

OW_GERICHTE VVGE 1997/98 Nr. 32 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE 1997_98 Nr. 32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1997_98_Nr_32)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1997/98 Nr. 32 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 1997/98 Nr. 32 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 1997/98 Nr. 32, S. 85: Art. 4 und Art. 22ter BV; Art. 14 KV. Ficht der Inhaber eines ungültig im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragenen unentgeltlichen Wasserrechtes die durch die Verwaltungskommission der Wasserversorgung verfügte

Erwägungen

E. 2

die Wasserversorgung Sachseln-Dorf und Umkreis kündigt die zu ihren Lasten und zu Gunsten der Parzelle X bestehenden Rechte auf den 30. September 1995;

E. 3

die Wasserversorgung Sachseln-Dorf und Umkreis erklärt sich bereit, das zu Gunsten der Wasserversorgung auf der Parzelle Y lastende Quellenrecht unentgeltlich zu Gunsten der Parzellen X und Z übertragen zu lassen und bei der Ausarbeitung eines entsprechenden Vertrages mit dem Eigentümer der Parzelle Y mitzuwirken;

E. 4

der Eigentümer der Parzelle X wird verpflichtet, die noch nicht verjährten Wasserbereitstellungsgebühren, also jene von 1989, 1990, 1991, 1992, 1993 und 1994, innert 30 Tagen zu bezahlen;

E. 5

der Eigentümer der Parzelle X wird verpflichtet, die Gebühr für die bauliche Erweiterung seines Hauses, Fr. 2'100.-- gemäss Rechnung vom 30.10.1992 innert 30 Tagen zu bezahlen;

E. 6

bei verspäteten Zahlungen wird ab 1. Oktober 1994 ein Verzugszins von 7% berechnet;

E. 7

sobald dieser Beschluss rechtskräftig geworden ist, ermächtigt diese Tatsache die Wasserversorgung, beim Grundbuchamt die "Dienstbarkeiten" Bst. b) und e) auf Parzelle X zur Löschung anzumelden." Gegen diesen Beschluss erhob A.O. mit Eingabe vom 3. Oktober 1994 Beschwerde beim Regierungsrat und beantragte, es sei festzustellen, dass der Beschluss nichtig sei. Eventuell seien die Ziffern 2, 4, 5, 6 und 7 (soweit diese sich nicht auf Ziff. 1 beziehe) aufzuheben. In der Folge führte das Justizdepartement mit dem Verwaltungsgerichtspräsidenten einen Meinungs austausch über die Zuständigkeit des Regierungsrates zur Behandlung der Beschwerde durch. In seiner Beurteilung gelangte der Verwaltungsgerichtspräsident zum Schluss, es sei Sache des Regierungsrates, zu prüfen, ob der angefochtene Beschluss der "Wasserversorgung Sachseln-Dorf und Umkreis" als nichtig zu betrachten sei, weil sie als öffentlich-rechtliche Körperschaft nicht existiere. Mit

Beschluss vom 4. März 1996 entschied der Regierungsrat im Wesentlichen, auf die Beschwerde werde nicht eingetreten, soweit sie die Ziffern 1, 2, 3 und 7 des angefochtenen Beschlusses betreffe; im Übrigen werde die Beschwerde abgewiesen. Gegen diesen Beschluss erhob A.O. mit Eingabe vom 1. April 1996 Beschwerde beim Verwaltungsgericht Obwalden und beantragte, der Entscheid des Regierungsrates sei insoweit aufzuheben, als er sich nicht auf Ziffer 1, 3 und 7 des Beschlusses der Beschwerdegegnerin vom 19. August 1994 beziehe. Weiter sei festzustellen, dass der Beschwerdeführer weiterhin ein unentgeltliches Wasserbezugsrecht gegenüber der Beschwerdegegnerin habe, und es sei die Anmerkung dieses Rechts bei Parzelle X des Grundbuches Sachseln anzuordnen. Aus den Erwägungen: 1.a) Nicht mehr Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die vor dem Regierungsrat umstrittene und durch ihn bejahte Frage, ob die Beschwerdegegnerin als autonome Bezirksgemeinde im Sinne von Art. 95 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (KV, LB XIII, 1) zu gelten habe. Die Beschwerde richtet sich vorab gegen Ziff. 2 des Beschlusses vom 19. August 1994. Darin kündigte die Beschwerdegegnerin einseitig die zu ihren Lasten und zugunsten der Parzelle X eingetragenen Grunddienstbarkeiten, namentlich das zu ihren Lasten bestehende unentgeltliche Wasserrecht mit Unterhalt. Der Regierungsrat ist bezüglich Ziff. 2 des Beschlusses vom 19. August 1994 auf die Beschwerde nicht eingetreten, mit der Begründung, eine Änderung des formellen Bestandes dinglicher Rechte, wie sie die Beschwerdegegnerin vornehmen wolle, sei auf dem Verfügungsweg nicht möglich. Dazu habe sie den Zivilweg zu beschreiten. Somit stelle Ziff. 2 des Beschlusses vom 19. August 1994 keine anfechtbare Verfügung dar, da damit keine Rechte oder Pflichten begründet, geändert oder aufgehoben würden. Ebenso gehe es auch nicht um die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens oder des Umfangs von Rechten. b) Diese Ausführungen der Vorinstanz sind zutreffend, da die einseitige Aufhebung eines im Grundbuch festgelegten Rechtes durch die belastete Partei ohne ausdrückliche Grundlage im öffentlichen Recht (z.B. Enteignungsrecht) nicht möglich ist. Ohne Zustimmung der berechtigten Partei kann ein Grundbucheintrag im Übrigen nur mit Hilfe der Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB beim Zivilrichter gelöscht oder abgeändert werden (Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I, Basel 1995, § 7, N 48 ff.). Somit ist der Regierungsrat folgerichtig auf die Beschwerde bezüglich Ziff. 2 der Verfügung vom 19. August 1994 nicht eingetreten, ging er doch von einer obligatorischen Rechtsnatur des umstrittenen Wasserrechts aus. 2.a) In den Ziff. 4, 5 und 6 der Verfügung vom 19. August 1994 wird der Beschwerdeführer verpflichtet, die Wasserbereitstellungsgebühren für die Jahre 1989 bis 1994 (Ziff. 4) sowie eine Anschlussgebühr für die bauliche Erweiterung seines Hauses im Jahre 1992 (Ziff. 5) zu bezahlen, mit Verzugszins zu 7% ab dem 1. Oktober 1994 (Ziff. 6) bei verspäteter Zahlung. Bezüglich dieser Ziffern ist der Regierungsrat auf die Beschwerde eingetreten und zu einem abweisenden Entscheid gelangt. b) Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, er habe die von der Beschwerdegegnerin geforderten Wasserbereitstellungs- und Anschlussgebühren nicht zu entrichten, da er gegenüber der Beschwerdegegnerin ein wohl erworbenes unentgeltliches Wasserbezugsrecht habe, welches - obwohl zu Unrecht als Dienstbarkeit und nicht als Anmerkung im Grundbuch eingetragen - ein durch die Eigentumsgarantie geschütztes Recht mit quasi-dinglichem Charakter sei. c) Wie bereits erwähnt, gehört der Streit über Bestand, Rechtsnatur und Inhalt des umstrittenen, im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragenen Wasserrechts grundsätzlich vor den Zivilrichter. Im Zusammenhang mit den von der Beschwerdegegnerin geforderten Wasserbereitstellungsgebühren ist es aufgrund

der vorliegenden Akten jedoch zulässig, dass das Verwaltungsgericht vorfrageweise überprüft, ob und in welchem Umfang es sich beim umstrittenen Wasserrecht um ein wohlerworbenes Recht handelt (VVGE 1987/88 Nr. 56 134). d) Der Begriff "wohlerworbenes Recht" kann als ein durch die Eigentumsgarantie geschützter Anspruch des Privaten auf den Bestand einer vom Staat eingeräumten Rechtsposition definiert werden (Alfred Kölz, Das wohlerworbene Recht - immer noch ein aktuelles Grundrecht?, SJZ 1978, 66). Lehre und Rechtsprechung unterscheiden dabei im Wesentlichen zwischen zwei Gruppen wohlerworbener Rechte (vgl. Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar 1981, Das Eigentum, Systematischer Teil, N 447; Alfred Kölz, Intertemporales Verwaltungsrecht, ZSR 1983, 178): aa) Die sogenannten historischen, ehehaften oder vorbestandenen Rechte beruhen auf Privilegien, die mit der heutigen öffentlichen Ordnung nicht mehr zu vereinbaren sind und die sich aus althergebrachten Titeln ableiten lassen. Sie können nach der bestehenden Rechtsordnung nicht mehr begründet werden, geniessen aber auch heute noch den Schutz von Privatrechten (Meier-Hayoz, a.a.O., Systematischer Teil, N 448 m.H.). Die Anerkennung als ehehaftes Recht setzt voraus, dass die rechtmässige Entstehung nachgewiesen wird, wobei in den meisten Fällen der eigentliche Erwerbstitel nicht mehr beigebracht werden kann. Ist kein Rechtstitel mehr vorhanden und das alte Recht auch nicht durch Ersitzung erworben worden, kann der Beweis der rechtmässigen Entstehung auch durch die Unvordenklichkeit der Ausübung dieses Rechts erbracht werden (Solothurnische Gerichtspraxis (SOG) 1993, Nr. 4, 16). Ein Zustand gilt als unvordenklich, wenn die Kunde eines anderen Zustandes dem menschlichen Gedächtnis entschwunden ist; es wird erfordert, dass die gegenwärtige Situation keinen anderen Zustand gekannt und auch von ihren Vorfahren nicht in Erfahrung gebracht hat. Unvordenklichkeit ist also vorhanden, wenn der betreffende Zustand unangefochten während mindestens zwei Menschenaltern gewährt hat, welche man regelmässig mit je 40 Jahren zu rechnen pflegt (Peter Liver, Zürcher Kommentar 1980, N 141 zu Art. 731 ZGB; SOG 1993, Nr. 4, 22). Beispiele dieser historischen wohlerworbener Rechte sind die sogenannten Tavernenrechte, welche den Eigentümer einer Liegenschaft berechtigen, darin auf unbestimmte Zeit das Wirtschaftsgewerbe auszuüben (Beat Schulthess, Wohlerworbene Rechte in der Schweizerischen Rechtsordnung, Diss. Basel 1980, 83 ff.). Dazu gehören auch die altrechtlichen Jagd-, Fischerei- und Weiderechte sowie Nutzungsrechte an der Wasserkraft und privilegierte Rechte auf Wasserentnahme (Schulthess, a.a.O., 76 ff. und 79 ff.). Das Bundesgericht hat die historischen wohlerworbener Rechte unter Hinweis auf die Eigentumsgarantie konsequent geschützt, mit der Folge, dass dem Privaten, welcher sich mit Erfolg auf ein ehehaftes Recht berief, das Recht als solches erhalten blieb oder dass ihm für den Entzug oder die erhebliche Schmälerung dieses Rechtes eine Entschädigung zugesprochen werden musste (Kathrin Klett, Verfassungsrechtlicher Schutz "wohlerworbener Rechte" bei Rechtsänderungen, Diss. Bern 1984, 10). bb) Die zweite, praktisch wichtigere Kategorie wohlerworbener Rechte umfasst Rechte aus vertragsähnlichen Rechtsverhältnissen des Verwaltungsrechts, wie die Rechte aus Konzessionen oder die vermögenswerten Rechte der Beamten aus dem Anstellungsverhältnis zum Staat. Auch diese Rechte stehen unter dem Schutz der Eigentumsgarantie, wobei sich die Rechtsprechung des Bundesgerichts stets auf den Einzelfall bezog (Meier-Hayoz, a.a.O., Systematischer Teil, N 449 f. m.H.; Kölz, Das wohlerworbene Recht, a.a.O., 66, m.H.). e)aa) Vorliegend ist unbestritten, dass für das vom Beschwerdeführer gegenüber der Beschwerdegegnerin geltend gemachte unentgeltliche Wasserbezugsrecht kein eigentlicher Erwerbstitel und keine Ersitzung vorliegt. Anlässlich

des Grundbuchbereinigungsverfahrens wurde das Recht am 26. Oktober 1922 im Grundbuch eingetragen. Zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger auf der Parzelle X dieses Recht bereits vor 1922 ausgeübt hatten. Nur wenn erwiesen ist, dass mindestens seit 80 Jahren vor der umstrittenen Verfügung, d.h. seit 1914, ein unbestrittenes unentgeltliches Wasserbezugsrecht zugunsten der Parzelle X bestand, kann von einem seit unvordenklicher Zeit bestehenden Zustand gesprochen werden, welcher den Erwerbstitel ersetzt. bb) Der Beschwerdeführer macht geltend, sein Recht auf unentgeltlichen Wasserbezug gehe bereits auf das 16. Jahrhundert zurück. Damals sei nahe der Kirche ein öffentlicher Pilgerbrunnen erstellt worden, und es sei naheliegend, dass man den Eigentümern der anliegenden Grundstücke, welche für die zu diesem Brunnen erforderlichen Leitungen (Tüchel) Durchleitungsrechte hätten gewähren müssen, dafür seit jeher ein privilegiertes Wasserbezugsrecht eingeräumt habe. P. - als Eigentümer der Liegenschaft "B." Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers - sei einer der Stifter des Pilgerbrunnens gewesen und habe offensichtlich als Gegenleistung für seine Tat auf seinem Grundstück das sogenannte "privilegierte B.brünnlein" erhalten. Die Entstehungsgeschichte des sogenannten Pilgerbrunnens ist durch die aufgelegten historischen Akten belegt und wird weder von der Beschwerdegegnerin noch vom Regierungsrat in Frage gestellt. Der Regierungsrat sieht jedoch im Stiftungsbrief von 1546 keinen Nachweis für ein unentgeltliches Wasserrecht des damaligen Eigentümers des Grundstücks B. Der Stiftungsbrief habe zwar den Kirchgenossen erlaubt, auf diesem Grundstück nach Wasser zu suchen, dieses abzuleiten und die Leitungen zu unterhalten, von einer Gegenleistung in Form eines Wasserrechtes sei jedoch in dieser Urkunde nicht die Rede. Ein solches hätte zum damaligen Zeitpunkt auch keinen Sinn gemacht, weil es dem Grundstückeigentümer ja möglich gewesen wäre, Wasser für sich direkt auf seinem eigenen Grundstück zu fassen. Dieser Auffassung des Regierungsrats kann gefolgt werden. Aus dem Stiftungsbrief geht lediglich hervor, dass sich der Stifter P. verdienstvollerweise dazu bereit erklärte, sein Grundstück für eine allfällige Quelfassung und Wasserdurchleitung zur Verfügung zu stellen. Franz Rohrs "Geschichte der Wasserversorgung Sachseln Dorf und Umkreis von 1546 bis 1946" ist zu entnehmen, dass nach Errichtung des Stiftungsbriefes die erste Quelle 1546 in der höher gelegenen Brunnenmatt-Sommerweid gefasst wurde, weshalb P. wohl nur für die Durchleitung der "Tüchel" Hand bieten müssen. Der ausdrückliche Hinweis in der Stiftungsurkunde, man habe P. und den nachfolgenden Besitzern dafür keine Entschädigung zu bezahlen, spricht gegen die Vermutung des Beschwerdeführers, dem Stifter sei für sein Entgegenkommen ein unentgeltliches Wasserbezugsrecht eingeräumt worden. Aus der von der Beschwerdegegnerin eingereichten Brunnenverordnung für die Dorfschaft und Kirchgenossen von Sachseln vom 20. Mai 1860 geht in Art. 2.C. hervor, dass beim oberen B.haus des Beschwerdeführers ein Hausbrunnen errichtet werden durfte. Der Unterhalt der Brunnenstube und der zuführenden Leitung ging auf Rechnung der "allgemeinen Kosten", die Bewohner des oberen B.hauses mussten "Stok und Trog" des Brunnens anschaffen und dem Brunnenvogt jährlich 1 Franken 45 Rappen an die "allgemeinen Kosten" bezahlen. Bei Wassermangel musste der B.brunnen als sogenannt 3-liniger "Neubrunnen" zugunsten der "Altbrunnen" verschlossen werden. Anlass für diesen neuen B.brunnen war die Tatsache, dass sich im alten "Stöckli" (Brunnenstock), welches sich auf diesem Grundstück befand, das Wasser ansammelte, das eigentlich in die Dorfbrunnen hätte fliessen müssen. Wenn Franz Rohrer in seiner Geschichtsschreibung von einem "privilegierten B.brünnlein" als Altbrunnen spricht, meinte er aller Wahrscheinlichkeit nach diesen "Stöckli"-Brunnen, welcher offensichtlich in Bezug auf die

Wassermenge privilegiert war. Dafür, dass dieser Brunnen in Bezug auf allfällige Abgaben an die Brunnengenossen privilegiert gewesen wäre, fehlt jeglicher Hinweis. Gemäss dieser Brunnenverordnung hatten die Rechtsvorgänger im Haus des Beschwerdeführers für ihren Hausbrunnen somit kein unentgeltliches Wasserbezugsrecht, sondern sie mussten einen jährlichen Beitrag an die allgemeinen Brunnenkosten entrichten (vgl. auch Übergangsbestimmungen von 1906, Ziff. 8). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich aus den von beiden Parteien eingereichten historischen Akten für die Zeit von 1546 bis 1906 die Gewährung und Ausübung eines unentgeltlichen Wasserbezugsrechts zugunsten der Rechtsvorgänger des heutigen Beschwerdeführers nicht belegen lässt. cc) Die Vorinstanz kam in ihrem Entscheid zum Schluss, das 1922 im Grundbuch eingetragene unentgeltliche Wasserrecht zugunsten der Parzelle X könne auf das Jahr 1905 zurückgeführt werden und stehe im Zusammenhang mit der benachbarten Parzelle Y, der sogenannten "Br.matt". Am 16. Januar 1897 habe die damalige Eigentümerin der Parzelle X zu Lasten der Parzelle Y das Recht erworben, Wasser aus der dortigen Brunnenstube zu beziehen und abzuleiten. Am 18. Juni 1905 habe die Sachslerdorf-Trinkwasserversorgungsgenossenschaft mit S., dem Eigentümer der Parzelle Y, vertraglich vereinbart, dass die Genossenschaft auf diesem Heimwesen oberhalb der bereits bestehenden Brunnenstube ein Wasserreservoir mit 20'000 bis 25'000 Litern Inhalt sowie die nötigen Zu- und Ableitungen erstellen dürfe. Als Gegenleistung sei S. von der Bezahlung des Wasserzinses befreit worden. Dieses neue Reservoir habe das bestehende Wasserrecht der Parzelle X erheblich geschmälert, weshalb es einleuchtend erscheine, dass die Trinkwasserversorgungsgenossenschaft auch der Parzelle X ein unentgeltliches Wasserbezugsrecht am Wasser aus der neu erstellten Brunnenstube eingeräumt habe. Die Beschwerdegegnerin anerkannte anlässlich der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht diese Überlegungen der Vorinstanz. Somit ist davon auszugehen, dass das Recht auf unentgeltlichen Wasserbezug dem Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers im Jahre 1905 eingeräumt worden war. Folgte man Livers Theorie von den zwei Menschenaltern à 40 Jahre (vgl. Erw. 2d/aa), müsste konsequenterweise seit 1985 die Unvordenklichkeit des umstrittenen Wasserrechtes bejaht werden. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass ein Recht nur dann als wohlerworben geschützt werden kann, wenn es während des massgebenden Zeitraumes unangefochten ausgeübt werden konnte (SOG 1993, Nr. 4, 22). Wie nachfolgend zu zeigen sein wird (Erw. 2f), war dies vorliegend nicht der Fall, weil die Beschwerdeführerin gegenüber dem Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers bereits im Jahre 1944 zu verstehen gab, dass sein unentgeltliches Wasserrecht aufgrund der veränderten Verhältnisse nicht länger Bestand haben könne, und er verpflichtet sei, inskünftig Wasserzins zu bezahlen (Erw. 2f/dd). Von einer unangefochtenen Ausübung des unentgeltlichen Wasserrechtes seit unvordenklicher Zeit kann daher keine Rede sein, weshalb es nicht als wohlerworbenes historisches Recht geschützt werden kann. f)aa) Der Beschwerdeführer macht geltend, das unentgeltliche Wasserbezugsrecht gegenüber der Beschwerdegegnerin sei auch dann als wohlerworbenes Recht zu schützen, wenn es nicht auf unvordenkliche Zeit zurückgehe. Das umstrittene Recht beruhe auf einem vertragsähnlichen Rechtsverhältnis des Verwaltungsrechts, dessen Beständigkeit nach Lehre und Rechtsprechung auf dem Vertrauensschutz beruhe. Somit könne es nur bei Vorliegen einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage und gegen volle Entschädigung aufgehoben werden. Die Beschwerdegegnerin habe es anlässlich des Grundbuchbereinigungsverfahrens von 1922 unterlassen, das öffentlich publizierte Wasserrecht zu ihren Lasten zu bestreiten. Somit habe sie dieses Recht anerkannt, worauf

sie sich jetzt behaften lassen müsse. Dabei sei massgebend, dass dieses unentgeltliche Wasserbezugsrecht nicht zu Lasten der Parzelle Y, sondern zu Lasten der Dorftrinkwasserversorgung als Nutzungsberechtigte eingetragen worden sei. bb) Wie unter Erw. 2d/bb erwähnt, schützt die bundesgerichtliche Rechtsprechung auch wohl erworbene vertragsähnliche Rechte (Kölz, Intertemporales Verwaltungsrecht, a.a.O., 179 ff.; Georg Müller, Kommentar BV, N 2 zu Art. 22ter BV m.H.). Dabei steht das Prinzip des Vertrauensschutzes im Vordergrund (ZBl 1985, 501). Es stellt sich somit die Frage, ob und in welchem Umfang der Beschwerdeführer und seine Rechtsvorgänger auf das seit dem 26. Oktober 1922 im Grundbuch eingetragene Wasserbezugsrecht vertrauen durften. cc) Die Parteien sind sich grundsätzlich darüber einig, dass das umstrittene Wasserbezugsrecht in einem Zusammenhang mit dem von der Beschwerdegegnerin im Jahre 1905 auf Parzelle Y erstellten Wasserreservoir stand. Obwohl keine entsprechende Vereinbarung bei den Grundbuchakten vorliegt, ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgungsgenossenschaft dem damaligen Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers vertraglich das Recht einräumte, unentgeltlich Wasser aus dem neuen "Br.matt"-Reservoir zu beziehen, als Ausgleich für den dadurch verursachten Wasserentzug. Dazu war die Trinkwasserversorgungsgenossenschaft - entgegen der Meinung des Regierungsrates - als Trägerin der neuen Brunnenstube berechtigt, auch wenn sie nicht Eigentümerin des Quellengrundstückes war. Im Zeitpunkt des Grundbuchbereinigerungsverfahrens 1922 hatten sich die Verhältnisse, welche dieser vertraglichen Vereinbarung zugrunde gelegen hatten, nicht wesentlich verändert. Die Trinkwassergenossenschaft bezog noch immer ihr Wasser aus dem Br.matt-Reservoir auf Parzelle Y, weshalb die in diesem Zusammenhang getroffenen Vereinbarungen betreffend das unentgeltliche Wasserbezugsrecht weiterhin ihre Berechtigung hatten. Dies erklärt, weshalb sich die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin damals nicht veranlasst sah, gegen das zur Eintragung im Grundbuch vorgesehene Wasserbezugsrecht zugunsten der Parzelle X zu opponieren. dd) Die Verhältnisse änderten sich erst, als sich die Trinkwasserversorgungsgenossenschaft Sachseln im November 1938 in öffentlichrechtlicher Form konstituierte und 1939 mit der Fassung der Quellen auf der Alp Mettental eine neue Wasserversorgung für die Gemeinde Sachseln sicherstellte. Aus den Sitzungsprotokollen des Vorstandes der Beschwerdegegnerin aus dem Jahr 1944 geht hervor, dass am 1. Mai 1944 das Haus des Beschwerdeführers an die neue Leitung mit Mettentalwasser angeschlossen wurde, gleichzeitig mit dem Haus der Familie S. auf der Parzelle Y. Mit S. wurde vereinbart, dass er inskünftig 40% des Wasserzinses zu bezahlen habe. Im selben Protokoll wurde festgehalten, dass auch O., ein Rechtsvorgänger und der Grossvater des Beschwerdeführers, zur Bezahlung eines Wasserzinses verpflichtet werden sollte. Somit steht fest, dass die Beschwerdegegnerin einem Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit seinem Anschluss an die neue Wasserleitung ankündigte, sein bisher unentgeltliches Wasserbezugsrecht müsse den neuen Verhältnissen angepasst werden. Damit gab die Beschwerdegegnerin zu verstehen, dass das ursprünglich eingeräumte Recht im Zusammenhang mit dem jetzt stillgelegten Reservoir auf der Br.matt stand. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin ihre obligatorische Verpflichtung, der Parzelle X unentgeltlich Wasser zu liefern, 1944 kündigte und mit dem Eigentümer des Grundstücks eine neue Vereinbarung traf. In Gleichbehandlung mit der Nachbarparzelle Y und offensichtlich unter Berücksichtigung des bisher eingeräumten Wasserprivilegs musste O. fortan 40% des Wasserzinses bezahlen. Aus den Akten geht hervor, dass er sich dieser neuen Vereinbarung nicht widersetzte und den reduzierten

Wasserzins bezahlte. Am 22. November 1984 teilte die Beschwerdeführerin seinem Rechtsnachfolger mit, er habe aufgrund der veränderten Verhältnisse in Zukunft den vollen Wasserzins zu entrichten. Das unentgeltliche Wasserrecht könne nicht mehr berücksichtigt werden, da es sich auf die damalige Wasserversorgung in der Br.matt bezogen habe. Gegenüber dem Beschwerdeführer begründete die Beschwerdegegnerin in ihrem Schreiben vom 9. Juni 1986 die Anpassung des Wasserzinses überdies mit dem Hinweis auf den auf der Parzelle X stark angestiegenen Wasserkonsum. In der Folge wies der Beschwerdeführer wiederholt auf das im Grundbuch eingetragene unentgeltliche Wasserbezugsrecht hin und weigerte sich seit dem 26. November 1987, einen Wasserzins zu entrichten und die im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung seines Hauses geforderte zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen. ee) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass sich der Beschwerdeführer nicht darauf berufen kann, er sei im Vertrauen auf das im Grundbuch eingetragene Wasserbezugsrecht zu schützen. Bereits O. wusste, dass sich das vertraglich eingeräumte und im Grundbuch eingetragene unentgeltliche Wasserbezugsrecht auf das Wasser des Br.matt-Reservoirs bezogen hatte, und er stimmte zu, dass die Wasserzinsfrage beim Anschluss an die Mettental-Wasserversorgung neu geregelt wurde. Somit musste auch dem Vater des Beschwerdeführers und dem Beschwerdeführer als Rechtsnachfolger bewusst sein, dass das unentgeltliche Wasserbezugsrecht im Jahr 1944 seine Bedeutung verloren hatte und fortan der vertraglich vereinbarte Wasserzins von 40% zu bezahlen war. Wie der Regierungsrat unter Hinweis auf Lehre und Rechtsprechung richtig ausführte, können obligatorische Verträge in Analogie zu Art. 788 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB nach spätestens 30 Jahren gekündigt werden (Eugen Bucher, Berner Kommentar 1993, N 348 ff. zu Art. 27 ZGB, m.H.; BGE 93 II 300, Erw. 7; 97 II 399, Erw. 7; 113 II 209 ff.). Deshalb war die Beschwerdegegnerin berechtigt, die Vereinbarung über den reduzierten Wasserzins im Jahre 1984 zu kündigen und inskünftig den vollen Wasserzins sowie die weiteren statutarisch vorgesehenen Leistungen zu beanspruchen. Auch wenn die Beschwerdegegnerin es bisher unterlassen hat, die Löschung des zu ihren Lasten eingetragenen Wasserbezugsrechts im Grundbuch zu erwirken, kann sie nicht darauf behaftet werden. Da das Wasserbezugsrecht unbestrittenermassen nicht als Dienstbarkeit, sondern lediglich als Anmerkung hätte im Grundbuch eingetragen werden können, kommt dem Grundbucheintrag weder deklaratorische noch konstitutive Wirkung zu (Tuor/Schnyder/Schmid, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, Zürich 1995, 635 und 648; Henri Deschenaux, Das Grundbuch, Schweizerisches Privatrecht, Band V/3 I, Basel und Frankfurt a.M. 1988, 406 f). Im Grundbuch wurde somit lediglich die obligatorische Vereinbarung festgehalten, die damals, 1922, noch zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien gegolten hatte. 1944 wurde diese Vereinbarung nach dem übereinstimmenden Willen der damaligen Parteien geändert, womit der Grundbucheintrag seine Richtigkeit verloren hatte. g) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Beschwerdeführer weder auf ein ehehaftes noch auf ein vertragsähnliches wohl erworbenes Recht berufen kann. Seit 1984 waren seine Rechtsvorgänger und er grundsätzlich verpflichtet, den vollen Wasserzins sowie die übrigen statutarisch vorgesehenen Leistungen zu entrichten. 3.a) Die Beschwerdegegnerin macht gegenüber dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Verjährung die Wasserbereitstellungsgebühren seit dem Jahr 1989 geltend. Anlässlich der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht erklärte der Beschwerdeführer, er habe die Parzelle X am 24. Dezember 1991 gekauft. Dies ergibt sich auch aus dem Grundbuchblatt. Gemäss Art. 14 und 16 der Statuten der Beschwerdegegnerin vom 4. Juni 1963 ist der von der Verwaltungskommission festgesetzte Wasserzins für jedes "angeschlossene Objekt" bis

zum 30. Oktober zu bezahlen. Schuldner ist gemäss Art. 17 der Statuten der Besitzer des Objektes, welcher bei Grundstückänderungen die Rechte und Pflichten des bisherigen Abonnenten zu übernehmen hat (Abs. 1). Nach dem Sinn dieser Statuten ist unter dem "Besitzer" der Grundstückeigentümer, unter "Grundstückänderung" die Übertragung des Eigentums am Grundstück zu verstehen. Art. 17 Abs. 1 der Statuten bedeutet demnach, dass der neue Eigentümer einer Liegenschaft gegenüber der Beschwerdegegnerin dasselbe Recht auf Wasserbezug hat wie sein Rechtsvorgänger, verbunden mit der Verpflichtung, den für dieses Grundstück festgelegten Wasserzins zu entrichten. Dies heisst jedoch nicht, dass der neue Grundstückeigentümer auch allfällige offene Wasserzinsschulden seines Rechtsvorgängers zu übernehmen hat. Eine solche rückwirkende Haftung müsste in den Statuten ausdrücklich erwähnt sein, analog zur Haftung des Eigentümers für ausstehende Wasserzinsszahlungen der Mieter oder Pächter gemäss Art. 17 Abs. 2 der Statuten. Steht fest, dass der Beschwerdeführer das Eigentum an der Parzelle X am 24. Dezember 1991 angetreten hat, so hat er somit nicht seit 1989, sondern erst seit 1992 die jährlichen Wasserbereitstellungsgebühren zu entrichten. In diesem Punkt ist der Entscheid des Regierungsrates unzutreffend, weshalb die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. b) Die von der Beschwerdegegnerin mit Rechnung vom 30. Oktober 1993 geltend gemachte Gebühr für die bauliche Erweiterung hat der Beschwerdeführer dagegen zu bezahlen. Dies gilt auch für die in der Verfügung vom 19. August 1994 von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Verzugszinsen, welche von der Vorinstanz zutreffend geprüft worden sind. Bezüglich der angefochtenen Ziffern 5 und 6 der Verfügung ist die Beschwerde daher abzuweisen und der Entscheid des Regierungsrates vom 4. März 1996 zu bestätigen. 4. Der Beschwerdeführer verlangt überdies, es sei festzustellen, dass er weiterhin ein unentgeltliches Wasserbezugsrecht gegenüber der Beschwerdegegnerin habe und es sei die Anmerkung dieses Rechts bei Parzelle X des Grundbuchs Sachseln einzutragen. Da der Anspruch des Beschwerdeführers auf unentgeltlichen Wasserbezug zu verneinen ist, muss die Beschwerde auch in diesem Punkt abgewiesen werden. Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Feststellung eines im Grundbuch als Anmerkung einzutragenden wohlerworbenen Rechtes ohnehin in die Zuständigkeit des Zivilrichters gefallen wäre. 5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. Der Regierungsratsbeschluss vom 4. März 1996 und Ziff. 4 der beschwerdegegnerischen Verfügung vom 19. August 1994 sind gestützt auf Art. 14 Abs. 2 VGV insofern zu korrigieren, als der Beschwerdeführer die jährlichen Wasserbereitstellungsgebühren erst ab 1992 zu entrichten hat. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. (Publiziert in ZBI 100/1999, 315 ff.) de| fr | it Schlagworte beschwerdeführer grundbuch regierungsrat wohlerworbenes recht eigentümer grundstück wasser entscheid statuten vertrag historiker verwaltungsgericht brunnen zustand dienstbarkeit Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BV: Art.22ter ZGB: Art.27 Art.731 Art.788 Art.975 VGV: Art.14 SJZ 1978 S.66 Leitentscheide BGE 93-II-290 S.300 113-II-209 97-II-390 S.399 VVGE 1987/88 Nr. 56 1997/98 Nr. 32

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