

# GR\_GERICHTE A 2011 19 vom 1. Juli 2011

GR Gerichte, 2011-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2011\\_19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2011_19)

FR: GR\_GERICHTE A 2011 19 du 1 juillet 2011

IT: GR\_GERICHTE A 2011 19 del 1 luglio 2011

## Regeste

Abwasser-, Kehrlich-, und Wassergebühr sowie Kurtaxe | Benutzungsgebühren

## Erwägungen

### E. 1

a) ... war Eigentümer des Stockwerkeigentums-Grundstücks Nr. 50'011, eine 3-Zimmer-Wohnung an der ..., in ... Am 18. Oktober 2010 schloss er mit dem Ehepaar ... einen Kaufvertrag zu je hälftigem Miteigentum für die betreffende Stockwerkseinheit ab. Auf S. 2 des Kaufvertrages wurde unter der Rubrik „Kaufpreis“ festgehalten, dass die Zahlung des Kaufpreises erfolgen sollte, sobald feststehe, dass kein Vorkaufsrecht ausgeübt werde. Des Weiteren wurde bestimmt, dass der Verkäufer, ..., zur Anmeldung des vorliegenden Kaufvertrages zur Eintragung in das Grundbuch der Gemeinde ... beauftragt, ermächtigt und verpflichtet sei, sobald der Gesamtkaufpreis bezahlt oder sichergestellt sei und das Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer nicht ausgeübt werde. Die Frist zur Geltendmachung der Ausübung des Vorkaufsrechts betrug drei Monate ab Kenntnis des Kaufvertrages. b) Per Einschreiben an ... vom 21. Dezember 2010 setzten die Eheleute ..., wohnhaft in ..., den Verkäufer davon in Kenntnis, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Zusammen mit dieser Mitteilung liessen sie ... ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen der Graubündner Kantonalbank (GKB) zukommen. c) Am 7. Januar 2011 beantragte ... die Eintragung des Kaufvertrages ins Grundbuch des Grundbuchkreises Unterengadin. Gemäss Handänderungsanzeige an die Gemeinde ... vom 8. März 2011 wurde das Stockwerkeigentums-Grundstück Nr. 50'011 per 10. Januar 2011 an das Ehepaar ... verkauft.

### E. 2

Am 15. März 2011 liess die Gemeinde ... die Rechnung der Stockwerkseigentumseinheit für die Abwasser-, Kehrlich- und Abwassergebühren 2010/2011 der Periode 1. August 2010 bis 31. Juli 2011 im Betrag von Fr. 159.65, sowie die Rechnung für die Kurtaxen der Periode 1. November 2010 bis 10. Januar 2011 im Betrag von Fr. 58.05, also insgesamt eine Gebührenrechnung von Fr. 217.70, zukommen.

### E. 3

a) Mit Schreiben vom 5. April 2011 (Poststempel) erhob ... sodann Einsprache beim Gemeindevorstand ... Zur Begründung brachte er vor, dass nicht er, sondern das Ehepaar ... von der Zeit vom 18. Oktober 2010 bis zum 10. Januar 2011 Eigentümer und auch Nutzer der 3-Zimmer-Wohnung gewesen sei. Er selbst habe daher lediglich für die Zeit vom 1. August 2010 bis zum 17. Oktober 2010 für die Zahlung allfälliger Gebühren und Taxen aufzukommen. b) Mit Schreiben vom 8. April 2011 wies der Gemeindevorstand ... die Einsprache ab. Zur Begründung brachte er vor, dass die Handänderungsanzeige vom 8.

März 2011 des Grundbuchamtes Kreis Unterengadin klar belege, dass die Wohnung per 10. Januar auf die Eheleute ... übertragen worden sei. Bis zu dieser Veräusserung sei er, ..., rechtmässiger Eigentümer der genannten Wohnung geblieben. Darum habe die Gemeinde die Abschlussrechnungen der Abwasser-, Kehr- und Wassergebühren sowie der Kurtaxen 2010/2011 ... zugestellt.

#### **E. 4**

Am 23. April 2011 (Poststempel) erhob ... frist- und formgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden. Zur Begründung wiederholte er im Wesentlichen, was er bereits in seiner Einsprache vorgebracht hatte.

#### **E. 5**

In ihrer Vernehmlassung vom 11. Mai 2011 blieb die Gemeinde ... bei ihrer bereits im Einspracheentscheid vorgebrachten Begründung. Ein Kaufvertrag mit den Eheleuten ... sei zwar am 18. Oktober 2010 beim Grundbuchkreis Unterengadin unterzeichnet worden, da jedoch die Eheleute ... von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hätten, sei die Anmeldung des Vorkaufsrechts für die Eigentumsübertragung massgebend gewesen. Die Beschwerde sei deshalb abzuweisen.

Der Einzelrichter zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 43 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) entscheidet das Verwaltungsgericht in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn der Streitwert Fr. 5'000.-- nicht überschreitet und keine Fünferbesetzung vorgeschrieben ist. Da der Streitwert vorliegend insgesamt Fr. 217.70 beträgt und auch keine Fünferbesetzung vorgesehen ist, ist die Zuständigkeit des Einzelrichters offensichtlich gegeben. 2. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Einspracheentscheid der Gemeinde ... vom 8. April 2011, in welchem festgehalten wurde, dass der Beschwerdeführer bis zur rechtmässigen Eigentumsübertragung am 10. Januar 2010 Eigentümer der Wohnung in ... gewesen war und dementsprechend die Abwasser-, Kehr- und Wassergebühr sowie die Kurtaxe bis zu diesem Datum zu bezahlen hat. 3. Gemäss Art.

#### **E. 6**

Des Weiteren haben die Parteien auf S. 2 unter „Kaufpreis“ festgehalten, dass der Verkäufer bzw. der Beschwerdeführer erst dann zur Anmeldung der Eintragung des Kaufvertrages in das Grundbuch der Gemeinde ... beauftragt, ermächtigt und verpflichtet ist, sobald der Gesamtkaufpreis bezahlt oder sichergestellt ist und das Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer nicht ausgeübt wurde. Dieser Absatz stellt eine wie von Art. 217 Abs. 1 OR beschriebene suspensive Bedingung dar. Demnach wird erst und nur, wenn das Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer nicht ausgeübt wird, die Eintragung des Kaufvertrages beim Grundbuchamt angemeldet. Da jedoch das Vorkaufsrecht vorliegend durch die Eheleute ... ausgeübt wurde, ist die zur Gültigkeit des Kaufvertrages notwendige, vertraglich zwischen ... und dem Ehepaar ... festgelegte Bedingung nicht eingetreten, die Anmeldung und Eintragung des Kaufvertrages ins Grundbuch eben nicht vonstatten gegangen. Demzufolge konnte aber gemäss Art. 656 Abs. 1 ZGB auch kein Eigentum vom Beschwerdeführer an die Eheleute ... übertragen werden. Das Vorkaufsrecht würde seines Zweckes beraubt werden, wenn trotz der

dreimonatigen Sperrfrist gemäss Art. 216e OR, innerhalb welcher der Vorkaufsberechtigte seine Kaufsabsicht kundzutun hat, das Eigentum an einen anderen als letzteren übertragen

werden könnte. Der Beschwerdeführer ist demnach Eigentümer geblieben, bis mit Handänderung vom 10. Januar 2011 die Eheleute ... rechtmässige Eigentümer der Wohnung in ..., ..., geworden sind. Die Gemeinde hat vom Beschwerdeführer somit zu Recht die Bezahlung der Abwasser-, Kehricht und Wassergebühren 2010/2011 sowie der Kurtaxe 2010/2011 gefordert. Die Beschwerde ist abzuweisen. Den Parteien steht keine aussergerichtliche Entschädigung zu (Art. 78 VRG).

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