

GEMEINDEVORSTANDSBESCHLUSS

VOM 18. AUGUST 1992

BETREFFEND

QUARTIERPLAN TGACREST

**(ÄNDERUNG BESITZSTANDSTABELLE SOWIE
RECHNUNGSTELLUNG FÜR QUARTIERPLANKOSTEN)**

*Dieser Gemeindevorstandsbeschluss
ist in Rechtskraft erwachsen.*

VERWALTUNGSGERICHT
DES KANTONS GRAUBÜNDEN

C. Dopfner

A. SACHVERHALT

1. Am 3.8.1991 hat der Gemeindevorstand Sur den Quartierplan "Tgacrest" genehmigt. Der Quartierplan umfasst den alten Bestand, den Neuzuteilungsplan, den Baulinienplan, den Erschliessungsplan, die Besitzstandstabellen sowie die Quartierplanbestimmungen. Gemäss Art. 19 der Quartierplanbestimmungen sollte der Quartierplan im Grundbuch eingetragen werden, so insbesondere auch die Neuzuteilung der einbezogenen Grundstücke. Das Grundbuchamt Sur stellte bei dieser Neuzuteilung einen Widerspruch zwischen Art. 11 der Quartierplanbestimmungen und der Besitzstandstabelle fest. Während in letzterer die Strassenparzellen 2013 und 2014 bereits als Eigentum der Gemeinde Sur figurieren, sieht der genannte Art. 11 vor, dass die Gemeinde erst nach der Fertigstellung berechtigt ist, die Quartierer-schliessungsanlagen zu Eigentum zu übernehmen. Bis dahin bleiben die Strassen im Miteigentum der Grundeigentümer des jeweiligen Einzugsbereichs.
2. In seinem Entscheid vom 22.4.1992 kam der Gemeindevorstand zum Schluss, dass der dadurch entstandene Widerspruch beseitigt werden müsste, und zwar indem die Regelung gemäss Art. 11 der Quartierplanbestimmungen gelten sollte, also eine Aufteilung der Strassenparzelle in Form von Miteigentum an die Anstösser. Der Gemeindevorstand erkannte wie folgt:
 1. Die Besitzstandstabelle wird inbezug auf die Parzelle 2013 und 2014 abgeändert; erstere wird zu je 1/6 Miteigentum der Eigentümer der Parzellen 2000, 2001, 2002, 2006, 2007, 2012 ausgeschieden, letztere zu je 1/6 Miteigentum der Eigentümer der Parzellen 2003, 2004, 2005, 2008, 2009, 2010 und 2011 (vgl. beigeheftete Tabelle).
 2. Rechtsmittelbelehrung 1/2 vgl. VAE
3. Ungefähr zu gleicher Zeit, nämlich am 18.4.1992, stellte der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 18 der Quartierplanbestimmungen die Quartierplankosten in Rechnung, und zwar anhand nachstehender Aufstellung:

GEMEINDE SUR / QUERTIER TGACREST

Quartierplankosten

- Ingenieur- und Planungsarbeiten, inkl. Spesen	Fr. 16'859.35
- Vermarkung und Vermessung, inkl. Spesen	Fr. 5'356.50
- Anwaltskosten, inkl. Spesen	Fr. 15'431.10
- Gemeindeverwaltung und Gemeindevorstand	Fr. 1'000.--
- Grundbuchamt	Fr. 430.--
- Publikationskosten	Fr. 415.80
- Zinsen per 1988/89/90/91	Fr. 2'823.95

Total Quartierplankosten

Fr. 42'316.70
=====

Kostenaufteilung

Parz. Nr.	Eigentümer	Fläche in m ²	Fr./m ²	Rg.-Betrag in Fr.
2007	[REDACTED]	375	5.886	2'207.35
2006	[REDACTED]	520	5.886	3'060.90
2005	[REDACTED]	588	5.886	3'461.15
2003 + 2004	[REDACTED]	959	5.886	5'645.--
2002	[REDACTED] e	682	5.886	4'014.45
2001 + 2009	[REDACTED]	1'049	5.886	6'174.75
2000 + 2008 2010 + 2011 2012	Kirchgemeinde Sur	3'016	5.886	17'753.10
Total		7'189	5.886	42'316.70

Sur, 20. Dezember 1991

GEMEINDEVORSTAND SUR

4. Gegen den Gemeindevorstandsbeschluss vom 22.4.1992 erhob [REDACTED], am 10.5.1992 Einsprache mit dem (sinngemässen) Antrag, es sei von der vorgenommenen Modifikation abzusehen. Beim angefochtenen Beschluss handle es sich um eine unzulässige Änderung der Quartierplanung, welche sich zudem als überflüssig erweise, denn die Quartierstrassen-Parzellen verblieben nur vorläufig, d. h. bis zur Fertigstellung der Erschliessungsanlagen, im Miteigentum der Grundeigentümer des jeweiligen Einzugsbereichs und gingen dann definitiv ins Eigentum der Gemeinde über. Die sachenrechtliche Regelung sei damit klar. Im übrigen beinhalte der angefochtene Beschluss auch eine Unstimmigkeit, indem bei der Parzelle 2014 ein Miteigentum von 1/6 festgelegt werde, in der Besitzstandstabelle jedoch ein solches von je 1/7.

[REDACTED] schliesst sich in seiner Eingabe vom 13.5.1992 dieser Einsprache an mit der Begründung, er habe gar kein Interesse am Mitbesitz dieser Strasse und sei insbesondere auch nicht bereit, für deren Unterhalt aufkommen zu müssen.

In die gleiche Richtung zielt die Einsprache von [REDACTED] welcher ein eigenmächtiges Handeln gegenüber den Landbesitzern beklagt. Er sei deshalb auch nicht gewillt, den in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 4'014.45 zu bezahlen, jedenfalls nicht vor Erledigung der Einsprache.

4. Angefochten wurde indessen auch die Rechnungstellung vom 18.4.1992, und zwar wie folgt: [REDACTED] ersucht in ihrer Eingabe vom 16.5.1992, die Rechnungstellung mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und korrekt zu adressieren. Vorher sei sie nicht gewillt, mehr als den am 16.5.1992 überwiesenen Betrag von Fr. 2'500.-- zu leisten.

[REDACTED], weigert sich überhaupt, den Betrag von Fr. 3'461.15 zu bezahlen. Gemäss dem einschlägigen Reglement würden derartige Zahlungen erst durch den Baubeginn ausgelöst und dieser sei noch nicht erfolgt. Abgesehen davon werde der Einbezug von Anwaltskosten in der Grössenordnung von Fr. 15'431.10 bestritten, seien doch die in verwaltungsgerichtlichen Verfahren unterlegenen Grundeigentümer dazu verhalten worden, ausseramtliche Entschädigungen zu bezahlen. Die Restkosten könnten sicher nicht den Grundeigentümern überbunden werden.

Die Einsprache von [REDACTED], dat. 28.4.1992, wendet sich ebenfalls gegen die Anwaltskosten, welche in keinem Verhältnis zu den erbrachten planerischen Leistungen stünden und nicht ausgewiesen seien. Nicht gerechtfertigt seien des weiteren die im Umfang von Fr. 2'823.95 in Anschlag gebrachten Zinsen. Schliesslich sei die mit Verwaltungsgerichts-Entscheid vom 12.1.1988 der Gemeinde Sur zugesprochene ausseramtliche Entschädigung von Fr. 1'000.-- nicht berücksichtigt.

B. DER GEMEINDEVORSTAND ZIEHT IN ERWÄGUNG:

1. Entgegen der von [REDACTED] vertretenen Auffassung bestand zwischen Art. 11 der Quartierplanbestimmungen und der die Strassenparzellen 2013 und 2014 betreffenden Besitzstandstabelle eben doch der im Entscheid vom 22.4.1992 dargelegte Widerspruch, indem diese Tabelle bereits den Eigentumsübergang auf die Gemeinde vorwegnahm, wogegen dieser nach der zitierten Bestimmung erst mit der Fertigstellung der Strasse erfolgen sollte, was selbstverständlich noch einen separaten Rechtsakt voraussetzt. Dass dem so ist, zeigt auch die Weigerung des Grundbuchamtes und des beigezogenen Grundbuchinspektorates, angesichts dieser Diskrepanz den Eintrag des Quartierplanes vorzunehmen. Dass nur die jetzige Regelung dem Quartierplan entspricht, ist in Anbetracht des Wortlautes von Art. 11 offensichtlich, bezeichnenderweise hat denn auch niemand gegen Art. 11 opponiert. Richtig ist allerdings, dass in Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung in bezug auf die Parzelle 2014 versehentlich von 1/6 Miteigentum die Rede ist. Jedermann ist in Anbetracht der Parzellenzahl indessen klar, dass nur 1/7 Miteigentum gemeint sein konnte, was sich ja auch aus der Besitzstandstabelle ergibt. Gleichwohl ist dieses Versehen im Rahmen dieser Einsprache richtigzustellen.

Die Einsprache [REDACTED] wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

Nachdem die Parzelle 2005 unmittelbar im Einzugsbereich der Strassenparzelle 2014 liegt, ist nicht einzusehen, warum [REDACTED] nicht auch Miteigentümer werden sollte, handelt es sich bei diesem Strassenstück doch im Endzustand um die einzige genügende Erschliessung der Liegenschaft. Daran vermag die geltend gemachte Höhendifferenz selbstverständlich nichts zu ändern, umso weniger, als sie kaum entscheidend ins Gewicht fällt. Abgesehen davon wäre dieser Einwand schon im Rahmen des Auflageverfahrens zu erheben gewesen.

Die Einsprache [REDACTED] wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Aus denselben Gründen erweist sich auch die Einsprache von [REDACTED] als unbegründet, welcher sich abgesehen davon mit allgemeinen Vorhaltungen begnügt.

Die Einsprache [REDACTED] ist abzuweisen.

2. Was nun die Rechnungstellung angeht, ist einzuräumen, dass diese keine Rechtsmittelbelehrung enthält und insoweit mangelhaft ist. Dies hat jedoch nur zur Folge, dass diese in analogiam zu Art. 9 VVG nicht 20 Tage, sondern 2 Monate beträgt. Dieser Umstand ist vorliegend jedoch zu vernachlässigen, nachdem die Einsprecher die entsprechenden Rechtsmittel tatsächlich ergriffen haben.

In der Sache selbst ist zunächst festzuhalten, dass im heutigen Zeitpunkt der Kostenverteiler an sich nicht mehr zur Diskussion gestellt werden kann, denn dieser ist mit dem Quartierplan längst in Rechtskraft erwachsen. Gemäss Art. 18 der Quartierplanbestimmungen gehen die Kosten des Quartierplanverfahrens im Verhältnis zur Grösse der Parzellen vollumfänglich zulasten der beteiligten Grundeigentümer.

Im jetzigen Verfahren kann mithin nurmehr geltend gemacht werden, die in Anschlag gebrachten Kosten seien übersetzt oder gehörten grundsätzlich nicht zu den Quartierplankosten.

Irrtümlich ist in jedem Fall die Meinung von [REDACTED] die Quartierplankosten dürften erst mit Baubeginn eingefordert werden. Dies könnte allenfalls in bezug auf die Kosten für die Erschliessungsanlagen zutreffen, keinesfalls jedoch für die Quartierplankosten, welche mit Rechtskraft des Quartierplanes zur Zahlung fällig werden. Nicht einzusehen wäre, warum die Gemeinde in bezug auf diese Kosten für die Grundeigentümer quasi die Bank spielen und diese ohne Verzinsung vorfinanzieren sollte. Die Gemeinde hätte ja ohne weiteres auch die Möglichkeit gehabt, eine umfassende

Kostenbevorschussung durch die beteiligten Grundeigentümer vorzunehmen.

Zur Hauptsache werden die im Betrage von Fr. 15'431.10 veranschlagten Anwaltskosten beanstandet. Die Einsprecher sind der Meinung, diese Position sei bereits mit den ausseramtlichen Entschädigungen abgegolten bzw. müssten von der Gemeinde definitiv getragen werden. Bei ihrer Argumentation übersehen sie indessen, dass auch diese Aufwendungen klarerweise zu den Quartierplankosten zählen und von der Gemeinde nicht für eigene Zwecke, sondern zugunsten der Grundeigentümer gemacht worden sind, nämlich um diesen baureifes Land verschaffen zu können. In bezug auf das Quantitative ist zunächst in Betracht zu ziehen, dass nur ein Teil der Anwaltskosten die eigentliche Rechtsverbeiständung vor Verwaltungsgericht betrifft; ein grosser Teil wurde nämlich für die allgemeine Rechtsberatung im Zusammenhang mit den mit einer Quartierplanung regelmässig verbundenen Rechtsprobleme, insbesondere für die Ausarbeitung von Quartierplanbestimmungen, gemacht. An dieser Stelle soll auch nicht verschwiegen werden, dass Anwaltskosten auch deshalb entstanden sind, weil es ein Teil der Beteiligten für notwendig fand, jede sich bietende Gelegenheit zu Opposition zu nutzen, was das jetzige Verfahren anschaulich dokumentiert. Bekanntlich wurde nicht nur der Quartierplanentscheid, sondern vorher bereits der Einleitungsbeschluss angefochten, und zwar zum Teil mit reichlich gesuchter Argumentation. Die getroffenen Abklärungen haben übrigens gezeigt, dass die von [REDACTED] erwähnte vom Verwaltungsgericht der Gemeinde zugesprochene aussergerichtliche Entschädigung berücksichtigt worden ist. Allerdings haben die getroffenen Abklärungen auch gezeigt, dass von den unter dem Titel Anwaltskosten in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 15'431.10 Fr. 1'675.-- nicht direkt die Quartierplanung betrafen, so dass dieser Betrag in teilweiser Guttheissung der Einsprachen in Abzug zu bringen ist. Die Abrechnung präsentiert sich damit wie folgt:

GEMEINDE SUR / QUARTIER TGACREST

Quartierplankosten

- Ingenieur- und Planungsarbeiten, inkl. Spesen	16'859.35
- Vermarkung und Vermessung, inkl. Spesen	5'356.50
- Anwaltskosten, inkl. Spesen	13'756.10
- Gemeindeverwaltung und Gemeindevorstand	1'000.--
- Grundbuchamt	430.--
- Publikationskosten	415.80
- Zinsen per 1988/89/90/91	<u>2'823.95</u>
total Quartierplankosten	<u>40'641.70</u>

Kostenaufteilung

Parz.Nr.	Eigentümer	Fläche in m2	Fr./m2	Rg.-Betrag in Fr.
2007	[REDACTED]	375	5.6533	2'120.--
2006	[REDACTED]	520	5.6533	2'939.70
2005	[REDACTED]	588	5.6533	3'324.15
2003 + 2004	[REDACTED]	959	5.6533	5'421.50
	[REDACTED]			
2002	[REDACTED]	682	5.6533	3'855.55
	[REDACTED]			
2001 + 2009	[REDACTED]	1'049	5.6533	5'930.30
2000 + 2008	Kirchgemeinde Sur	3'016	5.6533	17'050.50
2010 + 2011				
2012				
total		7'189	5.6533	<u>40'641.70</u>

Sur, 18. August 1992

GEMEINDEVORSTAND SUR

Die Einsprachen [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise gutgeheissen und die Rechnungstellung gemäss obiger Aufstellung korrigiert.

3. Obwohl die Gemeinde ansich berechtigt wäre, auch für das vorliegende Einspracheverfahren Kosten zu erheben, verzichtet sie darauf in der Hoffnung, die leidige Angelegenheit habe damit doch noch einen guten Abschluss gefunden.

C. DEMNACHT ERKENNT DER GEMEINDEVORSTAND:

1. Das Dispositiv des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 22.4.1992 wird wie folgt abgeändert:
 1. Die Besitzstandstabelle wird in bezug auf die Parzelle 2013 und 2014 abgeändert; erstere wird zu je 1/6 Miteigentum der Eigentümer der Parzellen 2000, 2001, 2002, 2006, 2007, 2012 ausgeteilt, letztere zu je 1/7 Miteigentum der Eigentümer der Parzellen 2003, 2004, 2005, 2008, 2009, 2010, 2011.
2. Die gegen den Gemeindevorstandsbeschluss vom 22.4.1992 erhobenen Einsprachen [REDACTED] und [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.
3. Die von den Einsprechern [REDACTED] gegen die Rechnungstellung erhobenen Einsprachen werden, soweit darauf eingetreten werden kann, teilweise gutgeheissen und die Rechnungstellung gemäss vorstehender Aufstellung korrigiert.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Mitteilung Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
5. Mitteilung an sämtliche Grundeigentümer.

Mit vorzüglicher Hochachtung

FÜR DEN GEMEINDEVORSTAND SUR

Der Präsident

Der Aktuar

[Handwritten signature]

