

Art. 712a Abs. 1 ZGB; Art. 5 WAR Neuhausen am Rheinfall. Wasseranschlussstaxe bei baulichen Veränderungen einer Stockwerkeinheit (Entscheid des Obergerichts Nr. 60/1999/34 vom 3. März 2000 i.S. Stockwerkeigentümergeinschaft X.).¹

Betreffen nachträgliche grössere bauliche Veränderungen lediglich eine Stockwerkeinheit, so ist die Anschlussstaxe nach Art. 5 WAR der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom Eigentümer dieser Einheit einzufordern; sie kann nicht von der Stockwerkeigentümergeinschaft erhoben werden (E. 2d).

Die Stockwerkeigentümergeinschaft X. ist Eigentümerin eines Grundstücks in Neuhausen am Rheinfall. Im Jahre 1995 baute die damalige Stockwerkeigentümerin Y. ihre Stockwerkeinheit aus. Hierauf forderte das Wasserwerk der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zufolge Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts von der Stockwerkeigentümergeinschaft X. eine Anschlussstaxe. Dies wurde auf Einsprache hin vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall und in der Folge auf Rekurs hin vom Regierungsrat bestätigt. Die Stockwerkeigentümergeinschaft X. erhob schliesslich Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Obergericht; dieses hiess die Beschwerde gut.

Aus den Erwägungen:

2.– Gemäss Art. 5 des Wasserabgabereglements des Wasserwerks der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 13. Januar 1983 (WAR) ist für jeden neuen Wasseranschluss und bei grösseren baulichen Veränderungen oder einer erheblichen Vergrösserung des Wasserbezugs auf einer bereits mit Wasser versorgten Liegenschaft eine einmalige Anschlussstaxe zu entrichten.

Gestützt auf diese Bestimmung ... erhob das Wasserwerk der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall von der Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstücks Z. zufolge des nachträglichen Einbaus eines Dancings und Restaurants in das bestehende Gewerbehaus ... eine Anschlussstaxe ...

a) ...

b) ...

¹ Der Entscheid ist veröffentlicht in ZBl 2001, S. 152 ff.

c) [Die Anschlussstaxe nach Art. 5 WAR gehört nicht zu den Verpflichtungen aus dem Bezugsverhältnis. Weder nach Wortlaut noch durch Auslegung lässt sich die Frage beantworten, ob die Anschlussstaxe von der Stockwerkeigentümergeinschaft oder vom einzelnen Stockwerkeigentümer geschuldet wird. Es liegt eine ausfüllungsbedürftige Lücke vor.]

d) Stockwerkeigentum bedeutet grundsätzlich, dass jedem Stockwerkeigentümer ein Miteigentumsanteil am Grundstück insgesamt – d.h. an allen seinen Bestandteilen und somit auch an den sich darauf befindenden Gebäuden – zusteht. Hinzu kommt jedoch ein Sonderrecht, wonach der einzelne Miteigentümer bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich benutzen und innen ausbauen darf (vgl. Art. 712a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]; BGE 112 II 216 E. 2, 106 III 126). Wenn daher wie vorliegend ein Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit innen ausbaut, können dies die übrigen Stockwerkeigentümer grundsätzlich nicht verhindern, und sie haben im Prinzip auch keinen Nutzen aus solchen baulichen Veränderungen. Es ist daher folgerichtig, dass der betroffene Stockwerkeigentümer im Innenverhältnis die daraus hervorgehenden Kosten und Lasten zu tragen hat und somit eine quotenmässige Verteilung nicht in Frage kommt (vgl. Art. 712h ZGB).

Die hier fragliche Anschlussstaxe nach Art. 5 WAR ist die einmalige Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, das Wasserleitungsnetz der Gemeinde zu benutzen. Diese Anschlussstaxe ist grundsätzlich geschuldet bei jedem neuen Wasseranschluss, grösseren baulichen Veränderungen oder einer erheblichen Vergrösserung des Wasserbezugs auf einer bereits mit Wasser versorgten Liegenschaft. Die besondere zu entgeltende Leistung des Staates liegt dabei in den Aufwendungen für den Bau des Erschliessungswerks, zugleich aber auch in der Herstellung des Anschlusses (vgl. BGE 106 Ia 242 f. E. 3b; *Peter Karlen*, Grundsätze des Erschliessungsabgaberechts, RPG-NO Informationsblatt 1/93, S. 11). Entsprechend den vorstehenden Erwägungen ist eine aufgrund von baulichen Veränderungen an einer Stockwerkeinheit geschuldete Anschlussstaxe im Innenverhältnis alleine vom betroffenen Stockwerkeigentümer zu tragen. Unter diesen Umständen widerspräche es aber dem Wesen des Stockwerkeigentums als rechtlich verselbständigtem Eigentum, im Aussenverhältnis die Stockwerkeigentümergeinschaft haften zu lassen, welche wie erwähnt bauliche Veränderungen an einer Stockwerkeinheit im Prinzip nicht verhindern kann, an solchen Veränderungen keinen Nutzen hat und daher allenfalls die Kosten und Lasten für einen von ihr nicht gewollten Innenausbau tragen müsste (vgl. *Meier-Hayoz/Rey*, Berner Kommentar, Bern 1988, Art. 712h ZGB N. 60, S.

285; *Hans-Peter Friedrich*, Das Stockwerkeigentum, Bern 1965, § 17 N. 12, S. 90 f.). Wohl kann es bei jährlich wiederkehrenden Lasten (z.B. Wasserzins) sachgemäss sein, die Stockwerkeigentümergeinschaft abgaberechtlich zu erfassen, da eine Aufteilung des Wasserbezugs auf die einzelnen Stockwerkeinheiten nur dann möglich ist, wenn jede Stockwerkeinheit über einen separaten Wasserzähler verfügt, was jedoch ... längst noch nicht bei allen Stockwerkeigentümergeinschaften der Fall ist. Ein derartiger Grund ist aber bei einer einmaligen Abgabeleistung wie der hier umstrittenen Wasseranschlussstaxe – die durch nachträgliche bauliche Veränderungen veranlasst wird – nicht gegeben, sofern sie lediglich eine Stockwerkeinheit und nicht das gemeinschaftliche Grundstück als solches betrifft (vgl. *Meier-Hayoz/Rey*, Art. 712h ZGB N. 61, S. 285).

Aufgrund dieser Erwägungen ergibt sich für das Obergericht, dass das Wesen des Stockwerkeigentums als rechtlich verselbständigt Eigentum gebietet, die Anschlussstaxe nach Art. 5 WAR, die aufgrund nachträglicher grösserer baulicher Veränderungen erhoben wird, welche lediglich eine Stockwerkeinheit betreffen, vom Eigentümer dieser Einheit einzufordern. Ob demgegenüber allenfalls sachliche Gründe vorliegen, welche bei der erstmaligen Anschlussstaxe zu einem anderen Ergebnis führen könnten, kann vorliegend offen gelassen werden (vgl. zur Pflicht des kantonalen und kommunalen Gesetzgebers, bei der Regelung von Abgaben die Ordnung des Bundeszivilrechts zu beachten und dessen Anwendung nicht übermässig zu erschweren, auch allgemein *Arnold Marti*, Zürcher Kommentar, Zürich 1998, Art. 6 ZGB N. 380, S. 1226, mit weiteren Hinweisen).

e) Zusammenfassend ergibt sich somit für den vorliegenden Fall, dass das Wasserwerk der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die zufolge des nachträglichen Einbaus des Dancings und Restaurants bei der Stockwerkeigentümergeinschaft eingeforderte Anschlussstaxe nach Art. 5 WAR nicht von dieser hätte erheben dürfen.