

Maja Steck

Quartierplan: Schlussabrechnung und Rechtswahrung

I. Einleitung

Der Quartierplan ist sowohl für die Behörden als auch für die Quartierplangenosser eine äusserst komplexe Angelegenheit. Nicht zufällig gibt der Quartierplan immer wieder Anlass zu Rechtsstreitigkeiten. Grund für Rekurse und Beschwerden sind oft die Kosten, aber auch über das Verfahren an sich wird gestritten. Nachfolgend sollen zwei Problemkreise umschrieben werden, die einfach und logisch scheinen und dennoch häufig nicht beachtet werden.

II. Wer sind die Adressaten von Schlussabrechnung und Kostenrechnung

«Im Laufe des Verfahrens werden grosse Grundstücke oft in mehrere kleinere Grundstücke aufgeteilt und zum Teil verkauft.»

«So geschieht es, dass die Zusammensetzung der Quartierplangenosser während des Verfahrens ändert.»

Sinn und Zweck eines Quartierplanes ist die sinnvolle Nutzung und Erschliessung von noch nicht oder nur zum Teil überbautem Baugebiet. Die Ausarbeitung eines Quartierplanes dauert erfahrungsgemäss mehrere Jahre. Im Laufe des Verfahrens werden grosse Grundstücke oft in mehrere kleinere Grundstücke aufgeteilt und zum Teil verkauft. Auf unbebauten Flächen werden während des Quartierplanverfahrens oftmals Überbauungen geplant und ebenfalls verkauft. Dies ist möglich, sofern der Quartierplan nicht negativ präjudiziert und ein entsprechender Revers im Grundbuch eingetragen wird. So geschieht es, dass die Zusammensetzung der Quartierplangenosser während des Verfahrens ändert. Insbesondere wenn der Verkauf eines Grundstückes erst während dem Bau der Erschliessungsanlagen erfolgt – also nach Abschluss des ganzen Aufstellungsverfahrens mit Grundeigentümersammlungen und nach Festsetzung und Genehmigung des Quartierplanes – werden die Gemeindebehörden fäl-

schlicherweise nicht immer über Handänderungen informiert. Nach dem Bau der Erschliessungsanlagen erstellen die Gemeindebehörden die definitive Schlussabrechnung des Quartierplanes sowie die individuellen Kostenrechnungen zu Händen der Quartierplangenossen, welche vom Gemeinderat zu bewilligen und zu eröffnen sind.

Gemäss § 176 PBG ist der Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks im Zeitpunkt der Schlussabrechnung Schuldner ausstehender Erschliessungs-, Ausstattungs- und Ausrüstungsbeiträge. Ihm stehen auch Ansprüche auf allfällige Rückvergütungen zu. Eine Gemeindebehörde sollte vor Erstellung der individuellen Kostenrechnungen auf jeden Fall einen Grundbuchauszug für die entsprechenden Grundstücke verlangen, auf welchem ersichtlich ist, wer am Tag der Genehmigung der Schlussabrechnung Eigentümer des jeweiligen Grundstücks war. Sofern nach diesem Datum erneut ein Eigentümerwechsel stattfinden sollte, ist dies für die Gemeinde irrelevant. Für sie ist einzig massgebend, wer am Tag der Genehmigung der Schlussabrechnung Eigentümer war. Diesem Grundeigentümer muss sie dann die Schlussabrechnung und die Kostenrechnung eröffnen.

Diese Regelung ist für die Gemeinde eine sehr wichtige Erleichterung bei der Eintreibung ausstehender Kosten aber auch für allfällige Rückerstattungen von zuviel Bezahltem. Die Gemeinde braucht sich nicht darum zu kümmern, welche internen, privatrechtlichen Vereinbarungen Käufer und Verkäufer von Quartierplangrundstücken getroffen haben. Solche Vereinbarungen sind sehr häufig und üblich, um die verbleibenden Kosten des Quartierplanverfahrens zwischen den Parteien zu regeln. Es wäre für die Gemeinde denn auch praktisch unmöglich, dass sie die privatrechtlichen Vereinbarungen einsehen könnte und ihre Kostenrechnungen entsprechend anpassen würde. Es ist damit Sache des Empfängers der Kostenrechnung, sich darum zu bemühen, dass eine allfällige privatrechtliche Vereinbarung erfüllt wird.

«Gemäss § 176 PBG ist der Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks im Zeitpunkt der Schlussabrechnung Schuldner ausstehender Erschliessungs-, Ausstattungs- und Ausrüstungsbeiträge.»

«Die Gemeinde braucht sich nicht darum zu kümmern, welche internen, privatrechtlichen Vereinbarungen Käufer und Verkäufer von Quartierplangrundstücken getroffen haben.»

«Die Gemeinde muss also die Kostenrechnung für ein Grundstück, auf welchem eine Stockwerkeigentümergeinschaft begründet wurde, der Stockwerkeigentümergeinschaft selber eröffnen.»

«Hält sich eine Gemeinde nicht an die gesetzliche Bestimmung von § 176 PBG, kann der Empfänger die Kostenabrechnung erfolgreich anfechten.»

Ein ähnliches Problem stellt sich der Gemeinde, wenn auf einem Grundstück eine Stockwerkeigentümergeinschaft begründet wird. Auf einem Grundbuchauszug wäre es der Gemeinde zwar möglich zu sehen, welche Wertquote jedem Stockwerkeigentümer zugeordnet ist. Ob die Wertquote jedoch auch der stockwerkeigentümerinternen Kostentragung entspricht, geht aus dem Grundbuchauszug nicht hervor und ist Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen. Wiederum wäre es unmöglich für die Gemeinde, wenn sie sich um die interne, privatrechtliche Regelung der Stockwerkeigentümergeinschaft bemühen müsste. Art. 712h Abs. 2 Ziff. 3 ZGB bestimmt denn auch, dass zu den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten insbesondere die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern zu zählen sind. Gemäss Art. 712l Abs. 2 ZGB haftet die Stockwerkeigentümergeinschaft nach aussen für gemeinschaftliche Kosten, nicht die einzelnen Stockwerkeigentümer. Die Gemeinde muss also die Kostenrechnung für ein Grundstück, auf welchem eine Stockwerkeigentümergeinschaft begründet wurde, der Stockwerkeigentümergeinschaft selber eröffnen und nicht den einzelnen Stockwerkeigentümern. Auch für allfällige Klagen und Betreibungen muss die Gemeinde die Stockwerkeigentümergeinschaft ins Recht nehmen.

Hält sich eine Gemeinde nicht an die gesetzliche Bestimmung von § 176 PBG und eröffnet Schlussabrechnung und Kostenrechnung einem Quartierplaneigentümer, welcher im Zeitpunkt der Schlussabrechnung nicht Eigentümer des entsprechenden Grundstückes war, kann dieser die Kostenabrechnung erfolgreich anfechten. Nicht nur ist die Gemeinde dann verpflichtet, die Verfahrenskosten zu übernehmen und eine allfällige Prozessentschädigung zu entrichten, sondern sie muss die Kostenrechnung erneut dem richtigen Eigentümer eröffnen. Dies alles verursacht unnötige Kosten. Die Gemeinde ist deshalb gut beraten, sich die Mühe zu nehmen und vom Grundbuchamt Auskunft über die Eigentümerverhältnisse im Zeitpunkt der Schlussabrechnung einzuholen.

III. Wie wahr ein Quartierplangenosse seine Rechte

Nachdem einem Quartierplangenosse die Kostenrechnung eröffnet worden ist, wird er diese nach seinen Möglichkeiten und seinem Wissen überprüfen. Wenn er weiss oder glaubt, dass bei der Kostenrechnung Fehler gemacht wurden, hat er die Möglichkeit, gegen diese Verfügung Rekurs bei der Baurekurskommission zu erheben. Dabei ist es unerlässlich, dass alle Quartierplangenosse, welche ihre Kostenrechnung als fehlerhaft erachten, ihre Rechte geltend machen. Es genügt nicht, wenn nur einer oder ein paar wenige einen Rekurs erheben.

In einem Entscheid der Baurekurskommission IV des Kantons Zürich vom 20. Oktober 2005 (R4.2004.00023) wird dieses Thema behandelt. In Erwägung 3 schreibt die Baurekurskommission, dass das Anfechtungsobjekt nicht die Schlussabrechnung als solche, sondern lediglich die individuelle Kostenbelastung sei. Soweit sich die rekurrierenden Beanstandungen der Schlussabrechnung als begründet erweisen würden, habe dies deshalb formell nicht die Aufhebung der ganzen Abrechnung, sondern die Aufhebung der individuellen Kostenrechnung zur Folge. Der Anspruch der Rekurrierenden beschränke sich auf individuelle Kostenrechnungen, in denen die Anteile der erfolgreich gerügten Positionen der Schlussabrechnung nicht mehr enthalten seien. Die Rekurrierenden seien nur dazu berufen, sich für ihre eigenen Rechte zu wehren.

Auch wenn die Baurekurskommission – oder möglicherweise eine obere Instanz – später also bestätigt, dass die fehlerhafte Kostenrechnung aufgrund einer fehlerhaften Schlussabrechnung entstanden ist und damit eigentlich alle Kostenrechnungen fehlerhaft sind, kann ein Quartierplangenosse, der nicht gegen seine Verfügung vorgegangen war, daraus keine Rechte ableiten. Das Unterlassen eines Quartierplangenosse, gegen seine möglicherweise fehlerhafte Kostenrechnung vorzugehen, hat zur Folge, dass die ihm eröffnete Verfügung in Rechtskraft erwächst. Auch

«Es ist unerlässlich, dass alle Quartierplangenosse, welche ihre Kostenrechnung als fehlerhaft erachten, ihre Rechte geltend machen.»

«Soweit sich die rekurrierenden Beanstandungen der Schlussabrechnung als begründet erweisen würden, habe dies deshalb formell nicht die Aufhebung der ganzen Abrechnung, sondern die Aufhebung der individuellen Kostenrechnung zur Folge.»

wenn sich diese später als fehlerhaft erweisen sollte, bleibt sie für ihn gültig und die Gemeinde kann ihre diesbezüglichen Forderungen eintreiben.

«Wartet der Quartierplangenosse ab, hat er seine Rechte verwirkt.»

Für einen Quartierplangenosse ist es deshalb wichtig, dass er sich gegen eine möglicherweise fehlerhafte Kostenrechnung wehrt und nicht abwartet, ob eventuell andere Quartierplangenossen die Mühen und Kosten eines Rechtsmittelverfahrens auf sich nehmen. Wartet der Quartierplangenosse ab, hat er seine Rechte verwirkt. Dieses Prinzip muss sich ein Quartierplangenosse immer vor Augen halten und bezweckt für die Gemeinde auch eine gewisse Rechtssicherheit, indem sie nicht anschliessend an ein Rechtsmittelverfahren weitere Begehren von Quartierplangenossen entgegennehmen muss. Sollten sich nach Eintritt der Rechtskraft neue erhebliche Tatsachen ergeben oder Beweismittel für die Fehlerhaftigkeit der Kostenrechnung aufgefunden werden, welche im früheren Verfahren nicht vorhanden oder rechtzeitig beigebracht werden konnten, hat der Quartierplangenosse immer noch die Möglichkeit zu einem Revisionsgesuch.

**Maja Steck,
Rechtsanwältin,
Zürich**