

127 Energieversorgung; Solidarhaftung des Liegenschaftseigentümers für ausstehende Stromrechnung des Mieters

Entscheid des Departements des Innern vom 11. Mai 2000 in Sachen F.J. gegen den Gemeinderat N.

Sachverhalt

An seiner Sitzung vom 2. August 1999 fasste der Gemeinderat N. folgenden Beschluss:

„Herr F. J. ist demgemäss entsprechend der Verfügung der Elektrizitäts- und Wasserkommission vom 30. Juni 1999 verpflichtet, den Stromgebühren-Ausstand seiner früheren Mieterin im Betrag von Fr. 1'082.70 zu übernehmen. Er wird ersucht, den Betrag innert 30 Tagen der Finanzverwaltung zu überweisen.“

Mit Eingabe vom 13. August 1999 führt F. J. Beschwerde und verlangt sinngemäss die Aufhebung des gemeinderätlichen Beschlusses vom 2. August 1999. Zur Begründung bringt er im Wesentlichen vor, dass er auf die Zusammenarbeit der betreffenden Gemeindestellen angewiesen sei, damit er seine Verpflichtungen als Eigentümer überhaupt wahrnehmen könne. Als solidarhaftender Liegenschaftsbesitzer erwarte er bei Verbindlichkeiten der Mieter über alle Korrespondenz nach dem Verfall des Zahlungstermins informiert zu werden. Das bedeute, dass die Gemeinde die Solidarhaftung nur geltend machen dürfe, wenn dem Eigentümer zuvor die Möglichkeit zur Wahrnehmung seiner Rechte - hier allenfalls das Retentionsrecht - eingeräumt worden sei.

Aus den Erwägungen

2. Der Gemeinderat stützt seine Gebührenverfügung auf § 68 des Elektra- und Wasserreglementes. Demgemäss haften für die Ver-

bindlichkeiten von Mietern und Pächtern neben diesen die Liegenschaftseigentümer bzw. die Baurechtsberechtigten solidarisch. Zunächst stellt sich die Frage der Zulässigkeit einer solchen Regelung in einem kommunalen Erlass. Danach ist allenfalls in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Solidarhaftung des Liegenschaftseigentümers in zeitlicher Hinsicht uneingeschränkt geltend gemacht werden kann.

a) Nach Art. 122 Abs. 1 der neuen Bundesverfassung ist die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Zivilrechtes Sache des Bundes. Diese Zuständigkeit ist eine umfassende. Der Bund hat unter anderem mit dem Erlass des Schweizerischen Obligationenrechtes davon Gebrauch gemacht. Das Gesetz beruht auf dem Grundsatz der Gesamtkodifikation. Das heisst, es hat eine generelle und abschliessende Regelung zum Ziel (Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 3. Auflage, Zürich 1993, Rz 385b). Die Kantone dürfen zivilrechtliche Bestimmungen nur noch erlassen, wenn und soweit sie das Bundesrecht ausdrücklich oder im Sinn nach dazu ermächtigt (Art. 5 Abs. 1 ZGB). Es ist ihnen zudem nicht gestattet, Vorschriften aufzustellen, die dem Privatrecht des Bundes widersprechen. Die Kantone können daher keine Normen erlassen, welche die Verwirklichung des Bundeszivilrechtes verunmöglichen (BGE 104 Ia 108). Falls sie dies dennoch tun, verstossen sie gegen den Grundsatz der derogatorischen Kraft des Bundesrechts. Eine Missachtung liegt dann vor, wenn die Kantone und Gemeinden dort legiferieren, wo der Bundesgesetzgeber ein Gebiet selber abschliessend geregelt hat, wenn die Normen nicht durch ein wesentliches öffentliches Interesse gedeckt sind oder wenn das kantonale öffentliche Recht das Bundeszivilrecht beeinträchtigt und seinem Sinn oder Geist widerspricht oder es geradezu vereitelt (BGE 101 Ia 505).

b) Grundsätzlich regeln die bundesrechtlichen Vorschriften über das Mietrecht das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter abschliessend. Raum für abweichende Bestimmungen der Kantone und der Gemeinden bleibt dabei kaum. Das Obligationenrecht sieht

keine Solidarhaftung für den Vermieter vor. Offenbar wollte man nicht, dass dieser generell für Verbindlichkeiten des Mieters eintreten muss. Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten kann die Gemeinde aus Art. 143 Abs. 2 OR. Demnach entsteht Solidarität ohne Willenserklärung zwischen den Schuldnern nur in dem vom Gesetz bestimmten Fällen. Mit Gesetz im Sinne dieser Vorschrift sind nur das Zivilrecht gemeint (BGE 108 II 493). Die Statuierung einer Solidarhaftung des Vermieters für die Stromkosten des Mieters in einem kommunalen Reglement ist demzufolge wohl unzulässig. Indes braucht die Frage in diesem Verfahren nicht abschliessend geklärt zu werden, da die Beschwerde aus einem weiteren Grund gutzuheissen ist.

3. a) Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass er die Solidarhaftung des Vermieters uneingeschränkt geltend machen darf. Sie sei nicht vom Zeitpunkt der Information über den Ausstand abhängig. Dieser Auffassung kann nicht beigespflichtet werden. Sofern eine Solidarhaftung für Stromkosten überhaupt denkbar ist, kann sie jedenfalls nur soweit gehen, dass dadurch die dem Vermieter gegen den Mieter zustehenden Rechte nicht eingeschränkt werden. Wie bereits unter Ziffer 2.a dargelegt, darf eine Regelung in einem kommunalen Erlass das Zivilrecht nicht unterlaufen (BGE 122 I 351). Der Gläubiger muss in der Lage bleiben, seine Forderungen durchsetzen zu können (BGE 104 Ia 105). Das heisst, die Solidarhaftung ist von der Gemeinde in zeitlicher Hinsicht derart früh geltend zu machen, dass der Vermieter die Möglichkeit zum Reagieren hat und er etwa ein Mietzinsdepot errichten oder den Mietvertrag ändern könnte. Eine rechtzeitige Anzeige der Schuldübernahme gebietet auch das Gebot von Treu und Glauben, welches sich aus § 2 der Kantonsverfassung ergibt.

b) Letzter Termin für die Forderungseingabe im Konkursverfahren gegen die Mieterin war Ende Februar 1999. Die Gemeinde hat sich indes erst mit Rechnung vom 30. Juni 1999 an den Beschwerdeführer gewandt. Zu diesem Zeitpunkt konnte er nicht mehr reagieren.

Dadurch sind seine Rechte in unzulässiger Weise beschnitten worden. Die Gemeinde hat die Solidarhaftung des Beschwerdeführers, sofern diese überhaupt vor dem übergeordneten Recht standhält, somit verspätet geltend gemacht. Die angefochtene Gebührenverfügung vom 2. August 1999 entbehrt somit einer Rechtsgrundlage. Sie ist daher aufzuheben.

II. Fremdenpolizeirecht

128 Grenzgängerbewilligung.

- **Darf einem in der Schweiz domizilierten Personalverleiher eine Grenzgängerbewilligung für einen französischen Arbeitnehmer ausgestellt werden?**
- **Frage gestützt auf Art. 21 des Bundesgesetzes über die Arbeitsvermittlung und den Personalverleih (AVG) verneint**

Auszug aus dem Entscheid des Rechtsdienstes der Fremdenpolizei vom 24. November 2000 in Sachen P.C. AG. Ein gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Rekursgericht im Ausländerrecht am 1. Juni 2001 ab.

Sachverhalt

1. Am 1. September 2000 beantragte die P.C. AG die Zusicherung einer Grenzgängerbewilligung für den in Mulhouse wohnhaften französischen Staatsangehörigen F.V. Nach dem beigelegten Einsatzvertrag zwischen der P.C. AG und F.V. soll dieser für eine befristete Einsatzdauer als Maschinenmechaniker bei der Firma R. AG in X eingesetzt werden.

2. Die Sektion Arbeitsbewilligungen erliess betreffend "Erstmalige Grenzgängerbewilligung als Mechaniker für V.F., 26.05.19..., FRA" am 19. September 2000 folgende Verfügung:

"Das Gesuch um Bewilligung zum Stellenantritt als Mechaniker wird abgelehnt."

Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die Fremdenpolizeibehörde des Kantons Aargau halte an der bisherigen Praxis fest, keine erstmaligen Bewilligungen an Temporär- und Personalverleihfirmen zu erteilen. Dabei stützte sie sich auf Art. 21 des Bundesgesetzes über die Arbeitsvermittlung und den Personalverleih