

GR_GERICHTE U 2014 74 vom 10. Dezember 2018

GR Gerichte, 2018-12-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_U_2014_74

FR: GR_GERICHTE U 2014 74 du 10 décembre 2018

IT: GR_GERICHTE U 2014 74 del 10 dicembre 2018

Regeste

Staatshaftung | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 11. Oktober 2013 verkaufte A._____ sein Rustico mitsamt dem Grundstück Nr. 273, Grundbuch der Gemeinde X._____, mit einer Fläche von 2'405 m² an die Eheleute B._____ zum Preis von Fr. 200'000.--. Der Kaufvertrag ist in deutscher Sprache ab- gefasst und wurde von der Grundbuchverwalterin des Grundbuchkreises Y._____ aufgesetzt und öffentlich beurkundet. In Ziff. 9 des besagten Kauf- vertrags ist festgehalten, dass die Kosten für die Erstellung des Kaufvertrags, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Handände- rungssteuer zu Lasten des Verkäufers gehen.

E. 1.1

Gemäss Art. 63 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) und Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- haftung (SHG; BR 170.050) beurteilt das Verwaltungsgericht im Klagever- fahren Entschädigungsansprüche aus dem Staatshaftungsgesetz. Das an- gerufene Verwaltungsgericht ist daher grundsätzlich sowohl örtlich, sach- lich als auch funktional zuständig für die Beurteilung des vorliegend geltend gemachten Entschädigungsanspruchs des Klägers gegenüber dem Be- klagten in der Höhe von Fr. 3'800.-- zuzüglich 5 % Zins seit Klageinstanzie- rung wegen angeblicher Sorgfaltspflichtverletzung der Grundbuchverwalte- rin des Grundbuchkreises Y._____ bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags betreffend Grundstück Nr. 273, Grundbuch der Gemeinde X._____, vom 11. Oktober 2013 (vgl. Art. 26 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden [KV; BR 110.100] in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 SHG und Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 des Notariatsgesetzes [NotG; BR 210.300] sowie Art. 955 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210]). Die Spruchbefugnis des Verwaltungsgerichts für das initiierte Klage- verfahren ist demnach zu bejahen. Da auch die weiteren formellen Voraus- setzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Klage einzutreten.

- 6 -

E. 1.2

Gemäss Art. 43 Abs. 3 lit. a VRG entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn der Streitwert Fr. 5'000.-- nicht überschreitet und keine Fünferbesetzung vorgeschrieben ist. Vorliegend beläuft sich der Streitwert auf Fr. 3'800.--. Der Streitwert liegt somit unter Fr. 5'000.--. Zudem ist für diese Angelegenheit keine Fünferbe- setzung vorgeschrieben (vgl. Art. 43 Abs. 2 VRG), sodass

der Einzelrichter dafür zuständig ist. 2. Die Aktiv- und Passivlegitimation des Klägers bzw. des Beklagten ist unbestrittenermassen gegeben und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. 3. Nachdem der Kläger seinen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung mit Schreiben vom 7. Dezember 2018 zurückgezogen hat (vgl. Schreiben des Klägers vom 7. Dezember 2018), kann vorliegend davon abgesehen und das Urteil aufgrund der Akten gefällt werden (vgl. Art. 44 und 45 VRG).

E. 2

Am 18. September 2014 reichte A._____ (nachfolgend: Kläger) Klage beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein und verlangte vom Kanton Graubünden die Bezahlung von Fr. 3'800.-- zuzüglich 5 % Zins seit Klageinstanzierung, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte er zudem die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung. Seine Forderung sah der Kläger in einer ungenügenden Aufklärung seitens der Notariatsperson des Grundbuchamts begründet. So habe ihn die Grundbuchverwalterin in Verletzung ihrer Sorgfaltspflicht nicht auf die ungewöhnliche Vertragsklausel aufmerksam gemacht, wonach er sich als Verkäufer in Abweichung der gesetzlichen Regelung zur Übernahme der Handänderungssteuer verpflichte. Die Grundbuchverwalterin hätte sich umso mehr vergewissern müssen, ob diese ungewöhnliche Regelung dem tatsächlichen Willen des Verkäufers entspreche, weil dieser italienischer Muttersprache sei und der Kaufvertrag auf Wunsch der Käufer auf Deutsch abgefasst und auch die öffentliche Beurkundung auf Deutsch vorgenommen worden sei.

E. 3

Mit Vernehmlassung (recte: Klageantwort) vom 22. Oktober 2014 beantragte der Kanton Graubünden (nachfolgend: Beklagter) die Abweisung der Klage unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Zudem beantragte er die Abweisung des Verfahrensantrags auf Durchführung einer

- 3 - mündlichen Hauptverhandlung. Eine solche sei vorliegend nicht notwendig, weil daraus keine neuen Erkenntnisse zu erwarten seien. In materieller Hinsicht führte der Beklagte aus, dass keine Sorgfaltspflichtverletzung seitens der Grundbuchverwalterin vorliege. Denn es liege eine vom Kläger, seinem Makler und der Käuferschaft unterzeichnete Reservationsvereinbarung vom 11. September 2013 vor, in welcher dieselbe Kostentragung vereinbart worden sei wie im Kaufvertrag vom 11. Oktober 2013. Zudem habe die Grundbuchverwalterin den Entwurf des Kaufvertrags dem Makler des Klägers zugestellt und sei im Vorfeld der öffentlichen Beurkundung mehrmals in Kontakt mit dem Makler gestanden. Entgegen seiner Behauptung verstehe der Kläger sehr wohl die deutsche Sprache, habe er doch den Kaufvertrag zum Durchlesen erhalten und dazu auch Fragen gestellt, nicht jedoch zu Ziff. 9. Schliesslich diene die Staatshaftung nicht dazu, allfällige selbstverschuldete Nachlässigkeiten, allfällige nicht erkennbare Willensmängel oder allfällige unwesentliche Irrtümer seitens des Klägers aufzufangen.

E. 4

In seiner freigestellten Replik vom 3. November 2014 hielt der Kläger an seinen Anträgen fest und vertiefte seine bisherigen Ausführungen. Hinsichtlich des Reservationsvertrags führte der Kläger aus, dass dieser zwischen dem Makler und den Käufern ausgehandelt worden sei und er dabei davon ausgegangen sei, dass der Makler seine Interessen als Auftraggeber wahrnehmen würde. Jedenfalls habe es die Grundbuchverwalterin un-

terlassen, ihn ausdrücklich und eingehend auf die vertragliche Regelung betreffend Tragung der Handänderungssteuer hinzuweisen. Auch habe sie es unterlassen, sich darüber zu vergewissern, dass er als italienisch sprechende Vertragspartei die besagte Regelung auch verstanden habe und sie seinem Willen entspreche. Gleichzeitig reichte der klägerische Rechtsvertreter seine Honorarnote ins Recht.

- 4 -

E. 4.1

Der Kläger macht zur Begründung seiner Klage zusammengefasst folgendes geltend: Die gesetzliche Regelung von Art. 10 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) sehe vor, dass die Handänderungssteuer grundsätzlich vom Erwerber eines Grundstücks zu bezahlen sei (Abs. 1), ausser es liege eine abweichende vertragliche Vereinbarung vor (Abs. 3). Er habe bereits mehrere Grundstücke erworben, unter anderem das nun verkaufte, wobei jeweils die erwähnte gesetzliche Regelung zur Anwendung gekommen sei. Aufgrund dieser Erfahrungen habe er nicht damit rechnen müssen, dass beim vorliegenden Verkaufsgeschäft eine von Art. 10 Abs. 1 GKStG abweichende Regelung vereinbart würde. Die Grundbuchverwalterin hätte ihn auf Ziff. 9 des Kaufvertrags aufmerksam machen müssen bzw. die Vorstellungen und Absichten der Beteiligten ermitteln sollen und sie über den Inhalt und die erkennbare Tragweite des Geschäfts belehren sowie auf die Beseitigung von Wider-

- 7 - sprüchen oder Unklarheiten hinwirken sollen, was jedoch unterlassen worden sei. Dadurch habe die Grundbuchverwalterin die ihr gemäss Art. 24 NotG obliegende Sorgfaltspflicht verletzt. Das Versäumnis der Grundbuchverwalterin wiege schliesslich umso schwerer, als der Kläger italienischer Muttersprache sei und der Vertrag auf ausdrücklichen Wunsch der Käufer in deutscher Sprache verfasst worden sei.

E. 4.2

Der Beklagte hält dem entgegen, dass es sich vorliegend um einen reinen Vermögensschaden handle und Schäden am Vermögen nur dann widerrechtlich seien, wenn der Schädigende eine besondere Verhaltensnorm verletzt habe, deren Zweck darin bestehe, das Vermögen gegenüber Schädigungen der konkret vorliegenden Art zu schützen. Daneben entstehe Widerrechtlichkeit durch den Verstoss gegen eine bestimmte Verhaltensnorm, welche den Schutz vor Schäden von der Art des eingetretenen zum Zweck habe. Im konkreten Fall gehe es um die Regelung im Kaufvertrag betreffend Tragung der Handänderungssteuer, welche einfach und klar sei. Es sei nicht glaubhaft, dass der Kläger ■ ebenfalls in Abweichung vom Grundsatz (vgl. Art. 6 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Grundbuchämter [BR 217.200] und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Notariatsgebühren [BR 210.370]) ■ die Grundbuch- und Notariatsgebühren vollständig habe tragen wollen, nicht jedoch die Handänderungssteuer. Zudem sei die identische Kostentragungsregelung bereits in der Reservationsvereinbarung enthalten gewesen, welche der Kläger am 11. September 2013 unterzeichnet und die als Basis für den späteren Kaufvertrag gedient habe. Sodann habe der Makler des Klägers den Entwurf des Kaufvertrags vorab erhalten und die Grundbuchverwalterin sei im Vorfeld der öffentlichen Beurkundung mehrmals in Kontakt mit dem Makler gestanden. Überdies habe der Kläger anlässlich der öffentlichen Beurkundung selber zu einzelnen Vertragsklauseln Fragen gestellt, nicht jedoch zu Ziff. 9 des Kaufvertrags, in welcher die Kostentragung geregelt sei. Ausserdem wohne und arbeite der Kläger in der Deutschschweiz, sodass er die

deutsche Sprache

- 8 - sehr wohl beherrsche. Schliesslich könne es nicht angehen, allfällige selbstverschuldete Nachlässigkeiten, allfällige nicht erkennbare Willensmängel oder allfällige unwesentliche Irrtümer seitens des Klägers auf eine Staatshaftung abzuwälzen. 5. Nach Art. 1 Abs. 1 SHG unterstehen dem Staatshaftungsgesetz unter anderem der Kanton, [...], die Gemeinden sowie die übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und deren selbständige Anstalten (lit. a), die Organe dieser Gemeinwesen (lit. b) sowie die im Dienste dieser Gemeinwesen stehenden Personen bei der Ausübung dienstlicher Tätigkeiten (lit. c). Art. 1 Abs. 2 SHG bestimmt weiter: "Vorbehalten sind die haftpflichtrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts für gewerbliche Tätigkeiten sowie die besonderen Haftungsbestimmungen anderer Gesetze." Gemäss Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 NotG haftet der Kanton für Schäden, die patentierte Notariatspersonen sowie Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter im Rahmen einer notariellen Tätigkeit widerrechtlich verursacht haben. Die Voraussetzungen der Staatshaftung sind demnach der Eintritt eines Schadens, dessen Verursachung durch patentierte Notariatspersonen oder Grundbuchverwalterinnen bzw. Grundbuchverwalter, die notarielle Aufgaben erfüllen, die Widerrechtlichkeit der Schädigung sowie ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der hoheitlichen Handlung oder Unterlassung und dem eingetretenen Schaden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_900/2013 vom 5. Mai 2014 E.4.2 mit weiteren Hinweisen). Im Übrigen richtet sich die vermögensrechtliche Verantwortlichkeit nach den Bestimmungen des kantonalen Staatshaftungsgesetzes (Art. 43 Abs. 2 NotG).

E. 5

Der Beklagte hielt am 26. November 2014 duplicando ebenfalls an seinen Anträgen fest. In prozessualer Hinsicht beantragte er, dass auch die Grundbuchverwalterin zu befragen sei, falls es an einer allfälligen mündlichen Verhandlung eine Parteibefragung des Klägers geben sollte. In materieller Hinsicht vertiefte auch der Beklagte seine Standpunkte. Insbesondere führte er aus, dass der Kläger gegen seinen Makler vorgehen müsste, wenn dieser seinen Auftrag nicht so ausgeführt habe, wie es der Kläger gerne gehabt hätte.

E. 5.1

Die Haftung nach Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 NotG setzt insbesondere ein widerrechtliches Handeln oder Unterlassen voraus. Widerrechtlich ist eine Schadenszufügung dann, wenn die Rechtsordnung verletzt wurde, indem Organe oder Beamte Gebote missachtet bzw. gegen Verbote verstossen haben; allerdings müssen die verletzten Verhaltensnormen gerade dem

- 9 - Schutz vor solchen Schädigungen dienen. Liegt eine Verletzung absoluter Rechte (insbesondere Leben, Gesundheit, Eigentum) ohne Rechtfertigungsgrund vor, so ergibt sich die Rechtswidrigkeit der schädigenden Handlung grundsätzlich direkt aus diesem Erfolg, ohne dass es zusätzlich eines verpönten Verhaltens im dargestellten Sinne bedürfte. Eine blosser Vermögensschädigung ohne gleichzeitigen Eingriff in ein absolutes Recht ist demgegenüber ■ wie gesehen ■ nur widerrechtlich, wenn sie auf der Verletzung einer Amtspflicht beruht, die dem Schutz vor solchen Schäden dient. Dabei stellt allerdings nicht jede noch so geringfügige Amtspflichtverletzung eine haftungsbegründende Widerrechtlichkeit dar; vielmehr ist erforderlich, dass eine für die Ausübung der amtlichen Funktion wesentliche Pflicht betroffen ist. Weiter reicht nicht aus, dass sich die schädigende Handlung im Nachhinein als gesetzwidrig erweist. Haftungsbegründend ist

lediglich eine unentschuld bare Fehlleistung, die einem pflichtbewussten Beamten nicht unterlaufen wäre. Die Amtspflichten sollen vor Schädigungen durch fehlerhafte Rechtsakte bewahren, nicht aber die Normen des anzuwendenden materiellen Rechts selber schützen (vgl. BGE 132 II 449 E.3.2 f. mit weiteren Hinweisen; JAAG, Staats- und Beamtenhaftung, in: KOLLER/MÜLLER/RHINOW/ZIMMERLI [Hrsg.], Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht, Basel 1996, S. 35 ff.).

E. 5.2

Die Notariatsperson hat ihre Amtsgeschäfte sorgfältig vorzubereiten und auszuführen. Sie darf zu keinen Vorgängen Hand bieten, welche mit Recht oder guter Sitte nicht vereinbar sind (Art. 24 Abs. 1 NotG). Sie hat die Interessen der Beteiligten gleichmässig und objektiv zu wahren und sorgt für die Einhaltung von Treu und Glauben (Art. 24 Abs. 2 NotG). Die Notariatsperson hat die Vorstellungen und Absichten der Beteiligten zu ermitteln, sie über Inhalt und erkennbare Tragweite des Geschäfts zu belehren sowie auf Beseitigung von Widersprüchen oder Unklarheiten hinzuwirken. Sie darf die freie Entscheidung der Beteiligten nicht beeinflussen (Art. 24 Abs. 3 NotG).

- 10 -

E. 5.3

Vorliegend hat der Kläger gemäss seiner unbestrittenen Aussage einen Makler mit dem Verkauf seiner Liegenschaft Parzelle Nr. 273, Rustico und Garten in der Gemeinde X._____, zu einem Preis von Fr. 200'000.-- beauftragt (vgl. Klageschrift des Klägers vom 18. September 2014 S. 3 Ziff. 3). Zudem ist den Akten zu entnehmen, dass im Verlauf dieses Mandats der Makler und der Kläger sowie die Käuferschaft einen Reservationsvertrag unterzeichnet haben, in welchem die Eckpunkte des künftigen Kaufvertrags präzise geregelt wurden und insbesondere explizit festgehalten wurde, dass die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer vom Verkäufer (Kläger) zu bezahlen sind (vgl. Beilage des Beklagten [Bk.-act.] 1). Auf der Basis dieses Reservationsvertrags erhielt die Grundbuchverwalterin des Grundbuchkreises Y._____ vom Makler des Klägers sodann den Auftrag, den definitiven Kaufvertrag auszuarbeiten. Der von der Grundbuchverwalterin entsprechend der erwähnten Reservationsvereinbarung erstellte Entwurf des Kaufvertrags wurde in der Folge offensichtlich von keiner Seite bemängelt, obwohl der besagte Vertragsentwurf dem Makler des Klägers vorab zugestellt wurde und die Grundbuchverwalterin im Vorfeld der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags mehrmals in Kontakt mit dem Makler gestanden ist (vgl. Bk.-act. 2). Auch anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags vom 11. Oktober 2013 wurde die Kostenregelung betreffend Tragung sämtlicher Gebühren sowie der Handänderungssteuer (Ziff. 9 des besagten Vertrags) von keiner Seite diskutiert oder gar in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund kann keine Rede davon sein, dass die Grundbuchverwalterin ihre Sorgfaltspflichten gemäss Art. 24 NotG verletzt hat. Entgegen der Ansicht des Klägers war es sicherlich nicht Aufgabe der Grundbuchverwalterin, bei den Vertragsparteien einen allfälligen von der Reservationsvereinbarung abweichenden Willen zu ergründen, und zwar weder bei den essentialia negotii wie dem Kaufpreis und noch viel weniger bei den Nebenbestimmungen wie der Kostentragung der Handänderungssteuer. Die diesbezügliche

- 11 - Rüge erweist sich somit als unbegründet. Nach dem Gesagten vermag der Kläger aber auch aus dem Einwand, wonach er bereits mehrere Grundstücke erworben habe, wobei

jeweils die gesetzliche Regelung von Art. 10 Abs. 1 GKStG zur Anwendung gekommen sei, und er daher nicht habe damit rechnen müssen, dass beim vorliegenden Verkaufsgeschäft eine davon abweichende Regelung vereinbart würde, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Sollte der Makler im Rahmen der Ausarbeitung des Reservationsvertrags vom 11. September 2013 bzw. im Hinblick auf den Abschluss des eigentlichen Kaufvertrags vom 11. Oktober 2013 nicht auftragsgemäss nach den Instruktionen des Klägers gehandelt haben, so stellt dies ■ wie der Beklagte zutreffend ausführt ■ ein internes Problem im Auftragsverhältnis zwischen Kläger und Makler dar und kann somit nicht der Grundbuchverwalterin angelastet werden. Schliesslich hilft dem Kläger der Einwand, wonach er der deutschen Sprache sowohl mündlich als auch schriftlich nur sehr beschränkt mächtig sei, ebenfalls nicht weiter. Aus den glaubhaften Ausführungen der Grundbuchverwalterin ergibt sich nämlich, dass der Kläger anlässlich der Kaufvertragsunterzeichnung vom 11. Oktober 2013 auf ihre Nachfrage hin gegen die Abfassung des Vertrags in deutscher Sprache keine Vorbehalte anbrachte und sie sich zudem ausreichend darüber vergewissern konnte, dass sich der in der Deutschschweiz wohnhafte Kläger normalerweise in der deutschen Sprache ausdrückt und somit des Deutschen mächtig ist (vgl. Bk.-act. 2) Ein Haftungsanspruch des Klägers nach Art. 43 Abs. 1 Ziff. 1 NotG ist nach dem Ausgeführten somit nicht gegeben. 6. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist die Klage abzuweisen.

E. 6

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2014 (Poststempel) machte der Beklagte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden auf einen Schreibfehler in der Duplik vom 26. November 2014 aufmerksam.

E. 7

Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 20. August 2015 wurde das vorliegende Verfahren aufgrund der "double instance"-Problematik sistiert.

E. 7.1

Es bleibt über die Kosten zu befinden. Angesichts des Ausgangs dieses Klageverfahrens werden die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich dem materiell unterliegenden Kläger auferlegt. Das vorliegende Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig.

- 12 - Daher erscheint eine Staatsgebühr in der Höhe von Fr. 1'500.-- als angemessen und ausreichend.

E. 7.2

Eine aussergerichtliche Parteientschädigung steht dem Beklagten nach Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da er (der Kanton) lediglich in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegte.

E. 8

Mit Schreiben vom 18. April 2017 erkundigte sich der Rechtsvertreter des Klägers danach, wann mit dem schriftlich begründeten Entscheid gerechnet werden dürfe. Darauf antwortete der Instruktionsrichter am 8. Mai 2017, dass der weitere Fortgang des Verfahrens davon abhängen würde, wie das Kantonsgericht des Kantons Graubünden in einem hängigen Rechtsmittelverfahren über die Frage entscheide, ob in Staatshaftungsprozessen vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eine mündliche Verhandlung

durchgeführt werden müsse oder nicht.

E. 9

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2018 wies der Instruktionsrichter den Kläger darauf hin, dass mit einer Mitteilung des Urteils des Kantonsgerichts von Graubünden erst anfangs 2019 gerechnet werden könne. Gleichzeitig erkundigte sich der Instruktionsrichter beim Kläger, ob er an der beantragten mündlichen Hauptverhandlung festhalten wolle. Bejahendenfalls sollte ein Termin gesucht werden, andernfalls dürfe mit einem baldigen Entscheid

- 5 - in der Sache gerechnet werden. Am 7. Dezember 2018 teilte der Kläger mit, dass er seinen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung zurückziehe, allerdings unter Wahrung sämtlicher Verfahrensrechte für einen allfälligen Weiterzug des Urteils.

E. 10

Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen noch näher eingegangen. Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

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