

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2001.00001 vom 20. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2001.00001

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2001.00001 du 20 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2001.00001 del 20 settembre 2001

Regeste

Erschliessungskosten | Bei vorzeitiger Erschliessung dürfen den privaten Grundeigentümern die gesamten Kosten überwältzt werden. Das Verwaltungsgericht ist zuständig. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Beschwerde. Zu entscheiden hat die Kammer (E. 1a). Der Rekurs der Gemeinde kann als durch Rückzug erledigt abgeschlossen werden (E. 1b). Dem Antrag, die Gemeinde habe die Grundstücke zu enteignen, kommt keine selbständige Bedeutung zu (E. 1c). Auf Zeugeneinvernahmen und einen Augenschein ist zu verzichten (E. 1d). Zu beurteilen ist, ob die Rekurrentin für das Land zu entschädigen ist und ihr die Strassenbaukosten zu ersetzen sind, nicht aber, ob die Gemeinde den Übergang der Strassen ins öffentliche Eigentum erreichen und deren Fertigstellung erzwingen kann (E. 2). Die Rekurrentin hatte Mitte der 80er-Jahre keinen Anspruch auf Groberschliessung durch die Gemeinde (E. 3a). Zwischen den Parteien ist ein öffentlicher Vertrag zustande gekommen, auch wenn die Rekurrentin der Offerte der Gemeinde nicht schriftlich zugestimmt hat (E. 3b). Die Offerte der Gemeinde beinhaltete keine Entschädigung für das Land und die Baukosten. Dies war gerechtfertigt, weil im Wesentlichen nur die Rekurrentin von der Erschliessung profitierte. Diese ist auf ihrer Zustimmung zu behaften (E. 3c). Nach Lehre und Rechtsprechung sind Erschliessungsverträge zulässig (E. 4a). Es ist zulässig, bei vorzeitiger Erschliessung die Kosten vollständig den interessierten Privaten zu überwältzen (E. 4b). Dass die Gemeinde mit anderen Privaten abweichende Vereinbarungen über die Kostenübernahme einging, widerspricht der Rechtsgleichheit nicht (E. 5). Aus den weiteren Vorbringen vermag die Rekurrentin nichts zu eigenen Gunsten abzuleiten (E. 6). Der Rekurs ist damit abzuweisen (E. 7). BGE-Nr. 1A.187/2001

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht ist auf eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid am 19.04.2002 nicht eingetreten.
Rechtsgebiet: Enteignungsrecht
Betreff: Erschliessungskosten
Bei vorzeitiger Erschliessung dürfen den privaten Grundeigentümern die gesamten Kosten überwältzt werden. Das Verwaltungsgericht ist zuständig. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Beschwerde. Zu entscheiden hat die Kammer (E. 1a). Der Rekurs der Gemeinde kann als durch Rückzug erledigt abgeschlossen werden (E. 1b). Dem Antrag, die Gemeinde habe die Grundstücke zu enteignen, kommt keine selbständige Bedeutung zu (E. 1c). Auf Zeugeneinvernahmen und einen Augenschein ist zu verzichten (E. 1d). Zu beurteilen ist, ob die Rekurrentin für das Land zu entschädigen ist und ihr die Strassenbaukosten zu ersetzen sind, nicht aber, ob die Gemeinde den Übergang der Strassen

ins öffentliche Eigentum erreichen und deren Fertigstellung erzwingen kann (E. 2). Die Rekurrentin hatte Mitte der 80er-Jahre keinen Anspruch auf Groberschliessung durch die Gemeinde (E. 3a). Zwischen den Parteien ist ein öffentlicher Vertrag zustande gekommen, auch wenn die Rekurrentin der Offerte der Gemeinde nicht schriftlich zugestimmt hat (E. 3b). Die Offerte der Gemeinde beinhaltete keine Entschädigung für das Land und die Baukosten. Dies war gerechtfertigt, weil im Wesentlichen nur die Rekurrentin von der Erschliessung profitierte. Diese ist auf ihrer Zustimmung zu behaften (E. 3c). Nach Lehre und Rechtsprechung sind Erschliessungsverträge zulässig (E. 4a). Es ist zulässig, bei vorzeitiger Erschliessung die Kosten vollständig den interessierten Privaten zu überwälzen (E. 4b). Dass die Gemeinde mit anderen Privaten abweichende Vereinbarungen über die Kostenübernahme einging, widerspricht der Rechtsgleichheit nicht (E. 5). Aus den weiteren Vorbringen vermag die Rekurrentin nichts zu eigenen Gunsten abzuleiten (E. 6). Der Rekurs ist damit abzuweisen (E. 7). BGE-Nr. 1A.187/2001 Stichworte: ANSPRUCH AUF GLEICHBEHANDLUNG BGE ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ERSCHLIESSUNGSVERTRAG FORMERFORDERNIS GLEICHBEHANDLUNG ÖFFENTLICHER VERTRAG RECHTSGLEICHHEIT VERTRAGLICH VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG VORZEITIG Rechtsnormen: Art. 8 lit. I BV § 93 PBG § 11 lit. II QuartierplanV Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Die A AG war Mitte der 80er-Jahre Eigentümerin des später parzellierten Grundstücks mit der damaligen Kat.-Nr. 1 im Gebiet X in der Gemeinde W. Das mehr als 30'000 m² haltende Grundstück grenzte im Nordosten an die damals noch trottoirlose O-strasse, im Nord- und Südwesten an die Flurwege Kat.-Nr. 2 (heute: R-Strasse) und 3 (heute: S-Strasse) sowie südöstlich an die Strasse T bzw. deren gradlinige Verlängerung an. Das Areal war weder hinsichtlich der Strassen noch der Ver- und Entsorgungsleitungen groberschlossen. Der kommunale Verkehrsplan vom 17. Mai 1982 bezeichnete die erwähnten Flurwege als geplante Sammelstrassen. Der kommunale Erschliessungsplan vom 30. Januar 1984/ 29. Oktober 1985 wies die ganze S-Strasse und den nordöstlichen, an die O-strasse anschliessenden Teil der R-Strasse der zweiten Etappe (1990-94) zu. Weil die A AG das Grundstück dennoch möglichst bald überbauen wollte, liess sie Erschliessungsstudien erstellen, welchen der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 387 vom 5. November 1985 grundsätzlich zustimmte. Mit Beschluss Nr. 37 vom 28. Januar 1986 unterbreitete der Gemeinderat der A AG und einem weiteren Bauinteressenten (Eigentümer des westlich an die geplante Obstgarten- strasse anschliessenden Areals U , damals Kat.-Nr. 4) einen Vorschlag für die Erschliessung des Gebiets Hägeler/Schwanden. Danach erklärte sich die Gemeinde bereit, auf einen Quartierplan zu verzichten, sofern die beiden Grundeigentümer die Groberschliessung unter Übernahme des überwiegenden Teils der Kosten selbst ausführten und die Strassen samt Kanalisationsleitungen und Beleuchtung nach ihrer Fertigstellung unentgeltlich an die Gemeinde abträten. Die angesprochenen Grundeigentümer stimmten diesem Vorschlag nie ausdrücklich zu. Indessen reichte die A AG im März 1986 ein Projekt für den Bau des hier interessierenden letzten Abschnitts der R-Strasse samt Kanalisation ein. Mit Beschluss Nr. 118 vom 25. März 1986 genehmigte der Gemeinderat W dieses Strassenbauvorhaben. Die A AG liess in der Folge die Strasse bauen, die im Herbst 1987 bis auf den heute noch fehlenden Deckbelag fertig gestellt war und seither von der Öffentlichkeit benutzt wird. Am 14. Juni 1989 ersuchte die A AG den Gemeinderat W um Rückerstattung der von ihr

bezahlten Kosten der Kanalisation in der R-Strasse in der Höhe von Fr. 193'796.75. In der Folge entspann sich eine Korrespondenz zwischen den Rechtsvertretern der Parteien; im Ergebnis lehnte die Gemeinde das Begehren der A AG ab. Am 28. April und am 8. Mai 1995 ersuchte die A AG den Gemeinderat W erneut um Kostenrückerstattung, diesmal sowohl für die Kosten des Strassen- wie des Kanalisationsbaus, als auch um Entschädigung für eingeworfenes Land. Der Gemeinderat W lehnte dieses Gesuch am 17. Oktober 1995 ab. Im gleichen Beschluss forderte er die A AG auf, bis 30. Juni 1996 für die Behebung der Schäden an der Tragschicht der R-Strasse und den Einbau des Deckbelags besorgt zu sein. Anschliessend habe innert zwei Monaten die unentgeltliche Übertragung ins öffentliche Eigentum zu erfolgen. II. Die A AG gelangte gegen diese Verfügung entsprechend der Rechtsmittelbelehrung an die Baurekurskommission II. Diese hiess den Rekurs am 30. April 1996 gut, soweit sie darauf eintrat, und hob die Anordnungen betreffend die Vollendung der Bauarbeiten und die Übernahme der Strassenparzelle in das öffentliche Eigentum auf. Zur Beurteilung des Begehrens um Rückerstattung bzw. Übernahme der Kosten für die R-Strasse erachtete sich die Baurekurskommission II als unzuständig; vielmehr sei das Verfahren nach dem Gesetz vom 30. November 1879 über die Abtretung von Privatrechten (AbtrG) einzuschlagen. Der Entscheid der Baurekurskommission erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Noch während das Verfahren vor Baurekurskommission hängig war, ersuchte die A AG die Baudirektion des Kantons Zürich, die Gemeinde W gestützt auf § 93 des Planungs- und Baugesetzes vom

E. 7

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich die Rekurrentin Anfang 1986 durch konkludentes Handeln in rechtsgültiger Weise damit einverstanden erklärt hat, den hier streitigen Teil der R-Strasse samt Kanalisation auf eigene Kosten zu errichten und das dafür nötige Land unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Es erübrigt sich daher, auf die Kritik einzugehen, wonach die Rekursgegnerin in rechtsmissbräuchlicher Weise eine Anpassung ihres Erschliessungsplans unterlassen habe, um so ihrer Rückzahlungspflicht aus dem Weg zu gehen. Eine solche Rückzahlungspflicht besteht auf Grund des massgeblichen Vertrags von vornherein nicht. Weiter ergibt sich aus der rechtlichen Situation und dem tatsächlichen Verhalten der Parteien, dass die R-Strasse nicht im öffentlichen Verfahren errichtet wurde, weshalb die Rekurrentin nicht beanspruchen kann, dass ihr das zur Verfügung gestellte Land formell enteignet werde. Eine andere, hier aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht zu entscheidende Frage ist es, ob ein vertraglicher Anspruch auf unentgeltliche Eigentumsübertragung an die Gemeinde besteht. Die Rekursanträge erweisen sich damit als unbegründet und sind abzuweisen.

E. 8

...

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