

AG_GERICHTE AGVE 2007 79 vom 4. September 2007

AG Gerichte, 2007-09-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2007_79

FR: AG_GERICHTE AGVE 2007 79 du 4 septembre 2007

IT: AG_GERICHTE AGVE 2007 79 del 4 settembre 2007

Regeste

79 Benützungsgebühren (§ 34 Abs. 2 BauG) Schuldner der Benützungsgebühren ist der Eigentümer eines Gebäudes. Sie können von diesem erhoben werden, auch wenn sie beider Mieterschaft nicht erhältlich gemacht werden konnten

Erwägungen

E. 30

September 2005 dem Eigentümer W. in Rechnung zu stellen. Aus den Erwägungen 3.2.4. Zusammengefasst besteht in der Gemeinde R. in sämtlichen strittigen Bereichen eine gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Benützungsgebühren. Damit ist aber noch nichts darüber ausgesagt, wer mit diesen Gebühren belastet werden darf. 3.3.1. Das Abwasserreglement von 1990 (aAR) bezeichnet in § 34 Abs. 1 als Schuldner der Abgaben den jeweiligen Grundeigentümer. Auch das neue Abwasserreglement von 2003 (AR) bezeichnet in § 27 den Eigentümer als zur Bezahlung der Abgaben verpflichtet. 2007 Erschliessungsabgaben 307 Die Abwassergebühren können damit grundsätzlich dem Eigentümer in Rechnung gestellt werden. 3.3.2. Das neue Wasserreglement (WR) definiert in § 37 denjenigen als zahlungspflichtig, dem laut Grundbuch das Eigentum zusteht. Im Wasserreglement von 1990 (aWR) findet sich keine analoge Bestimmung. Es ist daher zu prüfen, wer nach dem alten Wasserreglement als zahlungspflichtig zu betrachten ist. 3.3.2.1. § 53 Abs. 1 aWR bezeichnet den Abonnenten als zahlungspflichtig. Das Wasserreglement enthält jedoch keine Definition des Abonnenten. Es ist daher anhand des Reglements zu prüfen, wer als Abonnent anzusehen ist. (...) 3.3.2.2. § 37 Abs. 1 aWR hält fest, dass die dauernde Lieferung von Wasser auf Grund der Anschlussbewilligung erfolgt. Abonnent ist somit, wem die Anschlussbewilligung erteilt wird. Mit der Anschlussbewilligung befasst sich § 51 Abs. 1 aWR. Demnach erhebt der Gemeinderat bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung die Vorauszahlung der mutmasslichen Anschlussgebühr, berechnet aufgrund der geschätzten Baukosten. Schuldner der Baukosten ist gestützt auf § 50 Abs. 2 aWR der Eigentümer der angeschlossenen Baute. Daraus folgt, dass der Eigentümer als Schuldner der Anschlussgebühren automatisch auch Empfänger der Anschlussbewilligung und daher als Abonnent anzusehen ist. 3.3.2.3. Auch § 38 Abs. 1 aWR, wonach der Abonnent gegenüber der Wasserversorgung für alle Schäden haftet, die durch sein Eigentum verursacht werden, weist darauf hin, dass der Eigentümer als Abonnent zu betrachten ist. Schliesslich ist auch festzuhalten, dass das Reglement den Begriff "Mieter" nicht erwähnt. Auch dies ist zumindest ein Indiz dafür, dass der Eigentümer als Abonnent anzusehen ist. 2007 Schätzungskommission nach Baugesetz 308 3.3.2.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Begriff "Abonnent" im aWR der Gemeinde R. sich einzig und alleine auf den Eigentümer der Liegenschaft bezieht. Damit ist sowohl nach altem wie auch nach neuem

Wasserreglement gegenüber der Gemeinde grundsätzlich W. gebührenpflichtig. (...) 3.4.1. Zwischen den Eheleuten P. und W. bestand ein Mietvertrag im Sinne der Art. 253 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht; OR; SR 220) vom 30. März 1911. Gemäss Art. 256b OR trägt der Vermieter die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben. Unter den Begriff Lasten und öffentliche Abgaben fallen Grundsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Wasser-, Abwasser-, Meteorwasser- und Kehrrichtabfuhrgrundgebühren, dingliche Lasten des privaten und des öffentlichen Rechts (Grund- und Vorzugslasten) und ähnliche Verpflichtungen "aus dem 'Haben' der Sache". Die Regel, wonach diese Kosten vom Vermieter zu tragen sind, ergibt sich aus dem Wesen der Miete als obligatorischem Recht auf Gebrauchsüberlassung. Das Gesetz setzt dabei voraus, dass solche Abgaben und Lasten den Eigentümer treffen sollen, weil sie mit dem Gebrauch der Sache nicht unmittelbar verbunden sind (Roger Weber, in: Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Wolfgang Wiegand, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 3. Auflage, Basel 2003, N. 1 zu Art. 256b, mit weiteren Hinweisen). Dieser Grundsatz wurde auch schon mehrfach vom Bundesgericht bestätigt, letztmals im Entscheid 4C. 268/2006: Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 121 III 460 E. 2a/aa S. 462; 2007 Erschliessungsabgaben 309 Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 vom 29. April 2002, E. 2.1, publ. in mp 2002 S. 163 ff., je mit Hinweisen). Art. 257b OR ermöglicht dem Vermieter, die öffentlichen Abgaben als Nebenkosten auszuscheiden und sie dem Mieter zu auferlegen, sofern sie mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Der Vermieter hat somit die Möglichkeit, die als Nebenkosten anfallenden Wasser-, Abwasser- und Kehrrichtgebühren auf den Mieter zu überwälzen, falls er dies will. Auch nach den mietrechtlichen Bestimmungen ist im Aussenverhältnis gegenüber dem Gemeinwesen einzig und alleine der Vermieter für diese Gebühren zahlungspflichtig. 3.4.2. Betrachtet man den am 2. April 2007 eingereichten Mietvertrag vom 9. November 1998, so wurde unter Ziff. 4 vereinbart, dass sämtliche Nebenkosten direkt zulasten des Mieters gehen würden. Damit hat der Eigentümer von der Möglichkeit gemäss Art. 257d OR Gebrauch gemacht und die Nebenkosten dem Mieter auferlegt. Diese Vereinbarung beschlägt aber bloss das zivilrechtliche Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter, wonach letzterer anstelle des ersteren die Gebühren zu bezahlen hat. Sie vermag aber nicht in das reglementarisch öffentlich-rechtlich begründete Abgabeverhältnis zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer einzugreifen. 3.5. Die Gebührenrechnungen für die Zeit vom 1. Oktober 2004 bis zum 30. September 2005 in der Höhe von Fr. 3'311.-- wurden somit zu Recht dem Eigentümer W. zugestellt. Er ist aufgrund obiger Ausführungen als Eigentümer der Liegenschaft an der M. Strasse in R. für die anfallenden Gebühren zahlungspflichtig. (...) (...) 3.5.3. Im Weiteren ist nun zu prüfen, ob der Beschwerdeführer auch für die Benützungsgebühren in der Zeit vom Oktober 2001 bis September 2004 in der Höhe von Fr. 3'633.-- aufzukommen hat, obwohl diese jeweils an die Mieterin fakturiert wurden. 2007 Schätzungskommission nach Baugesetz 310 Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hatte einen ähnlichen Fall zu entscheiden (VB.2001.00209), welchem folgender Sachverhalt zugrunde lag: Die betroffene Gemeinde liess die Gebührenrechnungen für

eine Tennishalle über mehr als 20 Jahre der Betriebs-AG zukommen, welche diese Tennishalle betrieb, obwohl sie nicht Grundeigentümerin war. Die Reglemente sahen als Schuldner der Benützungsgebühren die jeweiligen Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigten vor. Nachdem die Betriebs-AG in Konkurs gefallen war, stellte die Gemeinde die Rechnung den beiden Grundeigentümern zu. Diese machten geltend, ein solches Vorgehen stelle einen unzulässigen Schuldnerwechsel dar. Das Verwaltungsgericht hielt fest, ein solches Vorgehen sei zulässig. Die Gemeinde habe durchaus überzeugend dargelegt, dass die Zusendung der Rechnungen an die Mieterin aus Gründen der administrativen Vereinfachung erfolgt sei, dies habe aber an der eigentlichen Schuldnerstellung nichts zu ändern vermocht und es sei zulässig, die Rechnung nun den Eigentümern zuzustellen. Diese Rechtsprechung wirkt auch für die Schätzungskommission überzeugend. Die Beschwerdeführerin hat in ihrem Schreiben an den Beschwerdeführer (...) ausgeführt, man habe die Gebührenrechnungen in den vergangenen Jahren direkt den Mietern zugestellt, um dem Vermieter die Weiterverrechnung zu ersparen. Erst nachdem es nicht gelungen sei, die Gebühren beim Ehepaar P. zu beziehen, habe man diese beim Eigentümer eingefordert. Ein solches Vorgehen macht durchaus Sinn und ist absolut nachvollziehbar. Die Gemeinde hat sich, nachdem es ihr nicht gelang, bei den Mietern die Benützungsgebühren einzutreiben, zu Recht an den Eigentümer der Liegenschaft gehalten, welcher als Abonnent Schuldner der Gebühren ist. Daher liegt auch kein Verstoß gegen das Verursacherprinzip oder das Gleichbehandlungsgebot vor. Die Rechnungsstellung erfolgte somit richtigerweise an W., welcher für die ausstehenden Gebühren aufzukommen hat.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.