



GEMEINDEVORSTAND MASTRILS, 7303 MASTRILS

Tel. Präsident 081/322 37 24

Tel. Kanzlei 081/ 330 05 15

Fax. 081/ 330 05 19

Sitzung vom:
29. September 1998

Mitgeteilt den:
21. Oktober 1998

Protokoll Nr.
132/1998

790-10 Quartierplanverfahren Loch, Schlussabnahme Erschliessungsanlagen, Genehmigung der Bauabrechnung und Feststellung der Kostenanteile

Eine Delegation unserer Baukommission hat die im Quartier Loch erstellten Erschliessungsanlagen im Beisein des Projektverfassers und der ausführenden Unternehmer am 21. September 1998 einer Schlusskontrolle unterzogen. Dazu eingeladen waren auch die drei am Verfahren beteiligten Grundeigentümer. Erschienen ist dieserseits, auch in seiner Eigenschaft als verantwortlicher Bauherr, allerdings nur [REDACTED], mit seinem Rechtsanwalt [REDACTED]. Die anderen zwei Mitbeteiligten [REDACTED] und [REDACTED] haben ihre Absenz schriftlich entschuldigt und im Rahmen dieses Schreibens auch auf die ihnen einige Tage zuvor, im Sinne von Ziff. 3 des Entscheides vom 21.04.1998 (Prot. 55/ 1998) zugegangene Schlussabrechnung mit den auf sie entfallenden Kostenanteilen, gemäss nachstehender Tabelle, reagiert (siehe nächste Seite).

Beleg	Firma	Arbeitsgattung	Mass	Preis	Betrag	Total
Projektierung/Baukosten						
1	Tiefbauamt GR, Chur	Bewilligungsgebühr Einfahrt			300.00	
2	Gemeinde Mastrils	Baubewilligungsgebühr			150.00	
3	Donatsch, Landquart	Projektierung			2'104.45	
4	Frey AG, Landquart	Tiefbau-/Belagsarbeit etc.			59'208.90	
5	Donatsch, Landquart	Nachführung			936.15	
6	Kanton Graubünden	Kulturlandverm. [REDACTED]			612.30	
7	Kanton Graubünden	Kulturlandverm. [REDACTED]			269.10	
	[REDACTED]h	Bauleitung			2'269.20	65'850.10
Entschädigung Wegrecht						
	[REDACTED]		m2	à Fr.		
	[REDACTED]		177	130.00	23'010.00	
	[REDACTED]		58	130.00	7'540.00	30'550.00
Gesamtkosten:						96'400.10
Verteiler:						
gemäss Prot. 55/1998		[REDACTED]		22.96%	22'133.45	
		[REDACTED]		27.56%	26'567.85	
		[REDACTED]		49.48%	47'698.75	
				100.00%	----->	96'400.05

Davon ausgehend, dass der im Besitze einer Baubewilligung stehende [REDACTED] (siehe Prot. 52/98) seine Parzelle als nächster überbauen würde, enthielt die den Grundeigentümern zugestellte Tabelle auch eine Aufstellung über die Zahlungsmodalitäten (Erstattung der Vorleistungen).

akzeptieren in ihrem Brief vom 21. September 1998 die Linienführung und auch die Ausführung der Strasse. Bei der Bauabrechnung beanstanden sie lediglich die Position Bauleitung, womit , für seinen Aufwand eine Entschädigung von Fr. 2'269.20 beansprucht. beabsichtigen die belastete Parzelle (das alte Haus sei ohne Bauplatz verkauft worden) mit einem kleinen Haus zu überbauen und dann zu verkaufen. In diesem Zeitpunkt wollen sie ihren Anteil bezahlen, sich aber nicht an den von für vorgeschossenen Kosten beteiligen. Falls diese Stellungnahme akzeptiert werde, würden sie die letztgemachte Einsprache zurückziehen und die Sache als erledigt betrachten.

, ergeht sich in seinem Brief vom 18. September 1998 zunächst über die aus Quartierplanung und -erschliessung aufgelaufenen Gesamtkosten, für deren Ausmass er die Gemeindebehörde verantwortlich macht. Zudem führt er aus, dass die Kostenaufteilung einen gravierenden Fehler aufweise, sobald er baue bezahle er an Fr. 47'698.75 und nicht Fr. 61'914.25, wie die vorgelegte Schlussabrechnung ausweise. Im übrigen entschuldigt er sich für seine Absenz von der Bauabnahme.

Zur Verdeutlichung der von beiden abwesenden Grundeigentümern beanstandeten bzw. als fehlerhaft bezeichneten Berechnung der Kostenanteile „Erstattung der Vorleistungen“ hat die Gemeindekanzlei auf die heutige Sitzung nun die untenstehende, detailliertere Berechnung erstellt. Sie zeigt nun auch die Leistungen auf, die zu erbringen wären, wenn ihre Parzelle früher als überbauen würde:

Bezahlung der Anteile						
<u>Rückerstattungsanteile gemäss Art. 26, Ziff. 2 der Quartierplanvorschriften</u>						
		effektiv	in %			
Anteilsverhältnis	Anteil	27.56%	35.77%			
	Anteil	49.48%	64.23%			
		77.04%	100.00%			
Anteilsverhältnis	Anteil	27.56%	54.55%			
	Anteil	22.96%	45.45%			
		50.52%	100.00%			
				bezahlt		96'400.10
<u>Zahlungen von an</u>						
<u>, wenn er als nächster baut:</u>						
eigener Anteil	=	96'400.05	davon 49.48%		47'698.75	-47'698.75
Anteil	=	22'133.45	davon 64.23%		14'215.50	-14'215.50
<u>Zahlungen von</u>				22'133.45	davon 35.77%	7'917.95
<u>do. an</u>				22'133.45	davon 64.23%	14'215.50
total wie oben				22'133.45	47'698.75	26'567.90
				bezahlt		96'400.10
<u>Zahlungen von an</u>						
<u>, wenn er als nächster baut:</u>						
eigener Anteil	=	96'400.10	davon 22.96%	22'133.45		-22'133.45
Anteil	=	47'698.75	davon 45.45%	21'677.80		-21'677.80
<u>Zahlungen von</u>				47'698.75	davon 54.55%	26'020.95
<u>do. an.</u>				47'698.75	davon 45.45%	21'677.80
total wie oben				22'133.45	47'698.75	26'567.90

Nachdem über den Kostenverteiler und die Erstattung der Vorleistungen bei den beteiligten Grundeigentümern, wie aus den vorliegenden Reaktionen hervorgeht, offensichtlich noch Unklarheiten und Meinungsunterschiede bestehen, sieht sich der Gemeindevorstand veranlasst in dieser Angelegenheit einen endgültigen Entscheid zu fällen. Dabei stützt er sich auf Art. 78, Abs. 3 BauG, welcher besagt dass die Baubehörde den Kostenanteil jedes Grundeigentümers festlegt, wenn sie Grundeigentümer (wie vorliegend geschehen) zur Erstellung gemeinschaftlicher Anlagen verpflichtet.

Dabei gilt es zunächst, dem von [REDACTED] vorgebrachten Einwand hinsichtlich dem Bauleitungsaufwand von Fr. 2'269.20 nachzugehen. Entsprechend der von der Gemeindebehörde erhaltenen Aufforderung hat [REDACTED] den von ihm in Rechnung gestellten Aufwand auf die heutige Sitzung detailliert umschrieben. Für den Betrag von Fr. 863.60 legt er Zahlungsnachweise vor. Die verbleibenden Fr. 1'405.60 sollen die gehabtten Spesen und Umtriebe beim Baubewilligungsverfahren (Gemeinde, Tiefbauamt, BK u. Swisscom), bei der Offerteinholung und bei der Überwachung und Koordination der Bauausführung abgelten. Der Gemeindevorstand betrachtet den eingesetzten Bauleitungsaufwand unter diesen Umständen als angemessen (sogar als bescheiden) und hält eine Korrektur der Bauabrechnung für unbegründet.

Was die Beteiligung an den vom Ersterschliesser bevorschussten Kosten anbetrifft, wird offensichtlich verkannt, dass es durchaus dem Billigkeitsprinzip entspricht, wenn ein am Verfahren beteiligter Grundeigentümer dann in die Kosten einzustehen hat, wenn er ein erstelltes Erschliessungswerk mitbeansprucht. Logischerweise beschränkt sich diese Kostenpflicht nicht nur auf den eigenen Anteil, sondern sie bezieht sich auch auf die für weitere Beteiligte erbrachte Vorschussleistung. Dieser Grundsatz ist im übrigen auch in Art. 26, Ziff. 2 der Quartierplanvorschriften durch den Satz umschrieben: „Bei zwei Beteiligten ist der Anteil der bzw. des nicht Beteiligten unter den Vorfinanzierungspflichtigen im Verhältnis der eigenen Anteile aufzuteilen“. Die Tabelle auf Seite 2 trägt dieser Vorschrift Rechnung. Die Beteiligten [REDACTED] und [REDACTED], können sich der gegenseitigen Vorfinanzierungspflicht nur entziehen, wenn sie sich auf ein gemeinsames Vorgehen einigen und ihre jeweiligen Treffnisse zeitgleich an [REDACTED] erstatten.

Betreffend das Erschliessungswerk selbst, kann, gestützt auf die Berichterstattung der Baukommission, die volle Übereinstimmung mit dem bewilligten Projekt festgestellt werden. Im Sinne dieser Ausführungen kommt der Gemeindevorstand zu folgendem

Entscheid:

1. Die Bauabrechnung über die Erschliessung des Quartiers „Loch“ (siehe Seite 1 dieses Protokolls) wird genehmigt.
2. Die Berechnung der Kostenanteile und die Erstattung der Vorleistungen gemäss Tabelle auf Seite 2 dieses Protokolls wird, gestützt auf den darüber bereits ergangenen Beschluss (siehe Prot. 55/1998), als verbindlich erklärt.
3. Die Nichtbeachtung dieses Beschlusses und der bezüglichlichen Auflage in der jeweiligen Baubewilligung wird Verzögerungen bei der Überbauung des Quartierplangebietes (Baustopp) zur Folge haben.
4. Die erstellte Quartiererschliessung wird als mit dem bewilligten Bauprojekt in Übereinstimmung befunden wodurch die Bauakte Nr. 30/1997 geschlossen werden kann.

5. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



GEMEINDEVORSTAND MASTRILS

Der Präsident:

Paul Buschauer

Der Aktuar:

Jacob Walser