

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2018 setzte der Gemeinderat X den Quartierplan Y gemäss den zugehörigen Quartierplanakten fest. Die Bau-
direktion Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung) genehmigte den so
festgesetzten Quartierplan mit Verfügung vom 25. Februar 2019. Ein Quartier-
plangenosse gelangte mit Eingabe vom 5. April 2019 gegen die genannten
Entscheidung an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte unter
anderem den Antrag, die von der Quartierplankommission festgesetzte
Entschädigung für einen Wendepplatz/Wenderecht auf seiner Parzelle in der
Höhe von CHF 130.–/m² sei neu auf CHF 1'450.–/m² festzusetzen.

Aus den Erwägungen:

3.1 Der Rekurrent beanstandet zunächst den Geldausgleich für einen
Wendepplatz bzw. ein Wenderecht auf seiner Parzelle nKat.-Nr. 2 (Kat.-Nr. 1). Er
bringt vor, das Baurekursgericht habe mit Entscheid BRGE III Nrn. 0006 und
0007/2018 vom 24. Januar 2018 explizit einen Geldausgleich für die Belastung
einer Sperrfläche von 83 m² statuiert. Der Rekurrent habe diesen anlässlich der
3. Grundeigentümersversammlung explizit beantragen müssen. Die Quartier-
plankommission habe letztlich einem zum Wertverlust in keiner Weise
adäquaten Geldausgleich stattgegeben.

Was die Landpreise und damit den Geldausgleich angehe, habe sich die
Quartierplankommission im Wesentlichen auf eine veraltete Dissertation
gestützt (Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartier-
planverfahren, 2004). Ausserdem habe man den Rekurrenten zufolge seiner
vormaligen Intervention (Ergreifung von Rechtsmitteln) abstrafen wollen. Der
Wendepplatz inkl. Sperrfläche habe eine hohe substantielle Wertverminderung
des Grundstücks zur Folge. Der heutige Wendebereich inkl. Besucherparkplatz
messe 42 m². Durch den neuen Wendepplatz würden die zwei bestehenden
Besucherparkplätze wegfallen. Im Falle eines Neubaus auf der Parzelle sei bei
erstelltem Wendepplatz zufolge von dessen eigenartiger Anordnung (zentral,
mittig) faktisch von einer zweigeteilten Parzelle auszugehen. Die gesamte
Geometrie eines Neubaus und die Dimension bzw. die Ausnützung der
Grundfläche werde massiv eingeschränkt. Faktisch führe dies zu einer
Halbierung der Grundstücksnutzung. Zudem seien separate Besucher-
parkplätze auszuscheiden, was wiederum zu einem zusätzlichen Landbedarf
von ca. 25 m² führe und entsprechende Kosten generiere. Bei einer Integration
in das Gebäude würden zusätzliche Kosten von ca. Fr. 35'000.– pro
Motorfahrzeugeinstellplatz anfallen. Ob Besucherparkplätze links und rechts
des Wendepplatzes, mithin innerhalb des Baulinienbereichs, überhaupt
bewilligungsfähig wären, sei fraglich. Zudem vergrössere sich der Mindest-
abstand von den Verkehrsflächen von aktuell 5,5 m auf über 12 m. De facto
ergebe sich eine Einschränkung der Überbaubarkeit von einer Fläche von über
300 m².

In der jährlichen Statistik der Preise für Wohnbauland im Kanton Zürich
werde für X ein Modellpreis (Schätzwert) für ein durchschnittliches Grundstück
mit Fr. 1'251.–/m² (2018) ausgewiesen. Bei den effektiv bezahlten Preisen liege

der Median bei Fr. 2'029.–/m². Realistisch sei angesichts der Lage ein Preis von Fr. 1'450.–/m². Die vor kurzem angebotene angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 3 sei für mehr als Fr. 1,5 Mio. ausgeschrieben gewesen, was einen Landpreis von weit über Fr. 2'000.–/m² ergebe. Der neuste Immobilienmarktbericht (2019) erwähne für Wohnbauland für Einfamilienhäuser (gehobene Lage) zwischen Fr. 2'500.– und Fr. 2'750.–/m². Der Wendepunkt sei indes ohne Berücksichtigung von Lage, Zeitwert oder spezieller Örtlichkeit der Parzelle – in Anwendung der erwähnten Dissertation von 2004 – auf Fr. 130.–/m² festgesetzt worden. Die Grundstückpreise in X hätten sich seither aber mehr als verdoppelt. Der Quartierplan selbst rechne mit einem Geldausgleich für Bauland von Fr. 800.–/m². Ein Containerplatz werde mit Fr. 650.–/m² abgegolten. Damit werde die Rechtsgleichheit verletzt. Auch diese Festsetzungen seien indes willkürlich und würden jeder statistischen und marktgerechten Grundlage widersprechen. Für die Parzelle Kat.-Nr. 1 resultiere in der Summe eine effektive Werteinbusse entsprechend 13 % auf einem Landwert von total Fr. 987'450.– (681 m² à Fr. 1'450.–). Anlässlich der 3. Grundeigentümersammlung hätten der Quartierplanverfasser und die zuständige Gemeinderaumplanerin bestätigt, dass der angewendete Entschädigungsrahmen nicht an die aktuellen Grundstückpreise angepasst worden sei. (...)

3.5 Gemäss § 145 Abs. 1 PBG sind im Interesse einer geeigneten Gestaltung der Parzellen erforderliche Mehr- oder Minderzuteilungen in Geld auszugleichen, ebenso die Abzüge für öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Geldausgleich ist gemäss § 145 Abs. 2 lit. b PBG auch für Werteinbussen zu leisten, die durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten entstehen. Für die Bemessung der Entschädigungen sind dabei in Anwendung von § 145 Abs. 3 PBG grundsätzlich die Verhältnisse massgebend, die bei der Festsetzung des Quartierplans bestehen.

Bei der Berechnung des Geldausgleichs ist grundsätzlich vom Verkehrswert des Landes bzw. der auszugleichenden Fläche auszugehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Handänderungen – oder, wie vorliegend, dienstbarkeitlichen Belastungen – im Quartierplanverfahren weder Grundstücksgewinn- noch Handänderungssteuern erhoben werden, was sich preismindernd auszuwirken hat. Ferner sind Änderungen der Parzellenflächen von den Quartierplangenossen häufig nicht gewollt, sondern ergeben sich aus den quartierplanrechtlichen Anforderungen einer sachrichtigen Umlegung. Der Zielsetzung des Quartierplans entsprechend ist ein vernünftiger Interessenausgleich anzustreben. Somit ist weder auf die auf dem freien Markt erzielbaren Höchstpreise abzustellen noch darf der festgelegte Landpreis dazu führen, dass die Grundeigentümer mit Mehrzuteilungen allzu preisgünstig zu Land kommen (bzw. umgekehrt solches abgeben müssen). Aufgrund dieser Faktoren sind die Ausgleichungssummen im Quartierplanverfahren regelmässig tiefer als der Verkehrswert anzusetzen. Bei der Festsetzung des Geldausgleichs verfügen die Gemeindebehörden über einen relativ erheblichen Ermessensspielraum, weshalb die Rechtmittelinstanzen nicht einschreiten, solange dieses Ermessen nicht überschritten, missbraucht oder anderweitig rechtsverletzend gehandhabt worden ist (BRKE II Nrn. 0093-0095/2000 = BEZ 2000 Nr. 60, E. 6b).

3.6 Der Rekurrent geht im Grundsatz richtig darin, dass für die Berechnung des Geldausgleichs auf die aktuellen Verhältnisse abzustellen ist und dass als Quadratmeterpreis für die Gemeinde X ein Modellpreis von ca. Fr. 1'450.–/m² zugrunde zu legen ist (Durchschnitt der Jahre 2013-2017: Fr. 1'455.60/m²). Die in den letzten Jahren eingetretene Landpreissteigerung ist notorisch und folglich auch in einem Quartierplanverfahren zu berücksichtigen. Ein direktes Abstellen auf die effektiv bezahlten, noch mit erheblicher Unsicherheit (Volatilität) behafteten Transaktionspreise fällt hingegen ausser Betracht. Gründe wie etwa eine besondere Lage oder besondere Voraussetzungen bezüglich der Bebaubarkeit, welche einen abweichenden Ausgangswert nahelegen, sind nicht ersichtlich. Ebenso wenig bestehen besondere Verhältnisse, die eine Abweichung von der Regel gemäss § 145 Abs. 3 PBG nahelegen. Nicht relevant sein kann bezüglich der Berücksichtigung von Wertsteigerungen, dass in der erwähnten, einschlägigen Dissertation aus dem Jahre 2004 kasuistisch Beispiele aus der Rechtsprechung zusammengefasst werden, welche teilweise aus den 1980er-, 1990er- oder den frühen 2000er-Jahren stammen (Kleb, S. 95 f.). Eine Berücksichtigung dieser Entscheide hat selbstredend nicht absolut, sondern im Lichte der geänderten Verhältnisse zufolge Zeitablaufs zu erfolgen.

Die Berücksichtigung des Zeitablaufs bedeutet indes nicht, dass die streitgegenständliche, für das Wenderecht auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 festgesetzte Entschädigung angesichts der groben Orientierung an den in der Dissertation zitierten Beispielen in der Sache von vornherein als zu tief angesetzt zu gelten hätte. Gerade bei Dienstbarkeiten, deren Einräumung keine Verkleinerung der Grundstücksfläche zur Folge hat, wäre eine schematisierende Betrachtung verfehlt. Die zitierten Rechtsprechungshinweise enthalten entgegen dem Dafürhalten des Gemeinderats X und des Rekurrenten keine spezifisch auf Wendeanlagen bezogenen Ausführungen bzw. zitieren diesbezüglich einzig die in einzelnen Entscheiden der vormaligen Baurekurskommissionen erwähnten und zum Teil nicht im Einzelnen überprüften oder im Wesentlichen als nicht ermessensüberschreitend befundenen Ansätze (Kleb, S. 83 f. und S. 95 f.; BRKE II Nrn. 0112 und 0113/2001 vom 17. Mai 2001, E. 7; BRKE III Nrn. 0019-0022/2003 vom 5. Februar 2003, E. 9g). Die vormalige Baurekurskommission IV hat noch Mitte der 1990er-Jahre festgehalten, dass für die Belastung eines Grundstücks mit einer Dienstbarkeit für einen Kehrplatz am Ende einer Stichstrasse, wenn die Wendefläche hauptsächlich dem Eigentümer des belasteten Grundstücks selbst diene, gar kein Entschädigungsanspruch bestehe (BRKE IV Nrn. 0106 und 0107/1995 vom 20. Juli 1995, E. 8; vgl. die Beispiele bei Kleb, S. 84). Ein derart apodiktischer Ausschluss einer Entschädigung verträgt sich mit dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 lit. b PBG, wonach im Grundsatz eine Entschädigung geschuldet ist, indes nicht. Vielmehr hat eine Einzelbetrachtung unter Einbezug aller Umstände Platz zu greifen. In BRKE III Nr. 0086/2001 vom 5. September 2001 hat die damalige Baurekurskommission III – zu Recht – festgehalten, dass bei der Bemessung von Entschädigungen für ein Wenderecht berücksichtigt werden muss, dass die mit einem Wenderecht belasteten Flächen nach wie vor ausnützbar sind. Sodann ist – sofern gegeben – der Umstand mit einzubeziehen, wenn nur Land entlang der Grundstücksgrenze bzw. entlang von Strassen beansprucht wird, welches aufgrund der einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände ohnehin nicht überbaubar wäre. Massgeblich sind sodann weitere konkrete Anhaltspunkte wie

etwa die Intensität der zu erwartenden Benützung (BRKE III Nr. 0086/2001 vom 5. September 2001, E. 8b).

Diese Umstände sind auch vorliegend zu berücksichtigen. Die vorgesehene Wendenische liegt an der südlichen Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 1 und damit im Bereich des zum Zufahrtsweg ohnehin einzuhaltenen Wegabstands von 3,5 m (§ 265 Abs. 1 PBG, Art. 34 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Dass südlich an das rekurrentische Grundstück eine Strassenparzelle bzw. eine Zufahrtswegparzelle anschliesst, führt sodann – nicht im Vergleich zur vorbestehenden, aber im Vergleich zur Regelsituation im Quartier – zu einer Vergrösserung der baulich ausnützbaren Grundfläche, zumal in der Zone W2/1.6, wenn nicht der Wegabstand Platz greifen würde, in südlicher Richtung ein grosser Grundabstand von 8 m zu veranschlagen wäre (Art. 13 Abs. 1 i.V.m. Art. 14 Abs. 1 BZO). Dass die Parzelle Kat.-Nr. 1, wie der Rekurrent ausführt, zufolge der Ausscheidung der Dienstbarkeitsfläche mittig durchschnitten werde, trifft nicht zu. Von der Dienstbarkeitsfläche daselbst aus ist, da es sich nicht um eine zur Strasse zu schlagende Fläche schlechthin, sondern nur um eine rechtlich gesicherte Kehrmöglichkeit auf Privatgrund bzw. einem Garagenvorplatz handelt, kein Strassen- bzw. Wegabstand zu veranschlagen (BRKE II Nr. 0083/2001 = BEZ 2001 Nr. 29). Die Überbaumöglichkeiten auf dem Grundstück werden daher nur in untergeordnetem Umfang eingeschränkt. Eine Konsumption der maximal zulässigen Ausnützungsziffer (Baumassenziffer) von 1,6/1,7 (Art. 1 Abs. 1 BZO) bleibt ohne weiteres möglich; dem Rekurrenten verbleibt auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 sodann genügend Platz zur Erstellung zusätzlicher Motorfahrzeugabstellplätze. Eine relevante Herabsetzung des Verkehrswerts der Parzelle ist – zumal bei den aktuellen Marktverhältnissen – nicht zu vermuten. Die aktuell praktizierte Art der Ausnützung der Parzelle Kat.-Nr. 1 wird mithin kaum tangiert. Bloss geringfügige Inkonvenienzen wie ein – geringfügiger – Verlust von Privatsphäre fallen nicht unter die nach § 145 PBG ausgleichungspflichtigen Vorgänge (BRKE II Nr. 0173/1984 = BEZ 1984 Nr. 42, E. 4d). Die Kehrmöglichkeit dient denn auch im täglichen Gebrauch einzig dem Rekurrenten selbst und (allenfalls) der Eigentümerschaft der direkt benachbarten Parzelle nKat.-Nr. 4; ferner mag es vorkommen, dass die Kehrmöglichkeit gelegentlich von einem verirrtten Automobilisten, einem Paketzulieferdienst oder dergleichen in Anspruch genommen wird. Der ringförmige Verlauf der einzigen Zufahrtsstrasse (...) sowie die weiteren bereits vor Erreichen des rekurrentischen Grundstücks bestehenden Kehrmöglichkeiten lassen nach der allgemeinen Lebenserfahrung nur eine höchst geringfügige Intensität der Benützung vermuten.

Unter Berücksichtigung des dem Gemeinderat X bei der Beurteilung zustehenden weiten Ermessensspielraums kann der festgesetzte Betrag von Fr. 130.–/m² in Anbetracht der dargestellten Umstände nicht als ermessensüberschreitend oder -verletzend eingestuft werden.