni 2013 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. 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. 1.2 Das vorliegend im Streit liegende Grundstück Kat.-Nr. 01 wurde von den Erben des K an B verkauft. Die neue Grundeigentümerin bekennt, verpflichtet zu sein, sämtliche Rechte und Pflichten im Rahmen des Teilquartierplans zu übernehmen. Für die Erstellungs- und Verfahrenskosten im Quartierplan ist der jeweilige Grundeigentümer kostenpflichtig, bzw. kann mit einem Landabzug belastet werden. Das vorliegende Verfahren knüpft somit zur Bestimmung der Beschwerdegegnerschaft an das Eigentum an einem Grundstück an; geht dieses an einen Dritten über, so hat der Dritte den Prozess in dem Stadium, in dem er sich befindet, zu übernehmen. Daher ist B als Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren zu führen. Die Erben des K waren bei Beschwerdeerhebung noch selbst Grundstückseigentümer und damit im vorliegenden Verfahren als Mitbeteiligte zu behandeln. Das Rubrum ist aufgrund der Auflösung der Erbengemeinschaft des K sowie des Todes von J entsprechend anzupassen. 1.3 Das Baurekursgericht hiess den Rekurs gut und hob den erstinstanzlichen Beschluss hinsichtlich der die Erschliessungskammer "G-Strasse" betreffenden Verteilung der Kosten und des diesbezüglichen Landabzugs (inkl. Geldausgleich) sowie bezüglich der Verteilung der Verfahrenskosten auf. Sie lud die Beschwerdeführerin ein, den Quartierplan dementsprechend im Sinn der Erwägungen zu überarbeiten und neu festzusetzen. Rückweisungsentscheide sind grundsätzlich Zwischenentscheide, die gemäss § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG nach Art. 92 und 93 Abs. 1 lit. a und b des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) nur dann angefochten werden können, wenn sie entweder einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können 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. Ein nicht wiedergutzumachender Nachteil besteht vorliegend darin, dass die Gemeinde durch den Rückweisungsentscheid gezwungen ist, entgegen ihrer Auffassung eine neue Anordnung zu erlassen, um alsdann ihren eigenen Entscheid anzufechten (vgl.

auch BGE 133 II 409 E. 1.2). Folglich ist die Anfechtung des Urteils des Baurekursgerichts vor Verwaltungsgericht zulässig. 1.4 Aufgrund von § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG sind Gemeinden zur Beschwerde berechtigt, wenn sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen können. Dies ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts in Quartierplanverfahren grundsätzlich der Fall, namentlich im Hinblick auf ihre treuhänderische Stellung gegenüber den Quartierplanbeteiligten zur Verteidigung eines erzielten Interessenausgleichs (VGr, 10. Mai 2012, VB.2011.00052, E. 1.3b; RB 1991 Nr. 7). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Das Grundstück Kat.-Nr. 01 ist ca. 75 m lang und wird im Süden durch die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 02 begrenzt. Im Südwesten ist es ca. 25 m breit und grenzt an die auszubauende Strasse "G-Strasse", im Nordosten verfügt es über eine Breite von ungefähr 7,4 m. Nordwestlich grenzt das Grundstück an einen Wald. Im Abstand von 15 m zur Waldgrenze und um die nördliche Ecke des auf der Parzelle stehenden Wohnhauses verläuft eine Waldabstandslinie. Die Quartierplanbehörde bezog für die Berechnung des Landabzugs die volle Grundstücksfläche von Kat.-Nr. 01 im alten Bestand (1'421 m²) ein und gewichtete sie mit einem Erschliessungsgrad von 20 %. Für die Erschliessungskosten für den Strassenbau, die Siedlungsentwässerung und die Wasserversorgung wurde das Grundstück in drei Bautiefen von je 30 m (gemessen von der Strasse "G-Strasse") eingeteilt, wobei jeweils die erste Bautiefe zu 100 % bzw. 50 %, die zweite zu 50 % bzw. 25 % belastet wurde und die dritte Bautiefe von der Kostenbeteiligung befreit wurde. In den Kostenverlegern für den Ringschluss der Wasserleitung, die Kehrrichtstandorte sowie für die Verfahrenskosten wurde die neue Grundstücksfläche (1'308 m²) zu 100 % gewichtet. 2.2 Das Baurekursgericht kam zum Schluss, dass das Grundstück der Beschwerdegegnerin zu Unrecht mit seiner gesamten Fläche in den Kostenverleger einbezogen wurde, weil damit der beschränkten Überbaubarkeit nicht Rechnung getragen worden sei. Das Grundstück sei nur insoweit abzugs- bzw. kostenpflichtig, als die zonengemässe bauliche Ausnutzung auf dem Grundstück selbst konsumiert werden könne, denn nur in diesem Mass bestehe auch ein Erschliessungsbedürfnis. Hypothetische Möglichkeiten eines Nutzungstransfers seien dabei nicht zu berücksichtigen, hingegen sei den Grundstückseigentümern die konkrete Möglichkeit einer Landumlegung anzurechnen. 2.3 Die Beschwerdeführerin rügt, das Baurekursgericht habe mit seiner Entscheidung in ihren Ermessensspielraum bei der Ausgestaltung der Aufteilung der quartierplanlichen Lastenverteilung zwischen den betroffenen Grundeigentümern eingegriffen. Ob die theoretisch mögliche Ausnutzung vollumfänglich konsumiert werden könne, sei unmassgeblich. Sie wendet ein, das Regelungsprogramm des vorliegenden Teilquartierplans sei auf die betreffende Erschliessung sowie auf Teilmassnahmen für Ver- und Entsorgung beschränkt, weshalb ein den Mitbeteiligten und ihren unmittelbaren Nachbarn unterbreiteter Vorschlag zur Landumlegung nicht durchgesetzt werden können. Die Ausnutzung der Waldabstandsfläche könne jedoch auf benachbarte Grundstücke übertragen werden. Zudem stehe der Beschwerdegegnerin die Möglichkeit offen, den Grenzverlauf über ein Grenzbereinigungsverfahren nach § 178 PBG oder über ein weiteres auf Umlegung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 beschränktes Teilquartierplanverfahren zu korrigieren. Sie stellt sich auf den Standpunkt, das ganze damit realisierbare Ausnutzungspotenzial müsse für die Verlegung der Erschliessungskosten berücksichtigt werden. Die undifferenzierte Behandlung der Lastenverteilung bezüglich Landabzug, Baukosten und Administrativkosten widerspreche zudem der gesetzlichen Regelung. 2.4 Die Ausgestaltung

der Kostenverleger und des Landabzugs enthält auch planerische und technische Fragen, weshalb der Gemeinde als Quartierplanbehörde dabei Ermessen zukommt. Dieses hat sie pflichtgemäss auszuüben, wobei sie an die Rechtsgrundlagen des Quartierplanrechts gebunden ist und insbesondere das Äquivalenzprinzip und das Gleichbehandlungsgebot zu beachten hat (vgl. E. 3.2). Bei der Befolgung der rechtlichen Vorgaben handelt es sich um eine Rechtsfrage, welche sowohl das Baurekursgericht als auch das Verwaltungsgericht frei überprüfen (vgl. § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG).

E. 3.1

Nach § 146 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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 (§ 146 Abs. 2 PBG). 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. 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, nicht publiziert).

E. 3.2

Bei der Festlegung der Kostenperimeter ist einerseits eine gewisse Schematisierung zulässig, denn das Verhältnis unter den Quartierplanbeteiligten ist von einem gewissen Solidaritätsgedanken beherrscht, mit welchem eine allzu strenge Individualisierung des Erschliessungsinteresses im Widerspruch stünde. Andererseits 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 Quartierplangenossen anzustreben (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 136 ff.). Nach dem Äquivalenzprinzip ist die Kostenbelastung von Grundstücksflächen, die keinen Erschliessungsbedarf haben, weil sie baulich nicht ausnützbar sind, nicht zulässig. Bei der Belastung von Flächen im Waldabstandsbereich ist deshalb zu unterscheiden zwischen Flächen, die baulich voll ausnützbar sind und solchen, die nicht in die Ausnützungsberechnung miteinbezogen werden dürfen (VGr, 23. Oktober 1991, VB.1990/0059, 0064 und 0134 in BEZ 1991 Nr. 34). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, bei der Berechnung der für die Ausnützung massgeblichen Grundfläche ausser Ansatz. Anders verhält es sich indessen bei innerhalb einer Bauzone liegendem Land, das zwar im Waldabstandsbereich liegt, nach § 259 Abs. 2 PBG aber in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden darf. Solche Flächen sind baulich voll ausnützbar. Auch wenn in diesem Bereich keine oberirdischen Bauten erstellt werden können (§ 262 PBG), kann der Ausnützungsanteil der Parzellenfläche ausserhalb des Abstandsbereiches realisiert werden. Den baulich ausnützbaren Flächen im Waldabstandsbereich kommt daher grundsätzlich kein vermindertes Erschliessungsinteresse mit entsprechender Kostenbefreiung zu (Kleb, S. 181 f.).

E. 3.3

Abweichungen von dieser Regelung müssen jedoch zur Einhaltung des Äquivalenzprinzips zulässig sein. Nach der Rechtsprechung des Baurekursgerichts richtet sich die Kostenbelastung bei einer bereits bestehenden Übernutzung beispielsweise nach der tatsächlich realisierten Ausnützung, und nicht nach der realisierbaren baulichen Ausnützung (BRKE IV, 12. Februar 2009 Nrn. 0019–0021/2009, E. 4.2 in BEZ 2009 Nr. 35). Auch wenn eine Baute – trotz Bauverbot – vollständig im Waldabstandsbereich und teilweise im nicht ausnützbaren Bereich liegt, erachtet die Vorinstanz die Unterscheidung zwischen baulich ausnützbarem und baulich nicht ausnützbarem Land als nicht massgebend. Somit kann unter Umständen von einer schematischen Verteilung der Erschliessungskosten aufgrund der ausnützbaren Grundstücksfläche abgesehen werden. Dementsprechend ist auch vorliegend auf die besonderen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen. Es ist unbestritten, dass das strittige Grundstück wegen der Waldabstandsfläche faktisch nicht überbaubar ist. Unter Berücksichtigung der Baulinie sowie des in Ziff. 4.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) vorgesehenen kleinen Grundabstands von 4 m zur Nachbarparzelle bliebe eine überbaubare Fläche von ca. 105 m² in der Form eines spitz zulaufenden Dreiecks, unter Einhaltung des grossen Grundabstands von 8 m verbliebe gar keine ausreichende Fläche mehr. Zwar hat das Verwaltungsgericht in einem Entscheid vom 29. Oktober 1997 festgehalten, dass der schematische Verlegungsschlüssel für die Kostenverteilung unter mehreren Grundeigentümern auch nicht durch den Hinweis auf die infolge privater Absichten und Dispositionen "freiwillig" herbeigeführte Unüberbaubarkeit eines Grundstückteils in Frage gestellt werden kann; zumal diesfalls die Realisierung der aus der Bauverbotsfläche resultierenden Ausnützung grundsätzlich ebenfalls möglich bleibt, wenn nicht auf der nämlichen Parzelle, so doch mittels Übertragung auf ein Drittgrundstück (VGr, 29. Oktober 1997, VB.1997.00098, E. 2, nicht publiziert). Vorliegend ergibt sich jedoch die Unüberbaubarkeit nicht aus einem privaten Bauverbot, sondern aufgrund einer Waldabstandsfläche, die den grössten Teil des Grundstücks ausmacht (ca. 77 %). Die grundsätzlich mögliche Nutzungsübertragung der Baumasse gemäss Ziff. 12.2 BZO auf benachbarte Grundstücke innerhalb der gleichen Bauzone ist bei den vorliegenden Verhältnissen kaum realisierbar. Die benachbarten Grundstücke von Grundstück Kat.-Nr. 01 verfügen entweder selbst über grössere Baumassenreserven, die sie noch nicht ausgenutzt haben, oder können aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse nicht weiter überbaut werden. Unter diesen Umständen erscheint es nicht verhältnismässig, einen nur in der Theorie möglichen Nutzungstransfer für das Erschliessungsinteresse zu berücksichtigen. Die Vorinstanz hat daher zu Recht entschieden, dass die rein hypothetische Möglichkeit eines Nutzungstransfers für die Kostenverteilung ausser Betracht fällt.

E. 3.4

Die Berücksichtigung einer gegenüber den bestehenden Verhältnissen erhöhten Ausnützung, welche durch Landumlegung oder Grenzbereinigung erzielt werden kann, erscheint unter den gegebenen Verhältnissen als zulässig, soweit diese Möglichkeiten konkret ersichtlich sind, wie dies die Vorinstanz festgehalten hat. Hinsichtlich der 2. Grundeigentümersammlung wurde eine Möglichkeit, die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 01 durch Landumlegung zwischen diesem und dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 02 zu verbessern, vorgeschlagen. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 02 war mit einer Landumlegung nicht einverstanden. Schlussendlich beantragten auch die Mitbeteiligten der Quartierplankommission, auf die Grenzkorrektur

zulasten Kat. Nr. 02 sei zu verzichten. Die Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Verbesserung der Ausnützbarkeit muss nicht zwingend mit einem konkreten Vergleichsprojekt vorgenommen werden. Vielmehr kann auch in pauschalisierender Form den vorliegenden Gegebenheiten Rechnung getragen werden. Zudem sind dabei auch die Unsicherheit bezüglich der Realisierbarkeit solcher erst noch vorzunehmende r Landumlegungen sowie der entsprechende Aufwand zu berücksichtigen. Hingegen widerspräche es den vorn dargelegten Grundsätzen, nicht nur konkret ersichtliche, sondern darüber hinaus auch zusätzliche Ausnützungen auf Grund bloss hypothetisch möglicher Grenzbereinigungen oder Landumlegungen zur berücksichtigen. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit sie sich gegen die von der Vorinstanz angeordnete Überarbeitung des Kostenverteilens für die Erschliessung richtet.

E. 4.1

Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung des Quartierplans sind grundsätzlich nach § 177 Abs. 1 PBG unter Berücksichtigung besonderer Verhältnisse von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Gemäss § 138 Abs. 4 PBG sind bei der Landumlegung nach Flächen die Abzüge den Grundstücken des Altbestands entsprechend dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Bestand prozentual gleichmässig zu belasten, für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen jedoch nur insoweit, als sie ihnen zugutekommen. Damit gelten für die Verteilung der Kosten der Gemeinde für die Aufstellung des Quartierplans und für den Landabzug andere Bemessungsregeln als für die Verteilung der Erschliessungskosten.

E. 4.2

Das Baurekursgericht schloss aus seinen Erwägungen zum reduzierten Erschliessungsbedürfnis, dass "aus demselben Grund sich auch die in den Kostenverlegern Strassenbau, Regenabwasser, Wasserversorgung, Ringleitung, Kehrrechtstellplatz und Verfahrenskosten für das rekurrentische Grundstück massgebenden Kostenperimeter als nicht gerechtfertigt erweisen" . Es fehlt jedoch an einer eingehenden Begründung, weshalb die Administrativkosten und der Landabzug für das Grundstück der Beschwerdegegnerin neu festzulegen sind.

E. 4.3

Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können (vgl. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 ; § 10 Abs. 1 VRG sowie BGE 136 I 184 E. 2.2.1) . Das ist nur möglich, wenn sich sowohl die Betroffenen als auch die Rechtsmittelinstanzen über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 126 I 97 E. 2b; 123 I 31 E. 2c; Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 402 ff.). Obwohl die rechtlichen Grundlagen zur Verteilung der verschiedenen Kosten bzw. zur Vornahme des Landabzugs an unterschiedliche Voraussetzungen anknüpfen (vgl. § 138, § 146 und § 177 PBG), hat das Baurekursgericht bei der Beurteilung des Rekurses diesbezüglich keine Differenzierung vorgenommen. Indem die Vorinstanz hinsichtlich der Quartierplanverfahrenskosten und des Landabzugs ohne weitere Ausführungen auf eine ungerechtfertigte Kostenverteilung durch die Beschwerdeführerin geschlossen hat, hat sie ihre Begründungspflicht verletzt. In der

ungenügenden Begründung des vorinstanzlichen Entscheids liegt eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör.

E. 4.4

Nach der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die Betroffenen die Möglichkeit erhalten, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, welche die von der Gehörsverletzung betroffenen Aspekte mit derselben Kognition überprüfen kann wie die Vorinstanz. Ausnahmsweise kann auch bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung abgesehen werden, wenn dies zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 133 I 201 E. 2.2). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Grundsätzlich kann einer Partei nicht zugemutet werden, zur Verwirklichung der Begründungspflicht ein Rechtsmittel ergreifen. Ausserdem wird das Abschätzen der Prozessaussichten vor dem Einlegen des Rechtsmittels durch die mangelhafte Begründung verunmöglicht (vgl. VGr, 17. März 2010, SR.2009.00009, E. 2.4.2). Daher ist die Sache an das Baurekursgericht zur Ausfällung eines neuen begründeten Entscheids zurückzuweisen.

E. 5.1

Folglich ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Bezüglich Quartierplanverfahrenskosten und Landabzug ist die Sache zum neuen Entscheid an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird bei ihrem neuen Entscheid über eine allfällige Neuverlegung der Rekurskosten zu befinden haben.

E. 5.2

Nach § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG sind die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Daneben können die Kosten nach Satz 2 der Vorschrift auch nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann auch eine Vorinstanz für kostenpflichtig erklärt werden, wenn die Aufhebung ihres Entscheids allein auf Verfahrensfehler zurückging (VGr, 10. Mai 2012, VB.2011.00052, E. 6.3 mit weiteren Hinweisen). Vorliegend rechtfertigt es sich demnach, die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin sowie der Vorinstanz je zur Hälfte aufzuerlegen. Da keine der Parteien überwiegend obsiegt, sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

E. 6

Der vorliegende Rückweisungsentscheid stellt einen Zwischenentscheid dar. Ein solcher lässt sich unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG weiterziehen (vgl. E. 1.3).

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