

Der Gemeinderat eröffnete einer Stockwerkeigentümergeinschaft die Quartierplan-Schlussabrechnung einschliesslich des auf die Gemeinschaft entfallenden Schlussbetrages in Höhe von Fr. 3 592.90. Hiergegen erhoben zwei der Stockwerkeigentümer Rekurs mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Zu prüfen war die Rekurslegitimation.

Aus den Erwägungen:

7.1. Das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. des Zivilgesetzbuchs [ZGB]) ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum. Es unterscheidet sich vom gewöhnlichen Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB) dadurch, dass mit dem individuellen Anteil am Miteigentum ein Sonderrecht zur ausschliesslichen Benützung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung bestimmter Gebäudeteile subjektiv-dinglich verbunden ist. Wie der gewöhnliche Miteigentumsanteil wird auch der Stockwerkeigentumsanteil als eigenes Grundstück behandelt, er erhält jedoch ein eigenes Grundbuchblatt.

Die Besorgung der das Grundstück betreffenden gemeinsamen Aufgaben wird von der Stockwerkeigentümergeinschaft, der Zwangsgemeinschaft sämtlicher Stockwerkeigentümer, wahrgenommen. Zu diesen Aufgaben gehört unter anderem auch die Begleichung der den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB). An die Kosten der Gemeinschaft haben die Stockwerkeigentümer nach Massgabe ihrer Wertquote beizutragen (Art. 712 Abs. 1 ZGB). Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Sie weist aber wegen ihrer körperschaftsähnlichen Ausgestaltung unverkennbare Merkmale einer juristischen Person und wird in einigen Bereichen wie eine solche behandelt. So kann die Stockwerkeigentümergeinschaft Vermögen erwerben (insbes. einen Erneuerungsfonds bilden) und ist sie handlungs-, prozess- und betriebsfähig (Art. 712l ZGB).

7.2. Schuldner der im Zeitpunkt der Schlussabrechnung ausstehenden Erschliessungskosten ist gemäss kantonalem Recht der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks (§§ 176 und 177 Abs. 4 PBG). Da das einzelne Stockwerkeigentum als eigenes Grundstück behandelt wird, wäre es somit ohne weiteres möglich, einen für ein Grundstück ausstehenden Erschliessungsbeitrag bei den am Grundstück beteiligten Stockwerkeigentümern je einzeln – nach Massgabe der jeweiligen Wertquote – einzufordern. Gestützt auf die nur für das Stockwerkeigentum geltende bundesrechtliche Spezialvorschrift von Art. 712h Abs. 2 ZGB ist es aber auch zulässig, stattdessen die Stockwerkeigentümergeinschaft für die Beitragsforderung ins Recht zu fassen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist zwar, was sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, nicht «Grundeigentümerin», wie sich die Vorinstanz inkorrekt ausdrückt. Sie ist aber von Gesetzes wegen aktiv- und passivlegitimiert, die Interessen in Bezug auf das Grundstück wahrzunehmen, und zwar dank

ihrer Vermögensfähigkeit auch in finanzieller Hinsicht. Zu den Aufgaben gehört explizit die Begleichung ausstehender öffentlich-rechtlicher Beiträge (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB). Unter diesen Begriff der öffentlich-rechtlichen Beiträge ist ohne weiteres auch die vorliegend strittige Beitragsforderung einzuordnen, nachdem das Bundesgericht dies in einem Leitentscheid bereits hinsichtlich von Strassen- und Trottoirbeiträgen ausdrücklich anerkannt hat (BGE 119 II 330, E. 7a).

Auf den ersten Blick scheint es auf das Gleiche hinauszulaufen, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft gesamthaft oder aber die Stockwerkeigentümer je einzeln ins Recht gefasst werden, da diese ja auch im Fall der Bezahlung durch die Gemeinschaft dieser gegenüber im Verhältnis ihrer Wertquote haften. Dies trifft jedoch nicht zu. Es handelt sich um verschiedene Schuldnerschaften, woraus sich dementsprechend unterschiedliche Folgen hinsichtlich der Aktiv- und der Passivlegitimation ergeben: Werden die Stockwerkeigentümer für einen dem Grundstück belasteten Erschliessungsbeitrag je einzeln ins Recht gefasst, so haftet jeder Stockwerkeigentümer nur bis zur Höhe seiner Wertquote; es entsteht nicht etwa Solidarhaftung für ausstehende Zahlungen anderer Stockwerkeigentümer. Als Schuldner ist jeder Stockwerkeigentümer einzeln legitimiert, die Schlussabrechnung bzw. den ihm in Rechnung gestellten Beitrag anzufechten. Wird hingegen die Stockwerkeigentümergeinschaft belangt, ist diese alleinige Schuldnerin. Eine Solidarhaftung der Stockwerkeigentümer entsteht ebenfalls nicht; die Stockwerkeigentümer sind nicht etwa Schuldner der Beitragsforderung, sondern sie haben im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft eine Zahlungspflicht (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Mangels Schuldner-eigenschaft fehlt den Stockwerkeigentümern die Legitimation zur Anfechtung der Beitragsforderung; diese Befugnis steht allein der Gemeinschaft zu (zum Ganzen: BGE 119 II 404 ff., insbes. E. 6).

7.3. Im vorliegenden Fall ist die Stockwerkeigentümergeinschaft ins Recht gefasst worden. Da die Rekurrierenden als Stockwerkeigentümer nach dem soeben Ausgeführten nicht Schuldner der Beitragsforderung sind, sind sie nicht Betroffene im Sinne von § 338a Abs. 1 PBG und fehlt ihnen die Legitimation zur Anfechtung der Schlussabrechnung. Die Stockwerkeigentümergeinschaft selber ist in Ermangelung einer entsprechenden Willensäußerung nicht Rekurrentin. Auf den Rekurs ist demzufolge nicht einzutreten.