

Anhand der Abrechnung der Verfahrenskosten bezüglich eines Quartierplans setzte der zuständige Gemeinderat die Beträge der kostenpflichtigen Grundeigentümer fest, welche innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Beschlusses an die Gemeindekasse einzuzahlen waren. Hiergegen erhob eine Quartierplangenossin Rekurs und ersuchte, der Beschluss sei dahingehend zu ändern, als die Beiträge innert 30 Tagen nach rechtskräftigem grundbuchlichem Vollzug an die Gemeindekasse einzuzahlen seien.

Aus den Erwägungen:

2.1 Die Rekurrentin rügt zusammengefasst und sinngemäss, dass der Quartierplan im Zeitpunkt des angefochtenen Beschlusses noch nicht grundbuchlich vollzogen war, was dazu führe, dass die Rekurrentin ihr Grundstück Kat.-Nr. 8 (...), welches Teil des Quartierplans ist, noch nicht verkaufen könne. Dies sei erst nach grundbuchlichem Vollzug des Quartierplans möglich. Vor dem Verkauf ihres Grundstücks könne die Rekurrentin jedoch die Vollzugs- und Verfahrenskosten für die Festlegung des Quartierplans nicht bezahlen, da ihr hierfür aufgrund dessen, dass sie ihre Aktivität bereits im Jahr 2015 eingestellt habe, die finanziellen Mittel fehlten. Darüber hinaus bemängelt die Rekurrentin am streitbetroffenen Beschluss, dass noch weitere Kosten des Notariats und des Beraters anfallen würden. Auch deshalb sei die Schlussabrechnung verfrüht erfolgt. Die Rekurrentin beantragt deshalb, dass die Zahlungsfrist in Abänderung des streitbetroffenen Beschlusses auf einen Zeitpunkt nach dem grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans zu setzen sei.

2.2 Dagegen wendet die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ein, dass nicht der Vollzug des Quartierplans für die Fälligkeit der Forderung massgebend sei, sondern der Zeitpunkt, in welchem der Gesamtbetrag der Verfahrenskosten feststehe. Dies sei der Fall, wenn die letzte im Zusammenhang mit dem Quartierplan stehende Rechnung bei der Quartierplanbehörde eingegangen sei. Im vorliegenden Fall bildeten die Rechnung des Grundbuchamtes Wetzikon vom 7. November 2024 sowie die Rechnungen des Planungs- und Vermessungsbüros vom 15., 20. und 21. November 2024 die letzten mit dem Quartierplan verbundenen Rechnungen. Damit stehe der Gesamtbetrag fest. Dieser sei definitiv, da ihn die Rekurrentin weder in Bestand noch Höhe anzweifle.

2.3 Das Baurekursgericht hat sich am 14. Mai 2025 telefonisch beim Notariat Grundbuch- und Konkursamt A. nach dem Stand des grundbuchlichen Vollzugs des Quartierplans erkundigt und hierzu eine Protokollnotiz gleichen Datums erstellt. Das Notariat teilte mit, dass die Gemeinde Hinwil den grundbuchlichen Vollzug noch nicht angemeldet habe. Man habe mit ihr vereinbart, dass die Anmeldung nach der Rückkehr der beim Notariat zuständigen Person, das heisst nach dem 2. Juni 2025, erfolgen werde. Aus diesem Grund habe das Grundbuchamt bisher erst eine provisorische Rechnung

bezüglich der grundbuchamtlichen Kosten erstellt. Grundsätzlich sei es denkbar, dass die spätere, definitive Rechnung von der provisorischen Rechnung abweichen werde. (...)

2.5 Die Vorinstanz bringt in ihrer Stellungnahme (...) zur Protokollnotiz vom 14. Mai 2025 vor, dass die definitive Rechnung nur hypothetisch von der provisorischen Rechnung abweichen könne. In aller Regel entspreche der provisorische Betrag dem definitiv festgesetzten. Sodann handle es sich bei der angefochtenen Rechnung nicht um die Schlussabrechnung gemäss § 177 Abs. 3 PBG, sondern um eine Abrechnung. Sollte die definitive Rechnung des Grundbuchamtes von der provisorischen abweichen, so könne dies in der Schlussabrechnung gemäss § 177 Abs. 3 PBG berücksichtigt werden.

2.6.1 Der streitbetroffene Beschluss der Vorinstanz betrifft die Verfahrenskosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans im Sinne von § 177 PBG. Gemäss dieser Bestimmung sind die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen (Abs. 1). Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (Abs. 4). Nach § 15 Quartierplanverordnung umfassen die Verfahrenskosten insbesondere die Kosten für den grundbuchlichen Vollzug des Quartierplans.

2.6.2 Vorliegend stellt die Rekurrentin ihre Pflicht zur Leistung der Quartierplanverfahrenskosten sowie die in der Abrechnung aufgeführten Beträge grundsätzlich nicht in Frage. Die Rekurrentin rügt hingegen, dass die Verfahrenskosten noch nicht abschliessend festständen und insbesondere aufgrund des noch nicht erfolgten grundbuchlichen Vollzugs höher ausfallen könnten. Damit stellt sie sinngemäss die Fälligkeit der Quartierplanverfahrenskosten in Abrede.

Das Gesetz regelt den Fälligkeitszeitpunkt der Quartierplanverfahrenskosten bzw. deren Rückforderung nicht. Nach den allgemeinen Regeln des Obligationenrechts, welche somit zur Anwendung gelangen, kann eine Forderung grundsätzlich erst dann fällig sein, wenn sie bezifferbar ist. Verfahrenskosten, welche im Laufe eines Quartierplanverfahrens entstanden und von der Gemeinde bevorschusst worden sind, lassen sich in ihrem auf die Grundeigentümer zu verlegendem Gesamtbetrag erstmals in demjenigen Zeitpunkt eruieren, da die letzte Rechnung betreffend die dem Quartierplanzweck dienenden Aufwände gestellt worden ist. Die Rückforderung der von der Gemeinde bevorschussten Verfahrenskosten wird daher anlässlich der letzten eingegangenen Rechnung fällig (BEZ 1984 Nr. 17; RB 1984 Nr. 83). Damit ist entgegen der Auffassung der Rekurrentin für die Fälligkeit der Verfahrenskosten nicht der Zeitpunkt des grundbuchlichen Vollzugs massgebend.

Gemäss der vom Planungsbüro erstellten Kostenübersicht datiert die letzte Rechnung für das Quartierplanverfahren vom 21. November 2024 und betrifft das

Honorar ebendieses Büros. In dieser Liste ebenfalls enthalten ist die Rechnung des Notariats A. vom 7. November 2024 für die mit dem grundbuchlichen Vollzug anfallenden Kosten. Dabei handelt es sich erst um eine provisorische Rechnung, welche vor dem eigentlichen grundbuchlichen Vollzug erstellt und versendet worden ist (E. 2.3). Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Notariat A. der Gemeinde B. noch eine weitere, definitive Rechnung stellen wird, welche von der provisorischen Rechnung abweichen kann. Daraus folgt, dass der auf die Grundeigentümer zu verlegende Gesamtbetrag im Zeitpunkt des streitbetroffenen Beschlusses noch nicht abschliessend bezifferbar – und damit noch nicht fällig – war.

Der in der Stellungnahme (...) vorgebrachte Einwand der Vorinstanz, es handle sich bei der von ihr mit dem streitbetroffenen Beschluss genehmigten Abrechnung der Quartierplanverfahrenskosten nicht um die «Schlussabrechnung» gemäss § 177 Abs. 3 PBG, ist widersprüchlich und überzeugt nicht. Sowohl im streitbetroffenen Beschluss (...) wie auch in ihrer Vernehmlassung verweist die Vorinstanz selbst auf die «Schlussrechnung» gemäss § 177 Abs. 3 PBG und der damit zusammenhängenden Rechtsprechung und führte aus, dass im Zeitpunkt des streitbetroffenen Beschlusses sämtliche Arbeiten des Quartierplanverfahrens abgeschlossen waren. Sodann hat sie im Verlaufe des Quartierplanverfahrens von den Grundeigentümern weder Vorschüsse oder Abschlagszahlungen verlangt noch in diesem Rahmen bereits Zwischenabrechnungen erstellt. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz eine andere als die Schlussabrechnung hätte genehmigen und zustellen wollen. Bei der vom Planungsbüro erstellten Abrechnung vom 21. November 2024 kann es sich deshalb nur um die Schlussabrechnung im Sinne von § 177 Abs. 3 PBG handeln. Ihre Fälligkeit ist gemäss den vorstehenden Erwägungen zu beurteilen und – wie oben ausgeführt – für den Zeitpunkt der Beschlussfassung zu verneinen.

2.6.3 Des Weiteren moniert die Rekurrentin, dass sie die Verfahrenskosten erst bezahlen könne, wenn sie ihr Grundstück verkauft habe, was erst nach grundbuchlichem Verzug möglich sei. Insoweit sie damit eine Stundung ihrer Schuld anbegehrt, was grundsätzlich bereits vor Eintritt der Fälligkeit möglich wäre, dringt sie nicht durch. Die Stundung von Kostenbeiträgen im Quartierplanverfahren sieht das PBG nur bei Entschädigungen und Vergütungen (§ 164 PBG) sowie bei den Kosten für die Erstellung der Erschliessungsanlagen (§ 174 PBG) vor. Auf die Belastung mit Verfahrenskosten finden die §§ 164 und 174 PBG keine Anwendung. Auf freiwilliger Basis ist die Stundung der Verfahrenskosten durch die Gemeinde zwar in beliebigem Umfang und zu jeder Zeit möglich, einen gesetzlichen Anspruch darauf hat die Rekurrentin jedoch nicht (BEZ 1992 Nr. 17).