



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 1. Juli 2020 (810 19 261)

Übriges Verwaltungsrecht

**Jahresrechnung 2019 / Prämienschuldner der Gebäudeversicherung bei im unselbständi-
gen Baurecht errichteten Garagen**

_____ Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl,
Markus Clausen, Daniel Häring, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiberin
Chiara Piras

_____ Beteiligte **A.**_____ und **B.**_____, Beschwerdeführer, vertreten durch Dieter Roth,
Advokat

gegen

Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Alexander Heinzelmänn, Advokat

_____ Betreff Jahresrechnung 2019 Nr. 1
(Entscheidung der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Ge-
bäudeversicherung vom 5. September 2019)

A. A.____ und B.____ sind Eigentümer der Parzelle Nr. 5288, Grundbuch (GB) C.____. Neben der Liegenschaft an der D.____strasse 14c befinden sich auf der Parzelle vier unterirdische Garagenbauten (Nr. 16b, 16c, 16d und 16e), die in Form unselbständiger Baurechtsdienstbarkeiten zugunsten der Parzellen Nr. 5139, 5140, 5289 und 5290, GB C.____, begründet wurden.

B. Mit Vorabinformation zur Jahresrechnung und Musterjahresrechnung 2019 informierte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) im November 2018 A.____ und B.____ darüber, dass die Rechnungsstellung neu ausschliesslich anhand der Eigentümerangaben im Grundbuch erfolge. Dies habe zur Folge, dass die Gebäudeversicherungsprämien teilweise nicht mehr den Nutzern der Gebäude in Rechnung gestellt oder dass Eigentümergemeinschaften neu eine separate Rechnung für ihr Miteigentum erhalten würden. Zudem könnten Dienstbarkeiten bei der Rechnungsstellung nicht mehr berücksichtigt werden. Aufgrund der Regierungsratsverordnung über den Informationsaustausch der Gemeinden und Bezirksschreibereien mit der BGV vom 18. Dezember 1984 resp. vom 4. Dezember 2012 erhalte die BGV Mutationsmeldungen nur bei Handänderungen und Anpassungen am Grundeigentum, jedoch nicht bei Änderungen von Dienstbarkeiten. Deshalb würden Prämien für Gebäude mit einem unselbständigen Baurecht oder einem Nutzungsrecht neu der Grundstückeigentümerschaft in Rechnung gestellt.

C. Mit Schreiben vom 26. November 2018 wandten sich A.____ und B.____ an die BGV. Sie wiesen darauf hin, dass auf ihrer Parzelle Nr. 5288, GB C.____, vier Garagen im unselbständigen Baurecht errichtet worden seien, die nun auf ihrer Musterrechnung aufgeführt würden. Sie seien weder Besitzer der Gebäude noch stünden sie im Zusammenhang mit den Garagen in einem Vertragsverhältnis mit der BGV. Auch seien sie nicht bereit, das Inkasso der BGV zu übernehmen und es sei unklar, wie das Vorgehen im Schadensfall aussehen würde. Es handle sich um die Versicherung der Gebäude und nicht der Parzelle. Schliesslich seien die Gebäudeinformationen schweizweit in der Gebäudedatenbank nachgeführt, und die Nachführung der Informationen obliege gemäss Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR) vom 9. Juni 2017 der BGV.

D. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 erläuterte die BGV A.____ und B.____, dass im Gegensatz zum selbständigen Baurecht für das unselbständige Baurecht kein eigenes Grundbuchblatt existiere. Aus dem Vermerk im Grundbuch sei bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück oft nicht ersichtlich, für welches Gebäude die Dienstbarkeit gelte. Mitteilungen über Mutationen von Dienstbarkeiten erhalte die BGV nicht. Aus diesen Gründen sei es ihnen nicht möglich, die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten bei der Rechnungsstellung zu berücksichtigen. Wenn ein Baurecht als selbständiges und dauerndes Baurecht mit eigenem Grundbuchblatt im Grundbuch eingetragen sei, würde die BGV durch das Grundbuchamt über Änderungen am Eigentum informiert. In diesem Fall könnten der Baurechtnehmer als Gebäudeeigentümer und der Baurechtgeber als Grundstückeigentümer separat geführt werden. Im Fall von A.____ und B.____ handle es sich jedoch um ein unselbständiges Baurecht ohne separates Grundbuchblatt, weshalb ihnen als Grundstückeigentümer künftig sämtliche Korrespondenz zu-

gestellt werde. Im Schadensfall obliege die Schadensmeldung dem Nutzer der Garage, die weitere Abwicklung würde jedoch über den Grundeigentümer laufen. Mit Einverständnis der Eigentümerschaft könne der Schadensfall auch direkt mit dem Nutzer abgewickelt werden.

E. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 an die Direktion der BGV hielten A.____ und B.____ an ihren Einwänden fest und verlangten eine anfechtbare Verfügung.

F. Am 7. Januar 2019 wies die BGV A.____ und B.____ darauf hin, dass die Jahresrechnung, welche sie im März 2019 erhalten sollen, eine anfechtbare Verfügung darstelle.

G. Am 8. März 2019 reichten A.____ und B.____ bei der Direktion der BGV Einsprache gegen die Jahresrechnung Nr. 1 vom 1. März 2019 ein.

H. Mit Verfügung vom 8. April 2019 wies die BGV die Einsprache von A.____ und B.____ ab. Als Beilage erhielten A.____ und B.____ Einzelrechnungen mit den Gebäudeversicherungsprämien für das Wohnhaus Nr. 14c (Rechnungs-Nr. 2) und für das Garagegebäude Nr. 16b-16e (Rechnungs-Nr. 3) sowie eine separate Rechnung für die Grundstückversicherungsprämie (Rechnungs-Nr. 4).

I. Gegen die Verfügung vom 8. April 2019 reichten A.____ und B.____ am 17. April 2019 Einsprache bei der Direktion der BGV ein.

J. Die Direktion der BGV wies mit Entscheid vom 16. Mai 2019 die Einsprache von A.____ und B.____ ab. Sie verwies insbesondere auf § 38 des Gesetzes über die Versicherung von Gebäuden und Grundstücken (Sachversicherungsgesetz) vom 12. Januar 1981, wonach die Erwerberin oder der Erwerber und die Veräusserin oder der Veräusserer eines Gebäudes oder Grundstücks der BGV solidarisch für noch ausstehende Versicherungsprämien und Präventions- und Interventionsbeiträge haften. Prämienschuldner seien damit ausschliesslich die im Grundbuch ausgewiesenen Eigentümerschaften. Auf der Parzelle Nr. 5288, GB C.____, sei aufgrund der Grundbucheintragung nicht erkennbar, welche Garage von welchem Berechtigten genutzt werde. Auch mit den Detailangaben des Grundbuchamts könne nicht sichergestellt werden, dass die Verrechnung einer Prämie immer an den aktuellen Nutzer erfolge, weil die BGV keine Mitteilung über Mutationen von Dienstbarkeiten erhalte. Zudem sei die Verwaltung von Gebäuden auf dem Grundstück von A.____ und B.____ nicht eine Aufgabe der BGV.

K. Gegen den Einsprache-Entscheid vom 16. Mai 2019 reichten A.____ und B.____, nunmehr vertreten durch Dieter Roth, Advokat, am 24. Mai 2019 Beschwerde bei der Verwaltungskommission der BGV ein.

L. Die Verwaltungskommission der BGV wies mit Entscheid vom 5. September 2019 die Beschwerde von A.____ und B.____ vom 24. Mai 2019 ab.

M. Mit Beschwerde vom 30. September 2019 und Beschwerdebegründung vom 2. Dezember 2019 gelangen A._____ und B._____, stets vertreten durch Dieter Roth, Advokat, an das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), mit den Begehren, es sei in Gutheissung der Beschwerde der Entscheid der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 5. September 2019 aufzuheben und das Verfahren zur neuen Rechnungsstellung ohne Einbezug der nicht im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Bauten Nr. 16b, 16c, 16d und 16e an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen (Ziff. 1), unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 2). Zudem sei ihnen vollumfängliche Akteneinsicht zu gewähren und nach einer allfälligen Stellungnahme der Beschwerdegegnerin ein Replikrecht einzuräumen.

N. Am 3. Februar 2020 reichte die Beschwerdegegnerin, vertreten durch Alexander Heintelmann, Advokat, ihre Vernehmlassung mit dem Antrag ein, die Beschwerde sei unter o/e-Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer in solidarischer Verbindung abzuweisen.

O. Am 11. März 2020 reichten die Beschwerdeführer ihre Replik und am 21. April 2020 die Beschwerdegegnerin ihre Duplik beim Kantonsgericht ein.

P. Mit Verfügung vom 30. April 2020 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

Q. Am 6. Mai bzw. am 2. Juni 2020 reichten die Vertreter der Beschwerdegegnerin bzw. der Beschwerdeführer ihre jeweiligen Honorarnoten ein.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g** :

1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats sowie letztinstanzliche Entscheide der Direktionen und letztinstanzliche Entscheide der Landeskirchen, sofern dem Kantonsgericht die Zuständigkeit nicht durch dieses Gesetz oder durch andere Gesetze entzogen ist, beim Kantonsgericht mit verwaltungsgerichtlicher Beschwerde angefochten werden. Nach § 43 Abs. 2 VPO ist die Beschwerde auch zulässig gegen Verfügungen und Entscheide anderer Behörden und Gerichte, sofern die kantonale Gesetzgebung und die Verfassung die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht vorsehen. § 51 Abs. 3 des Sachversicherungsgesetzes statuiert, dass gegen Verfügungen der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung innert 10 Tagen beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht) Beschwerde erhoben werden kann. Damit ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts gegeben. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen nach den §§ 43 ff. VPO erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Bei der Beurteilung der Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob der Beschwerdegegner ein allfälliges Er-

messen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob dieser den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

2.1 Streitig und zu prüfen ist vorliegend, ob die Prämienrechnung 2019 für die vier in unselbständigem Baurecht erstellten Garagen zu Recht den Beschwerdeführern als Grundstückseigentümer zugestellt wurde.

2.2 Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, dass die vier Garagen nicht in ihrem, sondern im jeweiligen Eigentum der Baurechtsberechtigten der Nachbarparzellen Nr. 5139, 5140, 5289 und 5290, GB C.____, stünden. Aus den Bestimmungen des Sachversicherungsgesetzes ergebe sich, dass die Gebäude- von der Grundstückversicherung zu unterscheiden sei und dass bei der Gebäudeversicherung die Eigentümer der jeweiligen Gebäude die Versicherungspflichtigen bzw. Versicherungsberechtigten seien. Die Prämie für die Gebäudeversicherung dürfe gesetzlich deshalb nur von den Eigentümern der versicherten Gebäude verlangt werden. Für das Vorgehen der BGV bestehe keine gesetzliche Grundlage. Im Normalfall sei der Grundstückseigentümer mit dem Gebäudeeigentümer aufgrund des sachenrechtlichen Akzessionsprinzips identisch. Bei in unselbständigem Baurecht erstellten Gebäuden sei dies jedoch ausnahmsweise nicht der Fall. Die BGV nenne nur praktische Probleme bzw. Umsetzungsprobleme zur Rechtfertigung ihrer neuen Praxis. Das Sachversicherungsgesetz verpflichte die BGV jedoch nicht, die Informationen darüber, wer der Eigentümer eines Gebäudes ist, zwingend aus dem Grundbuch zu entnehmen. Anhand der Angaben im Grundbuch – da insbesondere vor jeder Garagenbaute auch ein Garagevorplatz mit eigener Parzellenummer voranstehe – sei es möglich zu eruieren, wer Eigentümer welcher Garage sei. Ferner weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass kein Austausch zwischen Baurechtgeber und Baurechtnehmer stattfinden müsse. Aufgrund der Dienstbarkeit müsse ihnen nicht bekannt sein, wem die Garagen gehörten. Diese hätten einen selbständigen Eigentümer. Die Beschwerdeführer würden auch nicht erfahren, falls es zu einem Eigentümerwechsel kommen sollte. Sie müssten somit die jährliche Versicherungsprämie entweder selbst begleichen oder die Eigentumsverhältnisse via Grundbuch abklären und die Prämien bei den einzelnen Eigentümern einkassieren, ohne gegen diese überhaupt einen Vertrag oder einen Schultitel in den Händen zu halten. Dies sei nicht zumutbar. Die BGV versuche, gesetzlich ihr obliegende Aufgaben an Private zu delegieren und ihnen gleichzeitig die Kosten, das Inkassorisiko und die Inkassobemühungen aufzubürden.

2.3 Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Argumente der Beschwerdeführer mit der Begründung, dass die vorliegend betroffenen Garagen in Form eines unselbständigen Baurechts begründet worden seien. Für die Baurechte bestünden keine eigenen Grundbuchblätter und für die Baurechtsverhältnisse gebe es keine separaten Baurechtsverträge. Aus den Grundbuchunterlagen sei nicht ersichtlich, welche der vier Garagen welchem berechtigten Grundstückseigentümer zugehörig sei, um welche Garagen es sich bei den auf der Parzelle Nr. 5288 erwähnten Doppelgaragen A01 und A02 handle und welche Doppelgarage beim Baurecht Nr. 19950326.L123 zu welcher der beiden Parzellen Nr. 5289 und Nr. 5290 gehöre. Diese fehlenden Zuordnungen seien auch mit den vom Grundbuchamt beigezogenen Detailbelegen nicht

möglich. Ebenso seien keine subjektiv-dinglichen Verknüpfungen zwischen den einzelnen Garagen und den jeweiligen begünstigten Parzellen begründet worden. Damit die Beschwerdegegnerin ihre Aufgabe wahrnehmen könne, stütze sie sich beim Versand der Prämienrechnungen auf die Eigentümerangaben im Grundbuch ab. Bei Handänderungen erhalte sie Mitteilungen direkt vom Grundbuchamt. Aufgrund der Regierungsratsverordnung über den Informationsaustausch der Gemeinden und Bezirksschreibereien mit der BGV erhalte sie aber keine Mitteilung über Mutationen von Dienstbarkeiten und könne somit bei einer Verrechnung an den Baurechtnehmer keine korrekte Rechnungsstellung sicherstellen. Folglich sei die Prämienrechnung dem Grundstückseigentümer gemäss Grundbuchauszug zuzustellen. Die Parzelle des Grundstückseigentümers werde ohnehin auch bei Beanspruchung des gesetzlichen Pfandrechts (Nichtbezahlung der Prämien) belastet. Die frühere Praxis der Rechnungsstellung habe sich unter anderem daraus ergeben, dass die technischen Möglichkeiten noch nicht gegeben waren, um alle Angaben der Versicherten elektronisch zu prüfen, weshalb oft die von den Versicherten genannten Angaben übernommen worden seien. Die Automatisierung der Abläufe und ein automatischer Datenaustausch mit den kantonalen Stellen sei auch im Interesse der Versicherungsnehmer. Dies spare Kosten und erhöhe die Datenqualität. Der Baurechtgeber habe – im Gegensatz zur Beschwerdegegnerin – Kenntnis davon, welcher Baurechtnehmer welche Garage nutze, weil er einen Vertrag mit diesem abgeschlossen habe. Es finde somit ohnehin ein Austausch statt.

3.1 Die Beschwerdegegnerin ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in C.____ (§ 2 Abs. 1 Sachversicherungsgesetz). Ihre Aufgabe ist es, Gebäude und Grundstücke gegen die im Sachversicherungsgesetz genannten Gefahren zu versichern (§ 3 Sachversicherungsgesetz). Im zweiten Kapitel des Sachversicherungsgesetzes sind die Grundsätze der Gebäudeversicherung festgelegt (§§ 9 bis 24 Sachversicherungsgesetz). Sämtliche Gebäude im Kantonsgebiet sind bei der BGV gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern. Eine anderweitige Versicherung ist nicht zulässig (§ 9 Sachversicherungsgesetz). Die Versicherungspflicht beginnt bei Neubauten und wertvermehrenden Ausbauten mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten (§ 10 Abs. 1 Sachversicherungsgesetz). Im dritten Kapitel des Sachversicherungsgesetzes werden die Grundsätze der Grundstückversicherung festgehalten. Gemäss § 25 sind sämtliche Grundstücke im Kanton, ohne die darauf erstellten Gebäude und gebäudeähnlichen Objekte sowie ohne die Fahrhabe, bei der BGV gegen Elementar- und Feuerschäden zu versichern (Abs. 1). Eine anderweitige Versicherung ist nicht zulässig. In besonderen Fällen kann der Regierungsrat für bestimmte Gefahren Ausnahmen bewilligen (Abs. 2) und bestimmte Grundstücke oder Teile davon von der Versicherungspflicht befreien (Abs. 3). Damit ist im Kanton Basel-Landschaft sowohl eine Versicherungspflicht als auch ein kantonales, mittelbar rechtliches Monopol vorgesehen (vgl. auch § 128 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft [KV BL] vom 17. Mai 1984).

3.2 Prämienschuldner der Gebäudeversicherung ist der Gebäudeeigentümer. Wer Eigentümer ist, ergibt sich aus dem Grundbuch. Während die meisten kantonalen Gebäudeversicherungsgesetze positiv regeln, wer Prämienschuldner ist, kann im Kanton Basel-Landschaft dieselbe Regelung der Bestimmung über die Haftung im Falle der Veräusserung des Gebäudes oder des Grundstücks entnommen werden (vgl. URS GLAUS/HEINRICH HONSELL, Gebäudeversiche-

rung, Systematischer Kommentar, Basel 2009, S. 202 f. N 43). So sieht § 38 Abs. 1 Sachversicherungsgesetz vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber und die Veräussererin oder der Veräusserer eines Gebäudes oder eines Grundstücks der BGV solidarisch für noch ausstehende Versicherungsprämien und Präventions- und Interventionsbeiträge haften.

4.1 Die vorliegend interessierenden Garagen wurden im unselbständigen Baurecht errichtet. Art. 675 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 10. Dezember 1907 sieht vor, dass Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, einen besonderen Eigentümer haben können, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Gemäss Art. 779 ZGB kann ein Grundstück mit der Dienstbarkeit belastet werden, dass jemand das Recht erhält, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten (Abs. 1). Dieses Recht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich (Abs. 2). Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden (Abs. 3). Eine wichtige sachenrechtliche Wirkung des Baurechts besteht in der Durchbrechung des sog. Akzessionsprinzips (Art. 665 und 671 ZGB): Das rechtsgültig bestellte Baurecht bewirkt nach Art. 675 Abs. 1 ZGB, dass der Bauwerkeigentümer und der Bodeneigentümer nicht (mehr) identisch sind. Eigentümer des Bauwerks, das sich auf oder unter dem fremden Boden befindet (bzw. das dort erst noch errichtet werden soll), ist nämlich der Inhaber des Baurechts (der sog. Bauberechtigte; vgl. JÖRG SCHMID, Das im Baurecht errichtete Stockwerkeigentum Grundfragen / 1. - 2., in: Wermelinger [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, 19. November 2019, Bern 2019, S. 145 f.). Auch mit einem unselbständigen Baurecht wird das Akzessionsprinzip durchbrochen (RAINER SCHUMACHER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Systematischer Aufbau, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, S. 280). Ein Baurecht ist unselbständig, wenn es weder übertragbar noch vererblich ist oder wenn es für eine Dauer von weniger als 30 Jahren bzw. für eine unbestimmte Zeit errichtet wird. Ein unselbständiges Baurecht kann sowohl als Grunddienstbarkeit wie auch als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Ein Grunddienstbarkeitsbaurecht teilt das rechtliche Schicksal des berechtigten Grundstücks, es kann nur zusammen mit diesem Grundstück übertragen oder vererbt werden. Ein unselbständiges Personaldienstbarkeitsbaurecht kann zugunsten natürlicher oder juristischer Personen errichtet werden. Unselbständige Baurechte (z.B. Grunddienstbarkeitsbaurechte) sind keine eigenständigen Grundstücke im Sinne des ZGB (FRANCESCO CANONICA, Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht, Bern 2016, S. 111). Sie werden beispielsweise für Trafostationen, Seilbahn- oder Leitungsmasten, für Nebenbauten wie Garageboxen, Gartenhäuser oder für unterirdische Anlagen errichtet. Das eigentliche Recht ist – weil unselbständig – nicht verkehrsfähig und kann deshalb keinen eigenen Verkehrswert aufweisen (CANONICA, a.a.O., S. 100). Dem Inhaber des Baurechts kommt insoweit eine Doppelstellung zu: Er hat gleichzeitig die Position eines Dienstbarkeitsberechtigten und eines Alleineigentümers der im Baurecht erstellten Baute. In seiner Stellung als Eigentümer verfügt er über sämtliche damit verbundenen Rechtsbehelfe. Da er anders als ein gewöhnlicher Dienstbarkeitsberechtigter zudem Sachbesitzer ist, stehen ihm auch die auf dem Besitz beruhenden Rechtsbehelfe zu. Im Gegenzug unterliegt der Bauberechtigte den Beschränkungen des Grundeigentums, der Verantwortlichkeit des Grundeigentümers und der Werkeigentümerhaftung (BGE 88 II 252 E. 3). Der Grundstückseigentümer ist folgerichtig bei Bestehen eines Baurechts nicht Eigentümer (auch nicht

Mit- oder Gesamteigentümer) der betreffenden Baute, ausser er ist selbst Mitinhaber der Baurechtsdienstbarkeit. Mit anderen Worten kann der Eigentümer des Bauwerks nur der Inhaber der Baurechtsdienstbarkeit sein (BGE 133 III 311 E. 3.4.1 = Pra 2007, Nr. 125; ISABELLE BERGER-STEINER/DOMINIK SCHMID, in: Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], ZGB Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2016, N 7 zu Art. 675 ZGB).

4.2 Nach dem Gesagten erweisen sich die Beschwerdeführer nicht als Eigentümer der streitgegenständlichen Garagen und können somit auch nicht Prämienschuldner der jeweiligen Gebäudeversicherungen sein. Die von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Argumente vermögen aber auch sonst nicht zu überzeugen: Unbestritten ist vorliegend, dass die Inhaber der Baurechte an den Garagen Nr. 16b, 16c, 16d und 16e der Beschwerdegegnerin bekannt sind und in den vergangenen Jahren die Prämienrechnungen für die Gebäudeversicherung erhalten und beglichen haben. Insofern ist die Eigentümerschaft der in unselbständigem Baurecht errichteten Garagen der Beschwerdegegnerin nicht unbekannt. Wenn die Beschwerdegegnerin vorbringt, dass im Gegensatz zum selbständigen Baurecht für das unselbständige Baurecht kein eigenes Grundbuchblatt existiere, ist darauf hinzuweisen, dass ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstücks als Dienstbarkeit eingetragen und es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden kann (Art. 655 Abs. 3, Art. 779 Abs. 3, Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 943 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 22 Abs. 1 lit. a GBV). Die Aufnahme des selbstständigen und dauernden Rechts als Grundstück ist – im Gegensatz zu den Liegenschaften, die von Amtes wegen ins Grundbuch aufzunehmen sind – für den Baurechtsberechtigten jedoch freiwillig und hängt von seinem (schriftlichen) Begehren ab (Art. 22 Abs. 1 lit. a GBV; vgl. FLURINA HITZ, Das Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht: Konstruktion aus dinglichen und obligatorischen Rechtspositionen, Zürich/Basel/Genf 2017, in: Zürcher Studien zum Privatrecht [ZStP] Band 280, S. 709). Den Beschwerdeführern kann somit nicht zum Nachteil gereichen, dass die Baurechte nicht als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen wurden. Die Beschwerdegegnerin weist zudem darauf hin, dass sie sich beim Versand der Prämienrechnungen auf die Eigentümerangaben im Grundbuch abstütze. Es ist weder einzeln noch gesamthaft dargetan oder ersichtlich, weshalb die Rechnungsstellung ausschliesslich anhand der Eigentümerangaben im Grundbuch erfolgen müsse. Abgesehen davon, dass es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, die Eigentümerangaben nur aus dem Grundbuch zu erlangen und nicht weitere Auskünfte einzuholen, ist darauf hinzuweisen, dass das Grundbuch aus dem Hauptbuch, dem Tagebuch, dem Plan für das Grundbuch und den Belegen besteht (Art. 2 lit. b Grundbuchverordnung [GBV] vom 23. September 2011). Die Tatsache, dass die Eigentümerschaft der streitgegenständlichen Garagen nicht aus dem Hauptbuch ersichtlich ist, hindert die Beschwerdegegnerin nicht daran, weitere Belege heranzuziehen, um die Eigentümerschaft zu ermitteln. Im Zusammenhang mit dem vorgebrachten Argument, wonach aufgrund der Regierungsratsverordnung über den Informationsaustausch der Gemeinden und Bezirksschreibereien mit der GBV die Beschwerdegegnerin keine Mitteilung bei Mutationen von Dienstbarkeiten erhalte und somit bei einer Verrechnung an den Baurechtsnehmer eine korrekte Rechnungsstellung nicht sicherstellen könne, ist daran zu erinnern, dass im Kanton Basel-Landschaft eine Versicherungspflicht besteht und die Eigentümer verpflichtet sind, ihr Gebäude bei der Beschwerdegegnerin zu versichern (vgl. § 9 Sachversicherungsgesetz). Bei Mutationen von Dienstbarkeiten ist davon auszugehen,

dass sich die Veräusserer bei der Beschwerdegegnerin melden, um nicht weiterhin als Prämien-schuldner in Erscheinung zu treten. Der Einwand der Beschwerdegegnerin, wonach die Automatisierung der Abläufe und ein automatischer Datenaustausch mit den kantonalen Stellen auch im Interesse ihrer Versicherungsnehmer sei, mag zwar zutreffend sein, ist jedoch im vorliegenden Zusammenhang nicht von Relevanz. Die Beschwerdeführer würden aus der genannten Automatisierung eben keinen Nutzen ziehen; stattdessen möchte ihnen die Beschwerdegegnerin eine zusätzliche Bürde auferlegen, indem sie verpflichtet würden, eine Nichtschuld zu begleichen oder diese einzutreiben. Die Optimierung von Verwaltungsabläufen, konkret des Informationsaustausches und der Abläufe im Zusammenhang mit der Rechnungsstellung, ist zwar stets anzustreben, darf aber nicht zu Lasten der Privaten bzw. der Versicherungsnehmer gehen. Schliesslich bringt die Beschwerdegegnerin vor, dass zwischen den Beschwerdeführern als Grundstückeigentümer bzw. Baurechtgeber und den Baurechtnehmern ein Vertragsverhältnis bestehe, bei welchem ohnehin ein Austausch bezüglich der Regelung von Verwaltungsmassnahmen und Unterhalt stattfinde. Auch dieses Argument vermag nicht zu überzeugen. Der Baurechtsvertrag dient als Rechtsgrundausweis für die Eintragung des Baurechts im Grundbuch. Es handelt es sich dabei um einen sachenrechtlichen Vertrag, womit die Inhaltsfreiheit zwar durch den Grundsatz des Numerus clausus der dinglichen Rechte eingeschränkt ist. Weil der Baurechtsvertrag ein Innominatvertrag eigener Art (sog. sui generis) ist, sind seine wesentlichen Vertragspunkte (sog. essentialia negotii) nicht aus dem Gesetz erkennbar, sondern müssen nach den allgemeinen Regeln über die objektiv wesentlichen Vertragspunkte, d.h. nach der Theorie über den unentbehrlichen Geschäftskern, eruiert werden. Die Bezeichnung des belasteten Grundstücks, des Baurechtsberechtigten, die Bestimmungen über Inhalt und Umfang des Baurechts nach Art. 779b Abs. 1 ZGB und die Vereinbarung über den Baurechtszins gehören nach der Lehre zu den objektiv wesentlichen Vertragspunkten (HITZ, a.a.O., S. 109 f.). Ob die Beschwerdeführer mit den Baurechtberechtigten weitere Vereinbarungen getroffen haben, die einen regelmässigen Informationsaustausch erfordern, ist aus den Akten nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdegegnerin auch nicht substantiiert dargelegt.

5. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die strittige Rechnungsstellung der Beschwerdegegnerin nicht zulässig ist. Den Beschwerdeführern ist eine Prämienrechnung für die Gebäude- und eine für die Grundstückversicherung zuzustellen. Die Prämienrechnungen für die Garagebauten Nr. 16b, 16c, 16d und 16e sind an die jeweiligen Baurechtnnehmer als Prämienschuldner zu adressieren. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen, der Entscheid der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 5. September 2019 ist aufzuheben und die Sache zum Erlass neuer Jahresrechnungen 2019 an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

6.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- ist den Beschwerdeführern zurückzuerstatten.

6.2 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens ist den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegnerin zuzusprechen. In seiner Honorarnote vom 2. Juni 2020 macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer einen Aufwand von 12.25 Stunden à Fr. 250.-- und Auslagen in der Höhe von gesamthaft Fr. 209.-- geltend, was nicht zu beanstanden ist. Demzufolge hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'523.40 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) zu bezahlen.

6.3 Die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, der Entscheid der Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung vom 5. September 2019 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zum Erlass neuer Jahresrechnungen 2019 an die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung zurückgewiesen.
 2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Verwaltungskommission der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung zurückgewiesen.
 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung auferlegt.

Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
 4. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'523.40 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) auszurichten.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin