

BGer 2C 367/2024 vom 14. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_367_2024

FR: TF 2C 367/2024 du 14 mai 2025

IT: TF 2C 367/2024 del 14 maggio 2025

Regeste

Staatshaftung | Staatshaftung

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein Endentscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn auf dem Gebiet der Staatshaftung (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt oder sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 85 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BGG). Der hier streitige Haftungsanspruch im Umfang von Fr. 30'001.-- überschreitet die in Art. 85 Abs. 1 lit. a BGG statuierte Streitwertgrenze. Da die Beschwerdeführerin überdies dazu befugt ist, Beschwerde zu erheben (Art. 89 Abs. 1 BGG), und auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG), ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Bundesgericht prüft die Anwendung von Bundesrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten frei (Art. 95 lit. a und lit. c BGG ; BGE 147 I 136 E. 1.4; 141 V 234 E. 2). Die Auslegung und Anwendung des einfachen kantonalen Rechts untersucht es hingegen nur auf Vereinbarkeit mit dem Willkürverbot und anderen verfassungsmässigen Rechten (BGE 146 I 11 E. 3.1.3; Urteil 2C_900/2022 vom 12. Juli 2024 E. 1). Obschon das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft es nur die geltend gemachten Rechtsverletzungen, sofern rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 147 I 73 E. 2.1). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG ; Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 149 I 105 E. 2.1; 147 II 44 E. 1.2; 143 II 283 E. 1.2.2). Die beschwerdeführende Partei hat klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils aufzuzeigen, inwiefern eine Rechtsnorm verletzt worden sein soll (BGE 148 I 104 E. 1.3 ; 143 I 1 E. 1.4; Urteil 2C_534/2022 vom 21. April 2023 E. 2.1). Auf ungenügend begründete Rügen und bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geht das Bundesgericht nicht ein (BGE 148 I 104 E. 1.3 ; 145 I 26 E. 1.3; Urteil 2C_90/2022 vom 30. Januar 2023 E. 1).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Von diesen Sachverhaltsfeststellungen weicht es nur ab, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung dieses Mangels für den Verfahrensausgang

entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG). Offensichtlich unrichtig bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 147 I 73 E. 2.2).

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, das angefochtene Urteil sei bereits deshalb aufzuheben, weil ihrem Rechtsvertreter lediglich eine nicht unterzeichnete Kopie des Urteils geschickt worden sei. Es würden sowohl die Unterschriften wie auch ein Gerichtsstempel fehlen.

E. 3.1

Wie kantonale Gerichtsentscheide zu unterzeichnen sind, regelt das kantonale Recht. Das Bundesgericht prüft die entsprechenden Bestimmungen nur unter Willkür Gesichtspunkten (vgl. E. 2.1 hiervor; Urteil 9C_511/2014 vom 26. September 2014 E. 3.1). Gemäss § 57bis Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Solothurn (VRG/SO, BGS 124.11) werden gerichtliche Endentscheide von einem Mitglied des Gerichts und vom Gerichtsschreiber unterzeichnet.

E. 3.2

Die Vorinstanz bringt in ihrer Vernehmlassung vor, das dem Vertreter der Beschwerdeführerin zugestellte Urteil sei nach § 57bis Abs. 1 lit. a VRG/SO rechtsgültig unterzeichnet worden. Das Original befinde sich in den Gerichtsakten und den Parteien sei wie üblich eine Kopie des unterzeichneten Exemplars zugestellt worden. Die Anbringung eines Gerichtsstempels sei keine Vorschrift.

E. 3.3

Bei den Akten befindet sich unstrittig eine durch den Präsidenten und die Gerichtsschreiberin unterzeichnete Ausfertigung des angefochtenen Urteils. Sodann reichte die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht selbst ein unterzeichnetes und mit Eingangsstempel versehenes Exemplar ein. Vor diesem Hintergrund sind ihre Rügen nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführerin zeigt auch nicht ansatzweise auf, inwiefern die von der Vorinstanz gewählte Urteilsausfertigung (mit Unterschrift des Präsidenten und der Gerichtsschreiberin) mit kantonalem Recht in Widerspruch stehen soll. Mit dem blossen Hinweis auf Bestimmungen der Zivilprozessordnung tut sie jedenfalls keine Willkür dar.

E. 3.4

Die formelle Rüge der Beschwerdeführerin ist damit unbegründet.

E. 4

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, den geltend gemachten Staatshaftungsanspruch in willkürlicher Weise verneint zu haben.

E. 4.1

Gemäss § 2 Abs. 1 des Verantwortlichkeitsgesetzes des Kantons Solothurn (VG/SO; BGS 124.21) haftet der Staat für den Schaden, den ein Beamter in Ausübung seiner amtlichen Tätigkeit Dritten widerrechtlich mit oder ohne Verschulden zufügt. Soweit das kantonale Gesetz keine eigene Regelung trifft, sind die Vorschriften des OR (SR 220) als ergänzendes Recht anzuwenden (§ 6 Abs. 1 VG /SO). Die (bundes-) zivilrechtliche Haftungsordnung gilt demnach als subsidiäres kantonales Verwaltungsrecht (BGE 148 I 145 E. 4.1 mit Hinweisen; Urteile 2C_97/2023 vom 19. August 2024 E. 5.1; 2C_817/2020 vom 27.

Dezember 2021 E. 3.4). Die Verletzung von kantonalem Recht prüft das Bundesgericht - soweit dies hinreichend substantiiert gerügt wird - nur unter dem Blickwinkel des Willkürverbots (vgl. E. 2.1 hiervor).

E. 4.2

Willkür liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Rechtsnorm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar als zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 170 E. 7.3, je mit Hinweisen; Urteil 2C_652/2023 vom 14. Juni 2024 E. 5.1).

E. 4.3

Die Vorinstanz prüfte die Haftungsvoraussetzungen der Widerrechtlichkeit, des Schadens und der Kausalität. Zur Widerrechtlichkeit erwog sie im Wesentlichen, die Amtsschreiberei habe die Beschwerdeführerin bei der Beurkundung des Kaufvertrags in Verletzung der notariellen Belehrungspflicht nicht auf das Risiko einer Löschung des Benutzungsrechts gemäss Art. 812 Abs. 2 ZGB hingewiesen. Die Voraussetzung der Widerrechtlichkeit sei damit erfüllt, wobei bei diesem Ergebnis offenbleiben könne, ob zusätzlich auch - wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht - die notarielle Interessenwahrungspflicht verletzt sei (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.5). Mit Blick auf das Vorliegen eines Schadens liess die Vorinstanz ein gerichtliches Gutachten erstellen, das den Wertunterschied der Dienstbarkeiten mit und ohne vorrangigem Grundpfandrecht auf Fr. 10'000.-- bezifferte. Die Vorinstanz erwog, es erscheine "höchst fraglich", ob mit dem Risiko, dass die Dienstbarkeit in einer Zwangsverwertung untergehen könnte, ein Schaden im Rechtssinn vorliege. Dies könne aber offenbleiben (vgl. angefochtenes Urteil, E. 6.7.2). Die Haftung des Staats falle auf jeden Fall ausser Betracht, weil die Kausalität zwischen der Verletzung der notariellen Belehrungspflicht und dem allfälligen Schaden nicht erstellt sei. So sei nicht bewiesen, dass die Beschwerdeführerin - bei richtiger notarieller Belehrung - von der Grundpfandgläubigerin eine Zustimmung zum Rangrücktritt erhalten hätte oder bei verweigertem Rangrücktritt auf einen Verkauf verzichtet hätte (vgl. angefochtenes Urteil, E. 7.2).

E. 4.4

Die vorinstanzliche Beurteilung des Kausalverlaufs erweist sich im Ergebnis als nicht willkürlich:

E. 4.4.1

Steht als Ursache des Schadens - wie vorliegend - eine Unterlassung infrage, ist der hypothetische Kausalverlauf zu prüfen. Dieser liegt vor, wenn rechtzeitiges Handeln mit überwiegender Wahrscheinlichkeit den Schaden verhindert hätte. Die wertenden Gesichtspunkte der Adäquanz fliessen dabei schon bei der Feststellung des hypothetischen Kausalverlaufs ein, weshalb es in der Regel nicht sinnvoll ist, den angenommenen hypothetischen Geschehensablauf auch noch auf seine Adäquanz zu überprüfen (BGE 132 III 715 E. 2.3; Urteile 2C_1016/2022 vom 25. September 2024 E. 7.2; 4A_2/2020 vom 16. September 2020 E. 3.3.3; 2C_1059/2014 vom 25. Mai 2016 E. 5.2; 2C_834/2009 vom 19. Oktober 2009 E. 2.3).

E. 4.4.2

Gemäss unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz ist für die Beurteilung der hypothetischen Kausalität zwischen der Unterlassung der Amtsschreiberei und dem potenziellen Schaden der Beschwerdeführerin von folgenden Vorgängen auszugehen: Der erste von der Amtsschreiberei erstellte Entwurf des Kaufvertrags, gemäss welchem das Grundstück 2 bei der Beschwerdeführerin verblieben wäre, enthielt einen Hinweis auf Art. 812 ZGB (vgl. Sachverhalt A.b. hiervor). Die Beschwerdeführerin selbst nahm in einem E-Mail vom 9. Februar 2021 an die Amtsschreiberei Bezug auf diesen Hinweis, erkundigte sich nach dessen Bedeutung und wies darauf hin, dass die Vertragspartnerin - die Käuferin - sich sicher sein können müsse, dass das Benutzungsrecht an der Garage und dem Garagenvorplatz niemals untergehe. Wie die Amtsschreiberei in der Folge der Beschwerdeführerin mitteilte, wäre bei der Vertragsgestaltung gemäss dem ersten Entwurf das Grundstück 2 aus der Pfandhaft entlassen worden. Die Problematik der Nachrangigkeit der Dienstbarkeit, die auf dem Grundstück 2 lastete, stellte sich daher nicht mehr. Der Hinweis auf Art. 812 ZGB konnte daher der Klarheit halber im ersten Entwurf gelöscht werden. Die Parteien entschieden sich ca. eine Woche später, das Geschäft anders als zunächst angedacht zu konzipieren: Sie vereinbarten im definitiven Vertrag vom 17. Februar 2021, dass die Beschwerdeführerin auch das Grundstück 2 an die Käuferin verkaufen und dieses nicht aus der Pfandhaft entlassen würde. Der Beschwerdeführerin wurde im Gegenzug neu ein Benutzungsrecht an den Parkplätzen und dem Hobbyraum auf dem Grundstück 2 eingeräumt. Der zuvor auf Initiative der Beschwerdeführerin gestrichene Hinweis auf Art. 812 ZGB wurde dabei nicht wieder in den Vertrag aufgenommen, obgleich er bei dieser neuen vertraglichen Gestaltung nun von Bedeutung gewesen wäre.

E. 4.4.3

Die Vorinstanz leitet aus diesen Vorgängen und - implizit - gestützt auf die allgemeine Lebenserfahrung ab, die Beschwerdeführerin hätte sich auch bei vollständiger Aufklärung für das Geschäft entschieden. Das Bundesgericht kann diese Schlussfolgerung der Vorinstanz einzig unter Willkürgesichtspunkten prüfen (E. 4.1 hiervor). Die Vorinstanz zieht eine nachvollziehbare Folgerung aus dem Geschehensablauf: Es war die Beschwerdeführerin, die sich vor der Neukonzeption des Rechtsgeschäfts ausdrücklich nach der Bedeutung von Art. 812 ZGB erkundigte. Die Antwort der Amtsschreiberei klärte die Beschwerdeführerin über die Tragweite von Art. 812 ZGB auf. In der Folge entschied sich die Beschwerdeführerin ungeachtet dessen für ein Rechtsgeschäft, das keinen Hinweis auf Art. 812 ZGB enthielt. Wie die Beschwerdeführerin selbst vorbringt, erkannte sie die Problematik des Rangverhältnisses noch vor der Eintragung der Eigentumsübertragung. Sie brachte einen entsprechenden handschriftlichen Vermerk auf der Zustimmungserklärung zuhanden der Amtsschreiberei an. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang, sie habe die Eintragungsermächtigung nur bedingt erteilt, ist nicht stichhaltig: Die Beschwerdeführerin schrieb im entsprechenden E-Mail im Wortlaut: "Beiliegend sende ich Ihnen die Zustimmung zur Eigentumsübertragung an [die Käuferin]" (Art. 105 Abs. 2 BGG). Obwohl es für die Beschwerdeführerin demnach - ihren eigenen Angaben folgend - wesentlich gewesen wäre, dass ihre Dienstbarkeit Vorrang genießt, und sie erkannt hatte, dass dies gemäss dem beurkundeten Kaufvertrag nicht der Fall war, erteilte sie der Amtsschreiberei die Zustimmung zur Eintragung ins Grundbuch. Die Folgerung der Vorinstanz, dass das Rechtsgeschäft auch mit einer erneuten Belehrung abgeschlossen bzw. im Grundbuch eingetragen worden wäre, erweist sich bei dieser

Ausgangslage jedenfalls nicht als geradezu willkürlich. Indem das kantonale Gericht die hypothetische Kausalität verneinte, versties es somit nicht gegen Art. 9 BV .

E. 4.4.4

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Amtsschreiberei habe zusätzlich die "notarielle Interessenwahrungspflicht" verletzt, indem diese nicht von sich aus eine Nachgangserklärung der Gläubigerbank eingeholt habe, geht ihr Vorbringen fehl. Zwar gebietet die notarielle Interessenwahrungspflicht, dass die Urkundsperson die Interessen aller Beteiligten am gültigen Zustandekommen des beurkundeten Geschäfts, an kostengünstiger Gestaltung und an zügiger Abwicklung wahrt. Von der Interessenwahrung ausgenommen sind jedoch die kommerziellen und finanziellen Interessen der Parteien. Die Urkundsperson hat eine Partei nicht vor einem für sie finanziell unvorteilhaften Vertragsschluss zu schützen, zumal sich diese Interessen der Parteien beim Grundstückkauf diametral entgegenstehen können (vgl. ETIENNE JEANDIN, La profession de notaire, 2. Aufl. 2023, S. 98 f.; BRÜCKNER/KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Aufl. 2021, Rz. 919 f.; vgl. auch die Berufspflichten in § 11 ff. der Notariatsverordnung vom 21. August 1959 des Kantons Solothurn). Die Amtsschreiberei war nicht verpflichtet, von sich aus und ohne Grundlage im Kaufvertrag eine für die Beschwerdeführerin möglicherweise wirtschaftlich vorteilhafte Nachgangserklärung der Pfandgläubigerin einzuholen. Der Kaufvertrag kam gültig zustande, womit die Amtsschreiberei ihre notarielle Interessenwahrungspflicht erfüllt hatte.

E. 4.4.5

Damit kann wie schon vor der Vorinstanz offenbleiben, ob und in welcher Höhe der Beschwerdeführerin überhaupt ein Schaden entstanden ist. Der Staatshaftungsanspruch scheidet, wie die Vorinstanz, ohne geradezu in Willkür zu verfallen, erwog, an der Voraussetzung der hypothetischen Kausalität (E. 4.4.3 hiervor) bzw. an der fehlenden Verletzung der Interessenwahrungspflicht (E. 4.4.4 hiervor).

E. 4.5

Die Vorinstanz hat das Vorliegen eines staatshaftungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs der Beschwerdeführerin im Ergebnis willkürfrei verneint.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Die unterliegende Beschwerdeführerin wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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