

BGer 2P.90/2006 vom 13. Juli 2006

Bundesgericht, 2006-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2P.90_2006

FR: TF 2P.90/2006 du 13 juillet 2006

IT: TF 2P.90/2006 del 13 luglio 2006

Regeste

Art. 9 BV (Kanalisationsanschlussgebühr) | Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid ist ein in Anwendung von kantonalem bzw. kommunalem Recht (Art. 32 Abs. 1 des Kanalisationsreglementes der Gemeinde R._____ vom 23. April 1985 [KR]) ergangener, kantonal letztinstanzlicher Endentscheid, der auf Bundesebene nur mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten werden kann. Die Beschwerdeführer sind als abgabepflichtige Stockwerkeigentümer und Adressaten der Gebührenrechnungen (im Betrag von Fr. 2'851.10 [X._____] bzw. Fr. 2'017.70 [Y._____] in ihren rechtlich geschützten Interessen berührt und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 88 OG).

E. 2.1

Die beiden Beschwerdeführer haben das hier in Frage stehende Stockwerkeigentum im Rahmen der öffentlichen Grundstückversteigerung vom 27. Oktober 1995 erworben. In den Lastenverzeichnissen waren die Forderungen für die ausstehenden Kanalisationsanschlussgebühren nicht aufgeführt.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Willkürverbotes (Art. 9 BV). Diese erblicken sie darin, dass die auch im Verwaltungsverfahren geltenden Bestimmungen des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts (insb. Art. 138 ff. SchKG) verletzt worden seien, indem ihnen die im Lastenverzeichnis nicht enthaltene, vom früheren Eigentümer nicht bezahlte Kanalisationsanschlussgebühr auferlegt worden sei; denn diese Forderung sei durch ihren Grundstückerwerb im Rahmen der öffentlichen Versteigerung untergegangen.

E. 2.3

Art. 31 Abs. 1 KR bestimmt, dass die einmalige Anschlussgebühr auf den Zeitpunkt des Kanalisationsanschlusses fällig wird. Geschuldet ist die Gebühr gemäss Art. 32 Abs. 1 KR vom dannzumaligen (Mit-)Eigentümer des angeschlossenen Grundstücks; überdies schulden alle "Nacherwerber" die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbes noch ausstehenden Gebühren, wobei ihnen das Rückgriffsrecht gegenüber dem Vorbesitzer gewahrt bleibt.

E. 2.4

Dass diese Bestimmung eine genügende formell-gesetzliche Grundlage für die Erhebung der in Frage stehenden Anschlussgebühr auch beim späteren Erwerber des Grundstücks

bildet, bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Es kann insoweit auf die einlässlichen Ausführungen des Kantonsgerichts (angefochtenes Urteil E. 5 und 6) verwiesen werden. Das Bundesgericht hat es zudem bereits im Urteil 2P.137/2003 bzw. 2A.250/2003 vom 6. Juni 2003 als jedenfalls nicht willkürlich bezeichnet, dass gestützt auf Art. 32 KR den Nacherwerbern die im Zeitpunkt ihres Liegenschaftserwerbes (im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung) unbezahlten Anschlussgebühren und Verzugszinsen überwältzt werden (E. 4.3).

E. 2.5

Den im kantonalen Verfahren noch erhobenen und vom Kantonsgericht verworfenen Einwand der Verjährung der Forderung (vgl. angefochtenes Urteil E. 8, 9 und 10) haben die Beschwerdeführer ausdrücklich fallen gelassen. Es erübrigt sich daher, darauf einzugehen.

E. 2.6

Die hier in Frage stehende einmalige Kanalisationsanschlussgebühr ist aufgrund ihrer gesetzlichen Ausgestaltung, die für die Entstehung der Forderung auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Anschlusses abstellt, eine Anschlussgebühr und nicht eine Vorzugslast bzw. ein Beitrag (vgl. dazu Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: ZBl 2003 S. 508 ff. und 523 f.; BGE 106 Ia 241 E. 3b). Schuldner der Gebühr ist zwar der jeweilige Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt des Anschlusses bzw. dessen Rechtsnachfolger. Trotz dieser Verbindung mit der Person des Grundeigentümers handelt es sich aber um eine rein obligatorische Schuld, für die dieser ausschliesslich persönlich haftet. Eine dingliche Haftung mit dem Grundstück selber würde voraussetzen, dass die Forderung auf Bezahlung der Anschlussgebühr durch ein Pfandrecht am Grundstück gesichert ist. Ein solches Pfandrecht kann indessen nur durch Gesetz oder Eintragung ins Grundbuch errichtet werden. Art. 836 ZGB eröffnet den Kantonen die Möglichkeit, für öffentlichrechtliche Forderungen nicht eintragungsbedürftige gesetzliche Pfandrechte vorzusehen, die sich auf Grundstücke beziehen; das kantonale Recht kann den Gemeinden eine entsprechende Befugnis einräumen. So sehen denn auch einige Kantone bzw. Gemeinden vor, dass die von ihnen erhobenen Erschliessungsbeiträge bzw. -gebühren durch ein gesetzliches Grundpfandrecht gesichert werden (vgl. die nicht abschliessende Übersicht über kantonale Regelungen bei Markus Häusermann/Kurt Stöckli/Andreas Feuz, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, SchKG II, Hrsg. Adrian Staehelin/Thomas Bauer/Daniel Staehelin, Basel 1998, N 48 ff. zu Art. 140 SchKG), welches zu seiner Gültigkeit keiner Eintragung ins Grundbuch bedarf (Art. 836 ZGB). Soll ein solcher dinglicher Anspruch jedoch im Verfahren der Grundstücksverwertung geltend gemacht werden, ist er ins Lastenverzeichnis aufzunehmen; ein nichtangemeldeter Anspruch geht unter (Häusermann/Stöckli/Feuz, a.a.O., N 47 und 90). Gemäss unbestrittener Feststellung des Kantonsgerichts sieht weder das kantonale noch das kommunale Recht für die hier streitige Anschlussgebühr ein gesetzliches Pfandrecht vor.

E. 2.7

Gemäss Art. 140 Abs. 1 SchKG sind im Rahmen der öffentlichen Versteigerung von Grundstücken (Art. 133 ff. SchKG) die auf dem Grundstück ruhenden "Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte)" anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch in das Lastenverzeichnis aufzunehmen. Mit der Versteigerung gehen alle auf dem Grundstück haftenden "Belastungen" und damit verbundene persönliche Schuldpflichten auf den

Erwerber über (Art. 135 Abs. 1 SchKG). Aus dem Wortlaut und dem Sinn und Zweck dieser Bestimmungen ergibt sich, dass als Lasten nur dingliche oder realobligatorische Rechte am Grundstück, d.h. insbesondere alle (vertraglichen oder gesetzlichen) Grundpfandrechte (Art. 793-883), Dienstbarkeiten (Art. 730-781 ZGB) und Grundlasten (Art. 782-792 ZGB) in das Verzeichnis aufgenommen werden. Obligatorische Rechte werden nur berücksichtigt, soweit sie mit dem zu verwertenden Grundstück "subjektiv-dinglich" verknüpft sind, d.h. die eine Vertragspartei aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung am Grundstück definiert wird, und zwar nur, soweit das betreffende Recht im Grundbuch vorgemerkt ist; alle übrigen obligatorischen Rechte sind von der Aufnahme in das Lastenverzeichnis ausgeschlossen (Häusermann/Stöckli/Feuz, a.a.O., N 7 ff., insb. N 44 und 106; Kurt Amonn/Fridolin Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, Bern 2003, S. 233 ff. N 22 und S. 237; Carl Jaeger, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Aufl., Zürich 1997, N 6 zu Art. 135 SchKG ; Ingrid Jent-Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstücksverwertung in der Spezialexécution, Zürich 2003, S. 49; vgl. auch BGE 125 III 295 E. 3b: Persönliche Verbindlichkeiten aus Wohnbau- und Eigentumsförderung können dem Ersteigerer nur überbunden werden, soweit sie grundpfändlich gesichert sind). Diese Lehrmeinungen stehen im Einklang mit Art. 36 Abs. 1 der Verordnung vom 23. April 1920 des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) , wonach Forderungen, die keine Belastung des Grundstücks darstellen, nicht in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden dürfen. Dieses muss daher auch nach bundesgerichtlicher Praxis (nur) alle bei der Steigerung dem Erwerber zu überbindenden "dinglichen und realobligatorischen Rechte" (BGE 129 III 246 E. 3.1; vgl. auch BGE 113 III 42 E. 2) bzw. Belastungen enthalten, soweit sie nicht bereits von Gesetzes wegen bestehen und übergehen (Urteil 7B.238/2004 vom 3. Februar 2005 E. 1.3, publ. in: Pra 2005 Nr. 106). In diesem Sinne hat das Bundesgericht etwa erkannt, eine aus der Lieferung elektrischer Energie entstandene Forderung stelle keine Belastung des Grundstücks dar, wenn für eine solche kein formell-gesetzliches Pfandrecht bestehe (BGE 117 III 36 E. 3; vgl. auch BGE 120 III 32 E. 3a).

E. 2.8

Der Schluss des Kantonsgerichts, die Forderungen für die streitigen einmaligen Kanalisationsanschlussgebühren - für welche kein gesetzliches Pfandrecht bestehe - hätten nicht im Lastenverzeichnis als Last aufgeführt werden können und seien somit durch das Fehlen in demselben nicht untergegangen, verletzt insofern nicht die Art. 133 ff. SchKG über die Versteigerung von Grundstücken und ist nicht unhaltbar bzw. willkürlich.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer machen im Weiteren geltend, sie könnten als Ersteigerer der in Frage stehenden Stockwerkeigentumsanteile nicht verpflichtet werden, über den Zuschlagspreis hinaus noch andere als in den Steigerungsbedingungen vorgesehene Zahlungen zu leisten.

E. 3.2

In der Grundpfandverwertung bewirkt der Zuschlag unmittelbar den Eigentumsübergang (BGE 117 III 39 E. 4b). Kernpunkt der Versteigerung bilden die Steigerungsbedingungen; das diesen beigefügte rechtskräftige Lastenverzeichnis ist wesentlicher Bestandteil derselben. Die Steigerungsbedingungen sind insofern vergleichbar mit einem Antrag zum

Abschluss eines Vertrages (Art. 3 ff. OR), als sie für den Ersteigerer nicht nur die rechtliche Grundlage für den Eigentumserwerb bilden, sondern zugleich auch die für ihn damit verbundenen Verpflichtungen beschränken; denn er kann die Sache nur gestützt auf diese Bedingungen ersteigern (vgl. BGE 123 III 53 E. 4a).

E. 3.3

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. b VZG sind dem Ersteigerer durch die Steigerungsbedingungen - ohne Abrechnung am Zuschlagspreis - u.a. neben nicht fälligen (und daher im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten) Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht (wie bspw. Liegenschaftssteuern) auch "die laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität u. dgl." zur Zahlung zu überbinden. Zu weiteren Zahlungen über den Zuschlagspreis hinaus kann der Ersteigerer indessen nicht verpflichtet werden, ausser es sei in den Steigerungsbedingungen ausdrücklich vorgesehen (Art. 49 Abs. 2 VZG ; BGE 123 III 58 E. 4a). Das Bundesgericht hat es in seiner Rechtsprechung zu dieser Bestimmung als zulässig erachtet, auch für fällige Forderungen mit ähnlichem Charakter wie Abgaben für Gas, Wasser und Elektrizität - im konkreten Fall eine der Gemeinde Köniz geschuldete Kanalisationseinkaufssumme, für welche allerdings ein allen anderen nachgehendes gesetzliches Pfandrecht angemerkt war - eine Zahlung über den Zuschlagspreis hinaus zu verlangen, sofern dies in den Steigerungsbedingungen unmissverständlich dargelegt wurde (BGE 60 III 31). Hat somit ein Ersteigerer das Grundstück auf Grundlage der Steigerungsbedingungen erworben, die eine verfallene Beitragsforderung nicht vorgesehen haben, so besteht für ihn keine Verpflichtung zu deren Bezahlung (BGE 123 III 53 E. 4b).

E. 3.4

Im vorliegenden Fall enthielten die Steigerungsbedingungen (Beschwerdebeilage 3, Ziff. 8) lediglich den üblichen Hinweis, dass die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw. ohne Anrechnung an den Zuschlagspreis vom Ersteigerer zu übernehmen seien (vgl. dazu auch Form. VZG 13 K der Mustersammlung des Bundesgerichts für das Betreibungs- und für das Konkursverfahren: Steigerungsbedingungen Ziff. 8b). Die ausstehende Kanalisationsanschlussgebühr ist nicht erwähnt. Zuzufolge ihrer konkreten Ausgestaltung ist die hier streitige verfallene Kanalisationsanschlussgebühr einer Realobligation ähnlich, indem sie zwar als rein obligatorisches Recht besteht, indessen insofern mit quasi-dinglicher Wirkung ausgestattet ist, als sie (auch) gegenüber jedem Nacherwerber des Grundstücks, für welches sie geschuldet ist, gegenüber geltend gemacht werden kann. Sie lastet demnach ähnlich wie ein gesetzliches oder vertragliches Pfandrecht auf dem Grundstück, weshalb der Steigerungsteilnehmer vor der Versteigerung davon Kenntnis haben muss, um ein "angemessenes" bzw. "vernünftiges" Angebot machen zu können (vgl. BGE 106 II 183 E. 3b, betreffend verfallene Stockwerkeigentümerbeiträge). Grundsätzlich muss der Ersteigerer bei der öffentlichen Versteigerung des Grundstücks auf Grund der Steigerungsbedingungen wissen, welche zusätzlichen Kosten er mit der Ersteigerung zu übernehmen bzw. für welche er aufzukommen hat (vgl. Robert Joos, Handbuch für die Betreibungsbeamten der Schweiz, Wädenswil 1964, S. 246). Beim normalen Kauf von Liegenschaften ist es üblich und entspricht auch der gebotenen Sorgfalt im Rechtsverkehr, dass sich der Erwerber durch entsprechende vertragliche Vereinbarung dagegen absichert, dass ihm nach dem Eigentumsübergang nicht noch offene Gebühren und Beiträge in Rechnung gestellt werden. Dies geschieht regelmässig durch die Zusicherung seitens des Verkäufers, dass insbesondere sämtliche auf das Grundstück entfallenden

öffentlichrechtlichen Abgaben bezahlt worden sind (vgl. dazu Roland Pfäffli, Der Grundstückkauf: Kommentierter Mustervertrag, in: Der Grundstückkauf, Hrsg. Alfred Koller, 2. Aufl., Bern 2001, S. 616). Im Verfahren der Zwangsverwertung, wo, wie ausgeführt, die Steigerungsbedingungen den Kaufvertrag ersetzen, hat der Ersteigerer diese Möglichkeit nicht, womit er gegenüber demjenigen schlechter gestellt wäre, der ein Grundstück mittels Kaufvertrag erwirbt. Aufgrund der dargestellten Ordnung des Schuldbetreibungsrechts kann die fällige Kanalisationsanschlussgebühr gestützt auf Art. 32 Abs. 1 KR gegenüber demjenigen, welcher die Liegenschaft im Verfahren der Zwangsverwertung erworben hat, nur dann geltend gemacht werden, wenn sie auf Verlangen der Gemeinde als Gläubigerin in die Steigerungsbedingungen aufgenommen worden ist. Es ist der Gemeinde, wenn ihre Bemühungen, die ausstehende Anschlussgebühr beim früheren Eigentümer einzutreiben, gescheitert sind, zuzumuten, ihre Forderung gegen den Ersteigerer in die Steigerungsbedingungen aufnehmen zu lassen. Der angefochtene Entscheid missachtet die Regelung von Art. 49 Abs. 2 VZG und führt zu einem unhaltbaren, gegen das Willkürverbot verstossenden Ergebnis.

E. 4

Die Beschwerde ist aus diesen Gründen gutzuheissen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdegegnerin die Kosten des Verfahrens vor Bundesgericht zu tragen (Art. 156 Abs. 1 und 2 OG). Die nicht durch einen Anwalt vertretenen Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf Parteientschädigung.

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