

5.1. Über den prozentualen Abzug hinausgehende Minderzuteilungen, die nicht durch Realersatz ausgeglichen werden können, sind in Geld auszugleichen (§ 145 Abs. 1 PBG). Landminderzuteilungen in Abweichung vom Realersatzprinzip werden grundsätzlich nicht als formelle Enteignung betrachtet, und die Höhe der Entschädigung wird daher nicht einer Expropriationsentschädigung gleichgesetzt (P. Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, 2004, S. 88).

Bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung ist stets vom Verkehrswert auszugehen, welcher nach einer geeigneten Methode — wenn möglich nach der statistischen Methode — zu bestimmen ist. Preismindernd wirkt sich auf den dergestalt ermittelten Verkehrswert aus, dass keine Steuern (Grundstückgewinnsteuer) erhoben werden. Mit einem zusätzlichen Abschlag wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Änderungen der Parzellenflächen bzw. -grössen zumeist nicht gewollt sind, d.h. im Interesse eines zweckmässigen Planungsergebnisses unfreiwillig erduldet werden müssen. All dies gilt jedoch nur dort, wo die Minderzuteilungen (bzw. Mehrzuteilungen) gering ausfallen. Bei gewichtigen Landabtretungen oder Landantretungen liegt eine ausverkaufsähnliche Situation vor, die sich preiserhöhend auswirkt (Zum Ganzen: Kleb, S. 88 - 90 und dortige Hinweise; ferner unter anderen der von den Rekurrierenden zitierte VB.2001.00326, www.vgrzh.ch). Wenn nur ein einzelner oder einige wenige Grundeigentümer durch grössere Landabzüge belastet bzw. grössere Mehrzuteilungen begünstigt sind, kann nämlich nicht mehr von üblichen Bereinigungs-differenzen gesprochen werden, mit denen Grundeigentümer ohne weiteres rechnen müssen und die daher zum Vornherein unfreiwilligerweise in Kauf genommen werden müssen; je grösser eine Minderzuteilung (bzw. eine Mehrzuteilung) ausfällt, umso mehr nähert sie sich dem Tatbestand der Enteignung (bzw. im Fall einer Mehrzuteilung der Impropropriation). Es wäre mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) unvereinbar, wenn der Geldausgleich in solchen Fällen nur nach dem schematischen Quartierplanansatz bemessen würde.

5.2.1. Die Rekurrentin K hat eine Minderzuteilung von nur 6 m² in Kauf zu nehmen, da mit der Neukonzeption des Strassenendes ein teilweiser Realersatz durch die Zuteilung von aufzuhebendem Strassenland vorgenommen wird. Dieser Realersatz liegt zwar im Baulinienbereich, ist aber voll ausnützbar (§ 259 PBG) und insofern ein vollwertiger Baulandersatz. Die Minderzuteilung von 6 m² ist sowohl absolut gesehen als auch im Verhältnis zur Baulandfläche der Neubestandsparzelle von 785 m² geringfügig (ca. 0,75 Prozent). Die im Quartierplan festgesetzte Ausgleichsent-

schädigung von Fr. 500.-- pro m² erscheint unter diesen Umständen noch als vertretbar.

5.2.3. (...) erheblich grösser fällt die Minderzuteilung für den Rekurrenten U aus. Mit 23 m² beläuft sie sich gemessen am Neuzuteilungsanspruch von 381 m² auf 6 Prozent (...). Bei einem derart flächenkleinen Grundstück wirkt sich ein Flächenverlust von 6 Prozent sowohl in Bezug auf die Arrondierung als auch hinsichtlich des Ausnützungsverlustes (ca. 45 m³ Baumasse, Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung, BZO) gravierend aus; die Minderzuteilung hat enteignungsähnlichen Charakter. Der Rekurrent hat daher Anspruch darauf, dass ihm die Minderzuteilung nicht bloss zum Quartierplanansatz, sondern zum Verkehrswert (abzüglich Grundstückgewinnsteuer) entschädigt wird.