

6. b) Bei der Berechnung des Geldausgleichs für Mehr- oder Minderzuteilungen im Quartierplan (§ 145 PBG) ist grundsätzlich vom Verkehrswert des Landes bzw. der auszugleichenden Fläche auszugehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei Handänderungen im Quartierplanverfahren weder Grundstücksgewinn- noch Handänderungssteuern erhoben werden (§§ 161 Abs. 3 lit. e und 180 lit. e des Steuergesetzes), was sich preismindernd auswirkt. Ferner sind die Änderungen der Parzellenflächen von den Quartierplangenossen häufig nicht gewollt, sondern ergeben sich zwangsläufig aus den quartierplanrechtlichen Anforderungen einer sachrichtigen Umlegung. Der Zielsetzung des Quartierplanes entsprechend ist diesbezüglich ein vernünftiger Interessenausgleich anzustreben. Somit ist weder auf die auf dem freien Markt erzielbaren Höchstpreise abzustellen, noch darf der festgelegte Landpreis auf der andern Seite dazu führen, dass die Grundeigentümer mit Mehrzuteilungen allzu preisgünstig zu Land kommen. Aufgrund dieser beiden Faktoren sind die Ausgleichssummen im Quartierplanverfahren regelmässig tiefer als der Verkehrswert anzusetzen (vgl. u.a. RB 1978 Nr. 95 und 1986 Nr. 83). Für die Bemessung des Geldausgleichs sind grundsätzlich die Verhältnisse im Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung massgebend (§ 145 Abs. 3 PBG). Dabei verfügen die Gemeindebehörden über einen relativ erheblichen Ermessensspielraum, weshalb die Rechtsmittelinstanzen nicht einschreiten, solange dieses Ermessen nicht überschritten, missbraucht oder sonstwie rechtsverletzend gehandhabt worden ist (BEZ 1989 Nr. 24).

c) Der Verkehrswert von Bauland, d.h. der Preis, den eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten voraussichtlich zu bezahlen bereit wäre, lässt sich nur aus bereits bekannten Werten ermitteln. In der Regel kann der Bodenwert anhand von tatsächlich bezahlten Preisen für Land im gleichen Gebiet bestimmt werden, wobei allfälligen Unterschieden der Vergleichsgrundstücke in bezug auf Form, Lage, Ausnutzungsmöglichkeit, Umgebung und Bodenbeschaffenheit erhöhend oder senkend Rechnung zu tragen ist (BGE 102 Ib 353 f.). Da vorliegend der Quartierplanbehörde Vergleichspreise aufgrund von Handänderungen fehlten, stellte sie bei der Festsetzung des Landpreises auf den in einem früheren Quartierplanverfahren festgelegten Preis ab und erhöhte diesen in Berücksichtigung der angeblich attraktiveren Wohnlage im streitbetreffenen Gebiet von Fr. 300.--/m² auf Fr. 350.--/m². Die Ueberprüfung der Angemessenheit der angefochtenen Festlegung erweist sich als schwierig, da zum einen nicht bekannt ist, auf welche Verkehrswerte der Gemeinderat im seinerzeitigen Quartierplanverfahren abgestellt hat, und sich zum andern auch die bei

der Preisfestsetzung erfolgte Reduktion des ermittelten Verkehrswertes aufgrund der in Ziffer 6 lit. b genannten Faktoren ohne nähere Angaben nicht nachvollziehen lässt. Als verbindliche Referenzgrösse vermöchte der im früheren Verfahren festgesetzte Landpreis ohnehin nur dann zu taugen, wenn dessen Angemessenheit überprüfbar und grundstückspezifische Besonderheiten die einzigen Unterschiede wären, die es beim Vergleich zu berücksichtigen gälte. Immerhin kann gesagt werden, dass ein Preis von Fr. 300.--/m² für erschlossenes, unüberbautes Land im Kanton Zürich selbst in einem Quartierplanverfahren als ausserordentlich tief zu gelten hat.

Fehlt es an konkreten Angaben über den in einem bestimmten Gebiet handelsüblichen Verkehrswert von Bauland, liefert brauchbare Hinweise hierfür die vom Regierungsrat am 10. Juni 1992 erlassene Weisung an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte (OS 631.32). Im Anhang zur Weisung wurde für jede einzelne Gemeinde des Kantons der Verkehrswert von Bauland bestimmt, wobei als Massgabe die für die Jahre 1986-1990 vom Statistischen Amt in den 11 Planungsregionen des Kantons für unüberbautes erschlossenes Wohnland ermittelten Durchschnittspreise dienten (vgl. N 8 der Weisung). Auch wenn diese Werte nicht auf den aktuellsten Verkaufspreisen basieren, - wobei anzumerken ist, dass der Markt in einzelnen Gebieten vorübergehend zum Erliegen gekommen ist - kann bei der Festsetzung des für Ausgleichszahlungen massgebenden Landpreises in Quartierplanverfahren von ihnen ausgegangen werden, weil sich das heutige Preisniveau wieder auf demjenigen der erwähnten Vergleichsperiode bewegt. Preiserhöhende bzw. -mindernde Besonderheiten der einzelnen Grundstücke oder Wohngegenden wie die von den Rekurrenten vorgebrachte Wohnqualität müssen dabei als mitberücksichtigt gelten. Für die Gemeinde X. wurde ein entsprechender Wert von Fr. 410.--/m² eingesetzt. Der vom Gemeinderat festgesetzte Landpreis von Fr. 350.--/m² bedeutet eine Herabsetzung des Verkehrswertes um ca. 15%. Reduktionen dieser Grössenordnung können in einem Quartierplanverfahren als durchschnittlich und daher als zulässig bezeichnet werden. Konkrete Anhaltspunkte, welche eine weitergehende Senkung des Verkehrswertes nahelegten, liegen jedenfalls nicht vor und werden von den Rekurrenten auch nicht geltend gemacht.

Eine fehlerhafte Ermessensausübung kann der Vorinstanz nach dem Gesagten nicht vorgeworfen werden, so dass eine Korrektur des festgesetzten Landpreises durch die Baurekurskommission nicht angeht.