



**Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft,
> [Abteilung Enteignungsgericht](#)**

vom 14. Juni 2018 (650 18 2)

Abgaberecht – Wasser

Unzulässigkeit kommunaler Einspracheverfahren betreffend periodische Wassergebühren / Schuldnerin von Wasserbezugsgebühren für eine in Stockwerkeigentum stehende Liegenschaft ist allein die Stockwerkeigentümergeinschaft (keine direkte Haftung einzelner Stockwerkeigentümer) / Zählerablesung und Bezahlung einer Wasserbezugsrechnung sind gemeinschaftliche Lasten / Zustellung von Abgabeverfügungen an Stockwerkeigentümergeinschaften ohne Verwaltung

Den Einwohnergemeinden ist es aufgrund des kantonalen Rechts verwehrt, vor dem enteignungsgerichtlichen Verfahren ein gemeindeinternes Einspracheverfahren durchzuführen. Seit dem 1. Mai 2008 ist das Enteignungsgericht auch im Falle von wiederkehrenden Wasser- und Abwassergebühren ausschliesslich für die Gewährung von Rechtsschutz zuständig. (E. 1.2.1)

Im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung gibt es in einer Stockwerkeigentümergeinschaft keine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung einzelner Stockwerkeigentümer. Folglich besteht mit Blick auf Verpflichtungen, für welche die Gemeinschaft handlungs-, prozess-, betriebs- und vermögensfähig ist, keine Möglichkeit, einzelne Stockwerkeigentümer unmittelbar und anteilmässig zu belangen. (E. 2.2.1)

Sowohl die zur Erfüllung der Deklarationspflicht notwendige Ablesung eines gemeindeeigenen Wasserzählers als auch die Bezahlung einer Wasserbezugsrechnung stellen gemeinschaftliche Lasten dar und gehören deshalb zum Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft. (E. 2.2.2)

Bei fehlender Verwaltung bzw. Vertretung hat die Zustellung an alle Stockwerkeigentümer einzeln zu erfolgen. Das Fehlen einer Verwaltung berechtigt demnach lediglich zur Zustellung an die einzelnen Stockwerkeigentumsparteien, ohne am zugrundeliegenden Gemeinschaftsverhältnis etwas zu ändern. (E. 2.3)



650 18 2 / 650 18 3

Urteil vom 14. Juni 2018

Besetzung Abteilungspräsident Dr. Ivo Corvini-Mohn,
Gerichtsschreiberin i.V. Paula Blank

Parteien **A.**____, Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde B.____, Beschwerdegegnerin

Gegenstand Wasser- und Schwemmgebühr

A.

Der Beschwerdeführer ist Stockwerkeigentümer eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. 730 des Grundbuchs B.____. Die Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus zwei Parteien, hat selbst keine Vertretung bestellt; die Verwaltungstätigkeiten der Gemeinschaft sind Gegenstand eines hängigen Verfahrens vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost. Die Einwohnergemeinde B.____ stellte dem Beschwerdeführer am 7. November 2017 eine Wasserbezugsrechnung betreffend Wasserbezugs- und Schwemmgebühren in der Höhe von Fr. 624.50 für die Zeitperiode vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 zu. Diese umfasste nebst Wasserbezugs- und Schwemmgebühren eine Grundgebühr sowie den hälftigen Anteil einer Zählermiete für den gemeindeeigenen Wasserzähler. Sie betraf lediglich den Wasserbezug des Beschwerdeführers, die andere Stockwerkeigentümerpartei erhielt eine separate eigene Abrechnung. Die dem Beschwerdeführer eröffnete Gebührenrechnung enthielt keine Rechtsmittelbelehrung.

B.

Der Beschwerdeführer erhob am 16. November 2018 beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde B.____ Einsprache gegen die Wasserbezugsrechnung vom 7. November 2017. Er rügte dabei das Vorgehen der Gemeinde zur Erstellung der Wasserbezugsrechnung insgesamt: Er habe die Gemeinde bereits mit Einsprache vom 21. Oktober 2017 im Zusammenhang mit der Aufforderung zur Selbstdeklaration des Wasserbezugs darauf aufmerksam gemacht, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft der betroffenen Liegenschaft noch keine Verwaltung bestellt habe. Weiter habe er auf das zur Verwaltungstätigkeit hängige Verfahren hingewiesen und erklärt, dass er deshalb nicht befugt sei, die Wasserdeklaration für die Gemeinschaft vorzunehmen. Daher verlangte er einen Aufschub der Verrechnung bis der Verteilschlüssel innerhalb der Gemeinschaft festgesetzt ist und ersuchte die Gemeinde darum, die Berechnungsgrundlagen der strittigen Gebührenverfügung zu erklären.

C.

Nach mehrfachem schriftlichem Austausch in brieflicher Form und per E-Mail verlangte der Beschwerdeführer schliesslich mit Schreiben vom 25. Januar 2018, es sei ihm eine beschwerdefähige Verfügung zu eröffnen.

D.

Mit Verfügung vom 29. Januar 2018 wies der Gemeinderat die Einsprache ab und hielt in seiner Verfügung fest, die Gebührenrechnung vom 7. November 2017 sei korrekt erstellt worden und innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Zur Begründung führte der Gemeinderat an, in der betroffenen Liegenschaft seien ein gemeindeeigener Zähler und zwei separate Zähler für die beiden Wohneinheiten vorhanden. Die Verwaltung habe Ende Oktober die Faktoren erhalten, welche als Grundlage für die Wasserrechnung dienen würden. Dies seien der Zählerstand des gemeindeeigenen Wasserzählers sowie der Zählerstand des Wasserzählers der zweiten bzw. anderen Stockwerkeigentümerpartei. Da der Beschwerdeführer die Angaben über seinen Wasserbezug nicht eingereicht habe, sei ihm die Differenz zwischen dem Gesamtbezug und dem Bezug der anderen Partei verrechnet worden, nachdem letztere ihre Wasserdeklarationskarte mit den entsprechenden Angaben eingereicht hatte. Der Einspracheentscheid wurde dem Beschwerdeführer mit einer Rechtsmittelbelehrung eröffnet, die eine Beschwerdemöglichkeit innert zehn Tagen seit Erhalt der Verfügung beim Regierungsrat vorsah.

E.

Mit Eingabe vom 5. Februar 2018 und Nachtrag der Eingabe vom 15. Februar 2018 an den Regierungsrat erhob der Beschwerdeführer Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, der Einspracheentscheid vom 29. Januar 2018 und die Gebührenverfügung vom 7. November 2017 seien aufzuheben. Die Gebührenrechnung müsse an die Stockwerkeigentümergeinschaft gestellt werden und die Kosten dürften nicht durch die Gemeinde aufgeteilt werden.

F.

Der Regierungsrat leitete die Eingaben mangels Zuständigkeit an das Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (nachfolgend Enteignungsgericht), weiter. Das Enteignungsgericht nahm die Einsprachen des Beschwerdeführers mit Präsidialverfügung vom 27. Februar 2018, beziehungsweise nachdem deren Zustellung erfolglos geblieben war, mit neuer Verfügung gleichen Inhalts vom 12. April 2018 als Beschwerde entgegen. Die Beschwerdeführerin erhielt eine Frist zur Stellungnahme.

Darüber hinaus wurden die Parteien über die sachliche Zuständigkeit des Enteignungsgerichts aufgeklärt.

G.

Mit Stellungnahme vom 16. April 2018 beantragte die Beschwerdegegnerin die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Sie verwies dabei auf die Begründung des Einspracheentscheids vom 29. Januar 2018.

H.

Mit Präsidialverfügung vom 18. April 2018 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und ein Augenschein mit anschliessender Parteiverhandlung angeordnet. Der Fall wurde dem Einzelrichter zur Beurteilung überwiesen.

I.

Anlässlich der heutigen Hauptverhandlung mit Augenschein hielten die Parteien an ihren Begehren und Begründungen fest. Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass es neben dem Gemeindewasserzähler tatsächlich zwei interne Zähler gibt, dass diese jedoch nicht den Bezug der beiden Wohneinheiten messen. Für die Wohnung des Beschwerdeführers ist kein separater Zähler vorhanden. Der eine Zähler misst zwar den Bezug der zweiten Stockwerkeigentümerpartei, der andere Zähler misst aber gemeinschaftlichen Wasserbezug. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

Das Enteignungsgericht zieht

in Erwägung:

1. Formelles

1.1 Zuständigkeit

In der Sache betrifft die angefochtene Verfügung die Erhebung wiederkehrender Wasser- und Schwemmgebühren. Gemäss § 90 Abs. 2 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG, SGS 410) gehören Gebühren betreffend Wasser- und Abwasser zum sachlichen Anwendungsbereich des Enteignungsgesetzes. Die Betroffenen solcher Gebühren im Gebiet des Kantons Basel-Landschaft können beim Enteignungsgericht Beschwerde erheben (vgl. § 96a Abs. 1 EntG). Die Einwohnergemeinde B.____ gehört zum Kanton Basel-Landschaft gemäss § 35 Abs. 1 lit. e des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 (Gemeindegesezt, SGS 180). Folglich ist das Enteignungsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig.

Der Beschwerdeführer verlangt die Aufhebung der Verfügung vom 7. November 2016. Diese weist einen Rechnungsbetrag von insgesamt Fr. 624.50 aus. Da die Streitwertgrenze von Fr. 8'000.00 nicht überschritten wird, ist die Streitsache gemäss § 96a Abs. 1 EntG von der präsidiierenden Person zu beurteilen.

1.2 Fristwahrung bei fehlender bzw. fehlerhafter Rechtsmittelbelehrung

Fraglich ist, ob der Beschwerdeführer mit seinen Einsprachen an den Regierungsrat vom 21. Oktober 2017 bzw. vom 16. November 2017 betreffend die Wasserbezugsrechnung selbst sowie bereits betreffend die Erhebung ihrer Berechnungsgrundlagen überhaupt, wie auch mit seiner Eingabe vom 5. Februar 2018 gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats vom 29. Januar 2018 an den Regierungsrat fristgerecht gegen die strittige Wasserbezugsrechnung vorgegangen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Rechtsmittelbelehrung bei der Wasserbezugsrechnung vom 7. November 2017 fehlt und

dass diejenige des Einspracheentscheids vom 29. Januar 2018 den Beschwerdeführer an den Regierungsrat und nicht an das in der Sache zuständige Enteignungsgericht verweist.

1.2.1 Rechtliches: Beschwerdefrist, Eröffnung von Verfügungen und gesetzliche Weiterleitungspflicht

Gegen Verfügungen betreffend wiederkehrende Wasser- und Abwassergebühren kann gemäss § 96 Abs. 1 lit. a EntG innert zehn Tagen nach Erhalt beim Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden. Das kantonale Recht überlässt den Einwohnergemeinden keinen Gestaltungsspielraum, der es erlauben würde, vor dem enteignungsgerichtlichen Verfahren ein gemeindeinternes Einspracheverfahren durchzuführen. Seit dem 1. Mai 2008 ist das Enteignungsgericht für Beschwerdeverfahren gegen Verfügungen betreffend periodische Wasser- und Schwemmgebühren ausschliesslich zuständig (vgl. [Urteile des Enteignungsgerichts vom 13. September 2012 \[650 11 46\]](#) E. 2.3 und vom 27. Mai 2010 [650 08 167] E. 2).

Verfügungen sind Anordnungen einer Behörde, mit denen gestützt auf öffentliches Recht im Einzelfall einseitig und verbindlich Rechte oder Pflichten festgelegt werden (vgl. KIENER/RÜTSCHÉ/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, N 341 ff. und N 369 ff.; RHINOW/KOLLER/KISS/TURNHERR/BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl., Basel 2014, N 1153 f. m.w.H.; vgl. dazu auch § 2 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988 [VwVG BL, SGS 175]). Gemäss § 18 Abs. 1^{bis} VwVG BL können Verfügungen, die Private zu Geldleistungen verpflichten, als Rechnungen bezeichnet werden. §§ 18 f. VwVG BL statuieren gewisse Anforderungen betreffend den Inhalt und die Eröffnung von Verfügungen. Insbesondere sind Verfügungen mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen (§ 18 Abs. 1 VwVG BL).

Aus mangelhafter Eröffnung darf einer Partei kein Nachteil erwachsen (vgl. BGE 117 Ia 421, E. 2; BGE 135 III 374 E. 1.2.2.1). Fehlt die Rechtsmittelbelehrung, so beginnt grundsätzlich keine Beschwerdefrist zu laufen, es sei denn, der Mangel hätte bei pflichtgemässer Sorgfalt erkannt werden müssen (vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 29 N 23). Es ist nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen, ob die betroffene Partei durch den Eröffnungsmangel tatsächlich benach-

teilt worden ist, wobei für die Beurteilung dieser Frage der Grundsatz von Treu und Glauben als Richtschnur dient (vgl. BGE 102 Ib 91, E. 3 m.w.H.).

Erhält eine Behörde die Eingabe einer Partei, prüft sie gemäss § 6 Abs. 1 VwVG BL ihre Zuständigkeit von Amtes wegen vor Erlass einer (weiteren) Verfügung und leitet die Eingabe an die zuständige Instanz weiter, sofern sie sich selbst als unzuständig erachtet (vgl. § 6 Abs. 2 VwVG BL). Als Behörden gelten gemäss § 2 Abs. 3 lit. f VwVG BL auch Gemeindeorgane und die ihnen unterstellten Stellen.

1.2.2 Eröffnung und Frist im vorliegenden Fall

Es ist – im Sinne der vorgängigen Erläuterungen – zunächst festzustellen, dass es sich bei der strittigen Gebührenrechnung betreffend Wasserbezug vom 7. November 2017 um eine Verfügung handelt. Deshalb hat sie auch den Anforderungen an den Inhalt von Verfügungen gemäss § 18 f. VwVG BL zu entsprechen. Die Gebührenrechnung ist dem Beschwerdeführer jedoch ohne Rechtsmittelbelehrung zugestellt worden, weshalb sie den Anforderungen an die Eröffnung nach §§ 18 f. VwVG BL nicht genügt und mit einem Mangel behaftet ist.

Der Beschwerdeführer ist juristischer Laie und hat sich bezüglich der Art und Weise der Wasserdeklaration sowie betreffend die Gebührenverfügung schriftlich an die Gemeinde gewandt. Insbesondere hat er am 16. November 2017, also neun Tage nach Rechnungsdatum der angefochtenen Gebührenverfügung, ein Schreiben an den Gemeinderat verfasst, das er als Einsprache betitelt und in dem er die Rechnung als inkorrekt zurückgewiesen hat. Bereits diese Eingabe hätte die Gemeinde als in der Sache nicht zuständige Behörde ans Enteignungsgericht weiterleiten sollen. Die Überweisung von Amtes wegen aufgrund mangelnder Zuständigkeit einer Behörde ist eine Pflicht im Verwaltungsverfahren. Aus diesem Grund gilt eine Frist auch durch rechtzeitige Eingabe an eine sachlich nicht zuständige Behörde grundsätzlich, und gerade bei juristischen Laien, als gewahrt. Bereits aufgrund seiner ersten Einsprache gegen die angefochtene Verfügung ist deshalb die zehntägige Beschwerdefrist als gewahrt zu betrachten. Vorliegend nimmt das Enteignungsgericht die Einsprachen vom 5. Februar 2018 inklusive Nachtrag vom 15. Februar 2018 gegen den Einspracheentscheid vom 29. Januar 2018, nachdem diese durch den Regierungsrat im Rahmen der gesetzlichen Weiterleitungs-

pflicht an das Enteignungsgericht überwiesen worden sind, folgerichtig als Beschwerden entgegen. Demnach ist fristgerecht Beschwerde erhoben worden.

1.3 Übrige Prozessvoraussetzungen

Für das Verfahren vor dem Enteignungsgericht gelten nach § 96a Abs. 3 EntG sinngemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung vom 16. Dezember 1993 (VPO, SGS 271). Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten (§ 16 Abs. 2 VPO).

2. Materielles

Der Beschwerdeführer rügt, die Verfügung sei inhaltlich falsch, da die Gemeinde die Gebühren gestützt auf fehlerhafte Berechnungsgrundlagen erlassen habe. Zudem handle es sich bei der Liegenschaft um Stockwerkeigentum, weshalb die Wasserbezugsrechnung für den gesamten Bezug der Liegenschaft an die Stockwerkeigentümergeinschaft gestellt werden oder zumindest mit der Kostenaufteilung abgewartet werden müsse, bis die Gemeinschaft der Gemeinde ihren internen Kostenverteilungsschlüssel bekannt gegeben habe.

Die Beschwerdegegnerin bestreitet dies: Sie habe die zur Gebührenerhebung notwendigen Berechnungsgrundlagen erhalten und könne gestützt auf die einschlägigen reglementarischen Bestimmungen der Gemeinde direkt an die einzelnen Stockwerkeigentümer getrennt stellen.

2.1 Gesetzliche Grundlage

Bei Verfügungen betreffend Gebührenerhebungen ist zunächst vorfrageweise zu prüfen, ob die verfügende Behörde zur Erhebung der Gebühren grundsätzlich befugt ist.

Gemäss § 36 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400) sowie § 90 Abs. 2 EntG kommt den Gemeinden die Kompetenz zu, Dienstleistungs- und Verbrauchsgebühren, insbesondere für Wasser- und Abwasser, bei den

Grundeigentümern zu erheben, die ein öffentliches Erschliessungswerk benützen. Solche Gebühren sind öffentliche Abgaben und bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz (vgl. § 127 Abs. 1 BV sowie § 135 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984). Der Kreis der abgabepflichtigen Personen, der Gegenstand sowie die Bemessungskriterien der Abgabe müssen im Gesetz selbst festgelegt werden (vgl. § 90 Abs. 3 EntG; vgl. dazu auch BGE 120 Ia 265 E. 2; BGE 123 I 248 E. 2; Urteil des Bundesgerichts 2C_150/2007 vom 9. August 2007, E. 1.2). Die Voraussetzungen zur Erhebung von Abgaben müssen in den einschlägigen Rechtsätzen so umschrieben sein, dass der rechtsanwendenden Behörde kein übermässiger Spielraum verbleibt und die möglichen Abgabepflichtigen für die von der Abgabe Betroffenen voraussehbar sind (BGE 123 I 248, E. 2, S. 250).

Die strittigen Gebühren sind gestützt auf das Wasserreglement (nachfolgend WR) und das Abwasserreglement (nachfolgend AR) der Gemeinde B.____ sowie den dazugehörigen Anhängen erhoben worden. In den genannten Reglementen sind der Kreis der abgabepflichtigen Personen (§ 32 Abs. 2 WR bzw. § 18 Abs. 2 lit. c AR i.V.m. § 26 AR), der Gegenstand der Abgabe (§ 32 Abs. 2 lit. c-f WR und § 38 Abs. 2 WR bzw. § 27 Abs. 1 AR) sowie auch die Art der Bemessung (§ 38a f. WR und Anhang zum WR bzw. § 27 Abs. 1 AR i.V.m. Anhang zum AR) geregelt.

Den Erfordernissen eines genügend bestimmten Rechtsatzes sowie einer formell-gesetzlichen Rechtsgrundlage ist somit Genüge getan. Die Beschwerdegegnerin ist deshalb grundsätzlich dazu berechtigt, wiederkehrende Wasserverbrauchs- und Abwassergebühren zu erheben.

2.2 Gebührenerhebung betreffend Wasser- und Schwemmgebühren gegenüber einer Stockwerkeigentümergeinschaft

Es bleibt zu prüfen, ob Gebührenverfügungen betreffend Wasser und Abwasser bei Stockwerkeigentümergeinschaften gegenüber der Gemeinschaft zu eröffnen sind, oder ob die Gemeinde dazu berechtigt ist, die Gebühr unmittelbar gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern zu erheben und selbst über die Kostenaufteilung zu befinden.

2.2.1 Die Stockwerkeigentümergeinschaft im Rechtsverkehr

Das kantonale Recht und die einschlägigen Reglemente der Einwohnergemeinde beinhalten keine besondere Regelung betreffend die Gebührenerhebung gegenüber Stockwerkeigentümergeinschaften. Das Stockwerkeigentum ist in Art. 712a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210) normiert.

Das Stockwerkeigentum ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum, das sich vom gewöhnlichen dadurch unterscheidet, dass mit dem Miteigentumsanteil ein Sonderrecht zur ausschliesslichen Benutzung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung gewisser Gebäudeteile subjektiv-dinglich und daher untrennbar verbunden ist (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Aufgrund der gemeinschaftlichen dinglichen Berechtigung mehrerer Personen an ein und demselben Grundstück bilden die Stockwerkeigentümer eine Rechtsgemeinschaft. Diese Gemeinschaft ist zwar keine juristische Person (Art. 52 ff. ZGB), was die Besorgung gemeinsamer Aufgaben anbelangt, besitzt sie jedoch eine körperschaftsähnliche Stellung. Das wichtigste Element dieser körperschaftsähnlichen Ausgestaltung bildet die beschränkte Vermögens-, Handlungs-, Prozess- und Betreibungsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft gemäss Art. 712l ZGB (vgl. zum Ganzen BÖSCH, in: Basler Kommentar, 5. Aufl., N 4 f. und N 7 zu Art. 712a-t ZGB).

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung gibt es im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung keine unmittelbare, neben der Gemeinschaft bestehende Haftung der einzelnen Stockwerkeigentümer, womit auch die Möglichkeit entfällt, diese unmittelbar und anteilmässig für Verpflichtungen zu belangen, für welche die Gemeinschaft handlungs-, prozess-, betreibungs- und vermögensfähig ist (vgl. BGE 119 II 404, E. 6; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUPP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, N 1057). Es ist vielmehr die Gemeinschaft, bei der die originäre Pflicht zur Bestreitung und Begleichung der im Aussenverhältnis anwachsenden Aufwendungen anfällt (BÖSCH, in: Basler Kommentar, 5. Aufl., N 2 zu Art. 712h ZGB).

Im Folgenden ist damit zu klären, ob die Wasser- und Schwemmgebühren Kosten und Lasten der gemeinschaftlichen Verwaltung darstellen.

2.2.2 Kosten und Lasten der gemeinschaftlichen Verwaltung

Im Sinne einer orientierenden Übersicht nennt Art. 712h Abs. 2 ZGB Beispiele möglicher Lasten und Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung (vgl. Botschaft des Bundesrats an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des ZGB [Miteigentum und Stockwerkeigentum] vom 7. Dezember 1962, BBl 1962 II 1461 ff., S. 1517; BGE 117 II 40 E. 1b). Darunter fallen gemäss Art. 712h Abs. 2 Ziff. 3 ZGB insbesondere die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern. Da die Aufzählung in Art. 712h Abs. 2 ZGB nicht abschliessender Natur ist, sind darunter neben Beiträgen und Steuern auch Gebühren zu subsumieren. Gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 3 ZGB gehören Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern zur Benutzung ihrer Räume dienen, zum gemeinschaftlichen Teil und können nicht zu Sonderrecht zugeschieden werden. Die Lehre subsumiert unter diese Bestimmung etwa die Hauseingangstüre, den Lift, das Treppenhaus, die Waschküche, den Trockenraum und auch die Zentralheizung (MÜHLEMATTER/STUCKI, Grundbuchrecht für die Praxis, 2. Aufl., Zürich 2017, S. 78). Das Bundesgericht hat in den Entscheiden BGE 112 II 312 E. 3a betreffend ein Lüftungssystem und BGE 117 II 251 E. 5a im Zusammenhang mit einer Dachrenovierung festgehalten, dass auch die Betriebs- und Unterhaltskosten gemeinschaftlicher Anlagen unter die Lasten und Kosten in Art. 712h Abs. 2 ZGB fallen. In einem späteren Urteil hat es entschieden, dass der Unterhalt von gemeinschaftlichen Heizungsanlagen in den Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung fällt, hat dabei aber die Frage offen gelassen, ob für die Verbrauchs- bzw. Betriebskosten dasselbe gilt (Urteil des Bundesgerichts vom 22. April 2004, 5C.7/2004, E. 3.3 und E. 4). Anders als bei Heizkostenabrechnungen, bei denen unter gewissen Voraussetzungen nach Energiegesetz die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung besteht (vgl. Art. 45 Energiegesetz des Bundes vom 26. Juni 1998 [EnG, SR 730.0]; § 19 Energiegesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 16. Januar 2016 [EnG BL, SGS 490]), sind Stockwerkeigentümergeinschaften nicht dazu verpflichtet, den Wasserbezug der einzelnen Parteien mittels getrennter Zähler zu erfassen.

Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB tragen die Stockwerkeigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach ihren Wertquoten. Eine anderslautende Vereinbarung ist aber zulässig, wobei Art. 712h Abs. 3

ZGB als zwingende Schrankenregelung zu berücksichtigen ist (vgl. BGE 117 II 251 E. 5b). Damit verfügt die Stockwerkeigentümergeinschaft über ein gewisses Ermessen betreffend die interne Kostenaufteilung. Deshalb ist auch die Genehmigung der Kostenverteilung unter den Eigentümern eine Aufgabe der Stockwerkeigentümersammlung (vgl. Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB).

Die Bestimmungen des Gemeindereglements betreffend die Gebührenerhebung stehen dem zum Stockwerkeigentum Ausgeführten nicht entgegen. So bestimmt das Wasserreglement der Gemeinde in § 32 Abs. 2 WR, dass u.a. die Kosten für den Betrieb der Wasserversorgung und die Kosten der Wasserbeschaffung den Wasserbezügern belastet würden. Gemäss § 1 Abs. 3 WR sind Wasserbezüger die Eigentümer von Bauten und Anlagen, die an die Wasserversorgung angeschlossen sind. Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt über eine Anschlussleitung, welche die Hausinstallation mit dem übergeordneten Leitungsnetz verbindet, wobei pro Gebäude eine Anschlussleitung erstellt wird (vgl. § 17 Abs. 1 WR). Der Wasseranschluss wird gemäss Wasserreglement mit einem Zähler versehen (vgl. § 26 Abs. 1 WR). Installationen, die sich hinter dem Wasserzähler befinden, gehören zur Hausinstallation (vgl. § 19 Abs. 1 WR). Sowohl die Erstellung als auch der Betrieb der Hausinstallation liegen in der Verantwortung der Wasserbezüger (vgl. §§ 20 f. und 22 ff. WR).

Ähnlich wie die Zentralheizung, die zur Versorgung des gesamten Gebäudes mit Wärme dient, bezweckt auch der Anschluss der (Grund-) Parzelle an das Erschliessungswerk für Wasser und Abwasser, das Gebäude insgesamt mit Wasser zu versorgen und das Abwasser der Parzelle insgesamt abzuleiten. Die Leitungsanlagen – inklusive des gemeindeeigenen Wasserzählers – dienen der Benutzung der Liegenschaft insgesamt. Zudem dient die Versorgung der Liegenschaft mit Wasser der Benutzung aller Räumlichkeiten. Wasserbezüger ist deshalb im vorliegenden Fall die Stockwerkeigentümergeinschaft. Es sind nicht die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Teile separat erschlossen. Weiter verfügt die Liegenschaft über eine gemeinsame Waschküche, für deren Benutzung gemeinsam Wasser bezogen wird. Ein genauer Nachweis über den exakten Wasserverbrauch der beiden Stockwerkeigentümerparteien ist bereits deshalb von vornherein nicht möglich.

Folglich sind sowohl die Ablesung des gemeindeeigenen Zählers als auch die Bezahlung der Wasserbezugsrechnung gemeinschaftliche Lasten und unterliegen der gemeinschaftlichen Verwaltung. Daraus folgt weiter, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft ein gewisses Ermessen betreffend die interne Kostenverteilung zukommt. Es ist deshalb nicht Aufgabe der Beschwerdegegnerin, über die Kostenaufteilung in der Stockwerkeigentümergeinschaft zu befinden. Sie hat lediglich gegenüber der Gemeinschaft die Gebühren für den gesamten Wasserverbrauch sowie das damit abgeleitete Abwasser zu erheben. Auch die Erhebung der Mietgebühr für den Wasserzähler nach § 38 Abs. 2 i.V.m. Anhang WR von Fr. 25.00 pro Zähler muss gegenüber der Gemeinschaft erfolgen.

Die Grundgebühr von Fr. 200.00, die nach § 38a WR pro Haushalt erhoben wird, entsteht im Zusammenhang mit den übrigen Gebühren; die jährliche Gebühr setzt sich gemäss § 38 Abs. 2 i.V.m. Anhang WR aus der Grundgebühr, der Mengengebühr und der Wasserzählermiete zusammen. Auch sie ist deshalb mittels Gebührenrechnung gegenüber der Gemeinschaft zu erheben. Die Anzahl Grundgebühren ist jedoch der Anzahl der Haushalte anzupassen. Dass die Erhebung der Grundgebühr gemäss § 38a WR vom Bestehen eines Haushalts abhängig gemacht wird, muss nach Art. 712h Abs. 3 ZGB bei der Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft berücksichtigt werden.

2.2.3 Zwischenergebnis

Da die Bezahlung der vorliegend verfügbaren Gebühren betreffend Wasser- und Schwemmgebühr eine gemeinschaftliche Last darstellt, haftet nach aussen unmittelbar die Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. Art. 712l ZGB). Es entfällt somit die Möglichkeit, die einzelnen Stockwerkeigentümer unmittelbar und anteilmässig für diese Verpflichtung zu belangen. Folglich können die einzelnen Stockwerkeigentümer nicht Adressaten der Verfügung betreffend Wasser- und Schwemmgebühren sein, sondern die Verfügung muss an die Stockwerkeigentümergeinschaft gerichtet werden.

2.3 Zustellung bei fehlender Verwaltung

Eine Verfügung gilt als rechtsgültig zugestellt, wenn sie in den Machtbereich des Adressaten gelangt (KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, N 835). In Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung im Stockwerkeigentum vertritt der Verwalter sowohl die Gemeinschaft als auch die Stock-

werkeigentümer nach aussen (vgl. Art 712t Abs. 1 ZGB). An die Stockwerkeigentümer insgesamt gerichtete Verfügungen können durch Zustellung an den Verwalter wirksam mitgeteilt werden (vgl. Art. 712t Abs. 3 ZGB). Bei fehlender Vertretung hat die Zustellung an alle Stockwerkeigentümer zu erfolgen (vgl. BÖSCH, in: Basler Kommentar, 5. Aufl., N 13 zu Art. 712l ZGB m.w.H.).

Im vorliegenden Fall fehlt ein Verwalter, dem die Verfügung zugestellt werden könnte. Betreffend die Verwaltungstätigkeiten der betroffenen Stockwerkeigentümergeinschaft ist bereits ein Verfahren vor dem Zivilkreisgericht hängig. Die fehlende Verwaltung bewirkt aber keine Veränderung des Verfügungsadressaten, sondern berechtigt lediglich zur Zustellung an die einzelnen Stockwerkeigentümerparteien, wobei die Stockwerkeigentümergeinschaft Verfügungsadressatin bleibt. Durch Zustellung an alle Parteien gelangt die Verfügung in den Machtbereich der Gemeinschaft.

2.4 Ergebnis

Es ist somit dem Antrag des Beschwerdeführers auf Aufhebung der Gebührenverfügung vom 7. November 2017 sowie des Einspracheentscheids vom 29. Januar 2018 zu folgen. Die Gebührenrechnung vom 7. November 2017 sowie der Einspracheentscheid vom 29. Januar 2018 sind aufgrund der vorgängigen Erwägungen aufzuheben.

3. Kosten

3.1 Verfahrenskosten

Wie bereits erwähnt gelten die Bestimmungen der VPO gemäss § 96a Abs. 3 EntG für das Verfahren vor Enteignungsgericht sinngemäss. Nach § 20 Abs. 3 VPO sind die ordentlichen Kosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte vom 15. November 2010 (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) können für einen Endentscheid des Präsidiums Fr. 100.00 bis 500.00 erhoben werden. Der gerichtsübliche Tarif bei Verhandlungen mit eher geringem Streitwert und der vorliegenden Komplexität inklusive gleichentags durchgeführten Augenschein beträgt Fr. 400.00.

Der Beschwerdeführer ist mit seiner Beschwerde vollumfänglich durchgedrungen, weshalb die Gemeinde als unterliegend gilt. Der Gemeinde B._____ als Beschwerdegegnerin können nach § 20 Abs. 4 VPO jedoch keine Kosten auferlegt werden. Die Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 400.00 gehen deshalb zu Lasten des Staates.

3.2 Parteientschädigung

Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Vorliegend sind die Parteien nicht anwaltlich vertreten, womit keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Demgemäss wird erkannt:

1.

Die Beschwerde wird vollumfänglich gutgeheissen. Die Verfügungen vom 7. November 2017 und vom 29. Januar 2018 werden aufgehoben.

2.

Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 400.00 gehen zu Lasten des Staates.

3.

Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

4.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer (1) sowie der Beschwerdegegnerin (1) schriftlich mitgeteilt.

Liestal, 29. August 2018

Im Namen der Abteilung Enteignungsgericht
des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft

Abteilungspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

Dr. Ivo Corvini-Mohn

Paula Blank, MLaw

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide des Enteignungsgerichts kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheids an gerechnet, beim Kantonsgericht (Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren sowie die Unterschrift der Beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Dieser Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.

