

URTEIL

vom 5. September 2008

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Anschlussgebühren (Pfandrecht)

1. a) Am 7. Juni 2004 erteilte die Gemeinde ... der Baugesellschaft ... die Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 168 in der Gemeinde ... Nach Baubeginn wurde der Baugesellschaft am 13. Juli 2004 eine Rechnung für die provisorischen Anschlussgebühren in der Höhe von Fr. 71'286.30 zugestellt. Die Belastung erfolgte gestützt auf die Bausumme gemäss Kostenvoranschlag, verbunden mit dem Hinweis, dass die definitive Abrechnung nach erfolgter Schätzung durch die Gebäudeversicherungsanstalt (GVA) angepasst würde. Mit Einschreiben vom 11. August 2004 machte die Gemeinde die Baugesellschaft mit Verweis auf Art. 20 des kommunalen Kanalisations- (KR) resp. Art. 32 des Wasserreglements (WR) darauf aufmerksam, dass die für die Anschlussgebühren und die Baubewilligung verlangten Beträge bis am 31. August 2004 auf dem Konto der Gemeinde gutgeschrieben sein müssten, andernfalls der Gemeinderat das gesetzliche Pfandrecht geltend mache und die Bauarbeiten einstellen lasse.

- b) Am 13. Juli 2007 erliess die Gemeinde gegenüber ... eine Verfügung betreffend die Abrechnung der definitiven Anschlussgebühren für das oben erwähnte Grundstück. Darin wurden die definitiven Gebühren für den Anschluss an die öffentliche Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung auf der Grundlage der rechtskräftigen Schätzungseröffnung der Kantonalen Schätzungskommission 2 vom 18. Juli 2006 erhoben. Unter Berücksichtigung des bereits geleisteten Betrages von Fr. 71'286.30 wurde ..., als aktueller Eigentümer des Grundstücks Nr. 168, zur Bezahlung des Restbetrages von

Fr. 35'586.25 verpflichtet. Gegen diese Verfügung erhob ... am 19. Juli 2007 Einsprache. Mit Einspracheentscheid vom 21. August 2007, mitgeteilt am 4. September 2007, wies die Gemeinde die Einsprache ab und verpflichtete ... zur Bezahlung des die Anschlussgebühren betreffenden Rechnungsbetrages von Fr. 35'586.25. Der Entscheid wurde dem Verfügungsadressaten mitgeteilt und erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Am 6. September 2007 überschrieb ... die Liegenschaft Parzelle Nr. 168, Grundbuch Gemeinde ..., seiner Ehefrau ... zum Alleineigentum.

- c) Nachdem die Forderung für die Anschlussbeiträge auch ein halbes Jahr nach Rechnungsstellung noch nicht bezahlt war, sah sich die Gemeinde veranlasst, am 13. Dezember 2007 gegenüber ..., als Grund- und Pfand Eigentümerin, auf dem Grundstück Nr. 168 ein gesetzliches Pfandrecht in der Höhe von Fr. 35'586.25 für Anschlussgebühren, Fr. 340.00 für Mahn-, Betreibungs- und Zahlungsbefehlskosten sowie 4.5% Zinsen ab 5. Oktober 2007 zu verfügen und die Vormerkung im Grundbuch zu verlangen. Diese Pfandrechtsverfügung wurde sowohl ... als auch ... postalisch mitgeteilt resp. diesen am 4. Januar 2008 mittels amtlicher Zustellung durch die Stadtpolizei Zürich ausgehändigt.
- d) Dagegen erhob ... am 4. Februar 2008 Einsprache und beantragte die Aufhebung der Pfandrechtsverfügung vom 13. Dezember 2007. Zur Begründung machte sie im Wesentlichen geltend, der Einspracheentscheid vom 21. September 2007 hätte nicht nur ihrem Ehemann ..., sondern auch ihr und den übrigen Gesellschaftern der Baugesellschaft eröffnet werden müssen. Der Einspracheentscheid verletze das rechtliche Gehör der Gesellschafter und sei daher nichtig. Deshalb dürfe auf der Liegenschaft Nr. 168 kein Pfandrecht eingetragen werden. Zudem sei die Berechnung der Anschlussgebühren falsch, weil die Schätzung der GVA nicht zutreffend sei.
- e) Mit Einspracheentscheid vom 17. April 2008 wies die Gemeinde die Einsprache ab. In ihrer Begründung führte sie aus, dass die definitiven Anschlussgebühren mit Eröffnung der entsprechenden Verfügung fällig würden. Im Zeitpunkt der Verfügung betreffend die definitiven

Anschlussgebühren, am 13. Juli 2007, sei ... Alleineigentümer der Liegenschaft Nr. 168, Grundbuch Gemeinde ..., gewesen. Die Verfügung sei deshalb zu Recht einzig ihm eröffnet worden. In seiner Einsprache vom 19. Juli 2007 habe er denn auch nicht vorgebracht, die Verfügung hätte weiteren Personen mitgeteilt werden müssen. Nachdem ... Abgabesubjekt der definitiven Anschlussgebühren sei und er Einsprache erhoben habe, sei der Einspracheentscheid zu Recht nur ihm eröffnet worden. Daran ändere auch die Eigentumsübertragung der Liegenschaft an ... vom 6. September 2007 nichts. Die Vorbringen der Einsprecherin würden sich somit als unbegründet erweisen. Betreffend die Rüge der falschen Berechnung der Anschlussgebühren sei darauf hinzuweisen, dass die Gemeindebehörde die Anschlussgebühren zwingend aufgrund der in Rechtskraft erwachsenen Schätzung der Kantonalen Schätzungskommission 2 vom 18. Juli 1006 festgelegt habe. Den Einspracheentscheid, in welchem die Festlegung der definitiven Anschlussgebühren erneut bestätigt worden sei, habe ... nicht angefochten, weshalb er in Rechtskraft erwachsen sei.

2. Am 11. Juni 2008 liess ... frist- und formgerecht Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht erheben mit dem Antrag, der Einspracheentscheid vom 17. April 2008 sei vollumfänglich aufzuheben. Begründend brachte sie vor, dass die Baugesellschaft, bestehend aus ... sowie ..., im Sommer 2005 bei Baubeginn Eigentümerin des Grundstücks Nr. 168 in ... gewesen sei und als Abgabesubjekt die Anschlussgebühren im Betrag von Fr. 71'286.30 geleistet habe. Die Verfügung über die definitiven Anschlussgebühren beziehe sich in ihrer Berechnung auch auf die Verfügung bei Baubeginn, wo der Anspruch über Fr. 71'286.30 entstanden sei. Die Baugesellschaft habe daher ein rechtlich geschütztes Interesse an der Verfügung betreffend definitive Anschlussgebühren, weshalb ihr diese hätte zur Kenntnis gebracht werden müssen. Dasselbe gelte auch für den Einspracheentscheid vom 21. August 2007. Dadurch dass die betreffende Verfügung und der Einspracheentscheid nicht sämtlichen Mitgliedern der Baugesellschaft mitgeteilt worden seien, habe die Gemeinde das rechtliche Gehör der Baugesellschaft verletzt. Die Verfügung über die definitive Berechnung der Anschlussgebühren und der Einspracheentscheid seien daher nichtig und aufzuheben.

3. Die Gemeinde beantragte in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung ihres Antrages verwies sie im Wesentlichen auf die Ausführungen im Einspracheentscheid. Ergänzend brachte sie vor, dass die Rüge der Beschwerdeführerin völlig unbegründet sei. Sie habe nie moniert, dass ihr und den übrigen Gesellschaftern der Baugesellschaft die Verfügung betreffend die definitiven Anschlussgebühren nie zugestellt worden sei, was die Gemeinde im Übrigen auch nicht hätte tun müssen. Es sei anzunehmen, dass es der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann lediglich darum gehe, die Bezahlung der definitiven Anschlussgebühren hinauszuzögern. Aus diesem Grund sei die Beschwerde abzuweisen. Bezüglich Parteientschädigung führte die Gemeinde aus, dass es sich vorliegend rechtfertige, von der Regel von Art. 78 Abs. 2 VRG abzuweichen und die Beschwerdeführerin zu einer angemessenen Parteientschädigung zu verpflichten. Die Ehegatten ... hätten der Gemeinde in der Vergangenheit durch unbegründete Einsprachen erhebliche Kosten verursacht. Auch die vorliegende Beschwerde von ... erweise sich als völlig unbegründet. Deshalb werde beantragt, die Beschwerdeführerin zur Bezahlung einer aussergerichtlichen Entschädigung in Höhe von mindestens Fr. 1'500.00 zu verpflichten.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren ist der Einspracheentscheid der Gemeinde ... vom 17. April 2008 und die diesem zugrunde liegende Pfandrechtsverfügung vom 13. Dezember 2007. Streitig und zu prüfen ist nachfolgend, ob die Gemeinde das rechtliche Gehör der Baugesellschaft verletzt hat und ob die von der Gemeinde erlassene Pfandrechtsverfügung rechtmässig ist.
2. a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Verfügung für die definitiven Anschlussgebühren vom 13. Juli 2007 für den Anschluss des neu erstellten Einfamilienhauses respektive der Einspracheentscheid vom 21. August 2007, welche bereits in Rechtskraft erwachsen sind, seien fälschlicherweise nur ...

anstelle der Baugesellschaft zugestellt worden, weshalb die Gemeinde das rechtliche Gehör der Baugesellschaft verletzt habe.

- b) Die Anschlussgebühr ist eine öffentliche Gegenleistung für die Gewährung des Anschlusses an das betreffende öffentliche Leitungsnetz. Als solche ist sie eine Benutzungsgebühr im Sinne einer Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, die betreffende Ver- oder Versorgungsanlage zu benutzen (BGE 112 Ia 263). Folglich ist der Grundeigentümer der betroffenen Liegenschaft Abgabesubjekt, was im Übrigen auch in Art. 7 WR festgehalten wird. Art. 31 WR resp. Art. 19 KR in Verbindung mit Art. 2 der Gebührenordnung des KR legen fest, dass Anschlussgebühren als einmalige Gebühr vom Gebäudeneuwert gemäss Schätzung GVA zu entrichten sind. Diese Gebühren sind bei Baubeginn aufgrund einer provisorischen Berechnung der Gemeinde zu bezahlen. Die definitive Festsetzung hingegen erfolgt, sobald die Schätzung der Gebäudeversicherung vorliegt und wird mit Eröffnung der entsprechenden Verfügung durch die Gemeinde fällig (Art. 32 WR, Art. 20 KR, Art. 2 der Gebührenordnung des KR). Da ... im Zeitpunkt der von der Gemeinde verfügten Abrechnung der definitiven Anschlussgebühren vom 13. Juli 2007 Eigentümer des Grundstückes Nr. 168 war (vgl. Schreiben des Grundbuchamtes Landquart vom 6. August 2008), ist die Verfügung zu Recht nur ihm zugestellt worden. Als Eigentümer des Grundstückes Nr. 168 war ... unbestrittenermassen zur Einsprache legitimiert. Da er als Einsprecher bei Erlass der Einspracheentscheidung, welcher mangels späterer Anfechtung auch in Rechtskraft erwachsen ist, sowohl Adressat als auch Eigentümer des betroffenen Grundstückes war, ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Einspracheentscheid auch der Baugesellschaft hätte zugestellt werden sollen. Die Rüge der Beschwerdeführerin, das rechtliche Gehör der Baugesellschaft sei verletzt worden, weil ihr die definitive Abrechnung resp. der Einspracheentscheid nicht zugestellt worden sei, ist aufgrund des Dargelegten unbegründet.
3. a) Zu prüfen bleibt, ob die Pfandrechtsverfügung zu Recht gegenüber der Beschwerdeführerin erlassen wurde. Das Grundpfandrecht ist ein

beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück. Es hat den Zweck, eine Kapitalforderung samt Zins zu sichern und gibt dem Berechtigten die Befugnis, im Falle der Nichterfüllung dieser Forderung die Verwertung des Pfandgegenstandes zu verlangen. Das Grundpfandrecht unterscheidet sich von anderen Pfandrechten dadurch, dass das Pfandobjekt gemäss Art. 796 Abs. 1 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210) ein Grundstück ist. Als Grundstücke gelten gemäss Art. 934 und 944 ZGB alle Arten von Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Nutzungsrechte und die Miteigentumsanteile bzw. Stockwerkeigentumsanteile an Grundstücken (Lötscher, Das Grundstück als Gegenstand von Grundpfandrechten, in: Peter Gauch [Hrsg.], Arbeiten aus dem juristischen Seminar der Universität Freiburg Schweiz, Freiburg 1988, S. 39). Das Grundpfandrecht ist einerseits ein dingliches Recht, welches auf die Sache selbst greift, andererseits eine Belastung des Eigentums. Demzufolge kann es grundsätzlich nur vom Eigentümer der Sache eingeräumt werden. In Ausnahmefällen, z.B. bei der Entstehung unmittelbarer gesetzlicher Grundpfandrechte, erfolgt die Belastung des Eigentums unmittelbar von Gesetzes wegen (Lötscher, a.a.O., S. 140). Art. 836 ZGB überlässt es dem kantonalen Recht, weitere unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte für Forderungen aus öffentlich-rechtlichen oder anderen für die Grundeigentümer allgemein verbindlichen Verhältnisse vorzusehen. Der Kanton Graubünden hat in Art. 130 EGzZGB geregelt, dass ein gesetzliches Pfandrecht zu Lasten des betroffenen Grundstückes nur dann bestehe, wenn es vom kantonalen Recht vorgesehen sei. Gemäss Art. 131 Abs. 2 Ziff. 2 EGzZGB besteht ein allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht u.a. für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen wie z.B. Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, Verkehrsanlagen, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen. Macht die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht gegenüber einem Grundeigentümer geltend, so hat sie eine anfechtbare Pfandrechtsverfügung zu erlassen. Diese ist kurz zu begründen und hat insbesondere den Pfandeigentümer, den Pfandgegenstand, die pfandgesicherte Forderung samt Zins und Kosten, den

Schuldner der öffentlichen Forderung zu bezeichnen und eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten (Art. 133 Abs. 1 und 2 EGzZGB).

- b) Die Pfandrechtsverfügung der Gemeinde vom 13. Dezember 2007, welche sich auf Art. 35 WR resp. 21 KR stützt, basiert auf der definitiven Rechnungsverfügung vom 13. Juli 2007 resp. auf dem diese bestätigenden und rechtskräftigen Einspracheentscheid vom 21. August 2007. Es gilt folglich festzuhalten, dass die Gebühren spätestens Ende August 2007 fällig waren bzw. in diesem Zeitpunkt vom Abgabesubjekt hätten beglichen werden müssen. Die Gemeinde war somit berechtigt, am 13. Dezember 2007 vom Pfandrecht Gebrauch zu machen. Wie bereits vorstehend ausgeführt, stellt die Errichtung eines Grundpfandrechts eine Beschränkung des Eigentums dar. Von dieser Eigentumsbeschränkung ist der Eigentümer des betreffenden Grundstückes betroffen, weshalb er auch Adressat der Pfandrechtsverfügung ist. Gemäss Schreiben des Grundbuchamtes Landquart vom 6. August 2008 war die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Erlasses der Pfandrechtsverfügung Eigentümerin des Grundstückes Nr. 168 in der Gemeinde ... Folglich hat die Gemeinde die Pfandrechtsverfügung zu Recht gegenüber der Beschwerdeführerin erlassen.
 - c) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verfügung der Gemeinde resp. der Einspracheentscheid bezüglich der definitiven Anschlussgebühren korrekterweise nur gegenüber ... eröffnet und das sich darauf stützende gesetzliche Pfandrecht vorliegend zu Recht verfügt resp. ins Grundbuch eingetragen wurde. Entsprechend ist der angefochtene Einspracheentscheid resp. die diesem zugrunde liegende Pfandrechtsverfügung zu schützen und die Beschwerde abzuweisen.
4. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.
- b) Gemäss Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) wird dem Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen in der Regel keine

Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen. Die höchstgerichtliche Rechtsprechung hat in ihrer Entscheidung vom 28. Mai 2008 (1C_82/2008 / 1C_84/2008) ausgeführt, dass die Praxis, wonach Parteientschädigungen denjenigen Gemeinden zugesprochen wurden, welche infolge ihrer Grösse nicht über eine genügende administrative und juristische Infrastruktur verfügten, um ohne Hilfe eines Anwaltes zu handeln, sich im Rahmen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht mehr rechtfertigen. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Rechtsprechung und aufgrund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall kein Grund für eine Abweichung von diesem Grundsatz ersichtlich ist, ist der Antrag der Gemeinde abzulehnen.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend

- aus einer Staatsgebühr von	Fr. 2'000.--
- und den Kanzleiauslagen von	Fr. 230.--
zusammen	<u>Fr. 2'230.--</u>

gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

3. Der Beschwerdegegnerin wird keine aussergerichtliche Entschädigung zugesprochen.