Urteilskopf

85 I 32

5. Auszug aus dem Urteil vom 18. Februar 1959 i.S. Teno AG und City-Umbau AG gegen Stadtgemeinde Zürich und Obergericht des Kantons Zürieh.
Regeste (de):
Eigentumsgarantie.

Ein Kanton, der im Rahmen von Art. 836 ZGB für gewisse öffentlich-rechtliche Forderungen (hier: die zürch.

Grundstückgewinnsteuer) ein gesetzliches Grundpfandrecht mit Vorrang vor allen andern Grundpfandrechten einführt,verletzt keine wohlerworbenen Rechte der Inhaber der vom Eigentümer errichteten Grundpfandrechte.

Regeste (fr):
Garantie de la propriété.

Le cannton, qui, dans les limites de l'art. 836 CC, introduit, pour certaines créances de droit public (ici: impôt zurichois sur les bénéfices immobiliers), une hypothèque légale privilégiée par rapport à toutes autres hypothèques, ne viole aucun des droits acquis du titulaire des droits de gage immobiliers accordés par le propriétaire.

Regesto (it):
Garanzia della proprietà.

Se un Cantone, entro i limiti dell'art. 836 CC, introduce, per determinati crediti di diritto pubblico (nella fattispecie: imposta zurigana sul plusvalore immobiliare), un'ipoteca legale privilegiata rispetto a tutte le altre ipoteche, esso non viola nessun diritto acquisito dei titolari di pegni immobiliari costituiti dal proprietario.

Sachverhalt ab Seite 33

A.- Das zürch. EG zum ZGB (hienach kurz EG genannt) sieht unter dem Titel "Grundpfandrechtliche Bestimmungen" in § 1941it. a-f eine Reihe von gesetzlichen Pfandrechten zugunsten des Staates und der Gemeinden vor. Das den Gemeinden in § 1941it. e EG ursprünglich nur für die "Liegenschaftensteuer" eingeräumte gesetzliche Pfandrecht wurde durch das am 1. Januar 1952 in Kraft getretene neue Steuergesetz vom 8. Juli 1951 (§ 157 StG) und die gleichzeitige Änderung von § 1941it. e EG (§ 201 StG) ausgedehnt auf die "Grundsteuern", zu denen ausser der Liegenschaftensteuer auch die Grundstückgewinn- und die Handänderungssteuer gehören. Die gesetzlichen Pfandrechte bedürfen zu ihrer Entstehung keiner Eintragung im Grundbuch, erlöschen jedoch, wenn sie nicht innert 6 Monaten nach Fälligkeit des Anspruchs eingetragen werden (§ 195 EG). Sie gehen allen übrigen Pfandrechten vor (§ 196 EG).

B.- Die Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8 in Zürich, die seit dem 15. Dezember 1950 mit einem Schuldbrief im Range 1a über Fr. 200'000.– und mit einem solchen im 2. Range über Fr. 100'000.– belastet war, wurde am 14. November 1953 verkauft. Dabei wurde eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 22'786.– fällig, für welche die Stadtgemeinde Zürich am 31. März 1955 gestützt auf § 1941it. e EG eine Grundpfandverschreibung im

Grundbuch eintragen liess.

BGE 85 I 32 S. 34

In der Folge leitete ein Schuldbriefgläubiger Betreibung auf Grundpfandverwertung ein. Im Lastenverzeichnis vom 26. Februar 1956 wurde die Steuerpfandforderung der Stadtgemeinde Zürich unter Hinweis auf § 196 EG allen vertraglichen Pfandrechten vorangestellt. Die Inhaber der genannten Schuldbriefe über Fr. 200'000.– und Fr. 100'000.–, die City-Umbau AG und die Teno AG, fochten das Lastenverzeichnis an und erhoben gegen die Stadtgemeinde Zürich Klage auf Nachstellung der Steuerpfandforderung hinter ihre Schuldbriefe. Am 14. März 1956 wurde die Liegenschaft für Fr. 330'000.– versteigert. Dabei wurde der Schuldbrief von Fr. 200'000.– voll gedeckt, während sich für den Schuldbrief von Fr. 100'000.–, sofern ihm die Steuerpfandforderung vorgeht, ein Ausfall von Fr. 36'709.80 ergibt. Der Einzelrichter des Bezirksgerichts Zürich wies die auf Nachstellung der Steuerpfandforderung gerichtete Klage am 21. Dezember 1956 ab. Die Klägerinnen reichten Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich ein. Dieses hiess die Klage durch Urteil vom 7. Juli 1957 gut, stellte die Steuerpfandforderung von Fr. 22'786.– den Schuldbriefen der Klägerinnen nach und änderte das Lastenverzeichnis in diesem Sinne ab. Es liess die Frage, ob § 1941it. e EG gegen die Eigentumsgarantie verstosse, offen und nahm an, dass diese Bestimmung mit dem Bundesrecht (Art. 836 ZGB) unvereinbar sei. Gegen dieses Urteil ergriff die Stadtgemeinde Zürich die Berufung an das Bundesgericht. Die II. Zivilabteilung erklärte § 1941it. e EG als nicht bundesrechtswidrig und hiess deshalb die Berufung durch Urteil vom 20. März 1958 (BGE 84 II 91 ff.) dahin gut, dass sie das obergerichtliche Urteil aufhob und die Sache zur Prüfung des klägerischen Einwands, § 1941it. e in Verbindung mit § 196 EG verstosse gegen die Eigentumsgarantie, an das Obergericht zurückwies.

C.- Durch Urteil vom 2. Juli 1958 wies das Obergericht

BGE 85 I 32 S. 35

die Klage der City-Umbau AG und der Teno AG ab. Die Erwägungen dieses Entscheids lassen sich wie folgt zusammenfassen: Der Rang eines zivilrechtlichen Grundpfandrechts beruhe auf Art. 813 ZGB und stelle daher ein durch die Eigentumsgarantie geschütztes vermögenswertes Privatrecht dar. In dieses Privatrecht greife § 1941it. e in Verbindung mit § 196 EG ein, wonach das gesetzliche Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer die zivilrechtlichen Grundpfandrechte aus ihrem bessern Rang verdränge. Da der Eingriff durch ein Gesetz erfolge und dieses eine Entschädigung zwar nicht vorsehe, aber auch nicht ausschliesse, könne sich nur fragen, ob der Eingriff durch ein haltbares öffentliches Interesse gerechtfertigt werde. Das sei zu bejahen, denn ein allen andern Grundpfandrechten vorgehendes gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer verfolge nicht nur fiskalische Zwecke, sondern diene, wie die Grundstückgewinnsteuer selber, auch einem ethischen und volkswirtschaftlichen Zwecke, nämlich der Bekämpfung der Grundstückspekulation (wird näher ausgeführt). Das führe zur Abweisung der Klage; denn die Frage, ob die Klägerinnen allenfalls Anspruch auf eine öffentlich-rechtliche Entschädigung hätten, sei nicht im vorliegenden Verfahren zu entscheiden.

D.- Mit der staatsrechtlichen Beschwerde beantragen die Teno AG und die City-Umbau AG, das Urteil des Obergerichts vom 2. Juli 1958 sei aufzuheben. Zur Begründung machen sie geltend, § 1941it. e EG (in der Fassung gemäss § 201 StG) verstosse gegen die Eigentumsgarantie (Art. 4 KV). Die Grundstückgewinnsteuer und ihre Sicherung durch ein gesetzliches Grundpfandrecht mögen neben fiskalischen auch allgemeinen öffentlichen Interessen dienen. Dagegen stelle der Vorrang dieses Pfandrechts einen Eingriff in die Rechte der am Spekulationskauf unbeteiligten Grundpfandgläubiger dar, der sich nicht auf ernsthafte Gründe des öffentlichen Interesses stützen lasse.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1./2. - (Prozessuales.)

3. Die Eigentumsgarantie nach Art. 4 zürch. KV gewährleistet dem Bürger den Schutz seiner wohlerworbenen Privatrechte. Eingriffe des Staates und der Gemeinden in solche Rechte sind mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und, sofern sie in der Wirkung einer Enteignung gleichkommen, gegen Entschädigung erfolgen (BGE 82 I 161 Erw. 2 mit Verweisungen, BGE 84 I 172 Erw. 3). Das Obergericht hat angenommen, dass diese Voraussetzungen im vorliegenden Falle erfüllt seien und der dem gesetzlichen Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer in § 1941it. e in Verbindung mit § 196 EG eingeräumte Vorrang vor den übrigen Grundpfandrechten daher einen zulässigen Eingriff in diese Rechte darstelle. Die Beschwerdeführerinnen machen demgegenüber geltend, das Obergericht habe das Vorliegen einer der genannten Voraussetzungen, nämlich eines haltbaren öffentlichen Interesses für den Eingriff in ihre Rechte, zu Unrecht, ja willkürlich bejaht. Dabei gehen sie, wie schon das Obergericht, ohne weiteres davon aus, dass nicht nur ihre Schuldbrieforderungen und die diese sichernden Pfandrechte wohlerworbene Rechte seien, sondern auch der diesen Pfandrechten gemäss der Grundbucheintragung zukommende Rang. Das versteht sich indessen keineswegs von selbst, sondern ist zu prüfen, und zwar von Amtes wegen, da davon abhängt, ob sich die Beschwerdeführerinnen überhaupt auf die Eigentumsgarantie berufen können. Die subjektiven Rechte, die sie geltend machen, gehören dem Privatrecht an; es handelt sich um Pfandrechte, d.h. beschränkte dingliche Rechte, deren Gehalt vor allem durch die Privatrechtsordnung bestimmt wird. Die Eigentumsgarantie schützt solche Rechte nur mit dem Inhalt

und Umfang, den sie nach der jeweiligen objektiven Rechtsordnung, auf der sie beruhen, haben (vgl. KIRCHHOFER, Eigentumsgarantie, ZSR 1939 S. 140; GYGI, Über die Eigentumsgarantie, MBVR 1959 S. 258 c). Dass der Rang der Grundpfandrechte ein wohlerworbenes Recht darstelle, wird im angefochtenen Entscheid aus Art. 813 ZGB abgeleitet. Der Grundsatz der festen Pfandstellen, den diese Bestimmung aufstellt, und das sich hieraus ergebende Rangverhältnis unter verschiedenen Grundpfandrechten am gleichen Grundstück gelten jedoch nur für die durch den Eigentümer begründeten vertraglichen, nicht dagegen für die gesetzlichen Grundpfandrechte. Das ZGB selber kennt solche gesetzlichen Pfandrechte und gibt ihnen den Vorrang vor allen andern im Grundbuch eingetragenen Grundpfändern und sonstigen Belastungen (Art. 808 Abs. 3, 810 Abs. 2, 820/21 ZGB). Ferner behält Art. 836 ZGB ausdrücklich die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechtes aus öffentlich-rechtlichen Verhältnissen vor, und zwar in der Meinung, dass das kantonale Recht ihnen den Rang zuweise und damit auch den Vorrang vor andern Grundpfandrechten einräumen könne (LEEMANN N. 9 zu Art. 813 und N. 15 zu Art. 836 ZGB; HOMBERGER N. 24 zu Art. 972 ZGB). Der Rang, den ein Grundpfandrecht bei der Errichtung durch den Grundeigentümer erhält, wird ihm somit nach den Vorschriften des ZGB selber nicht unbedingt verliehen, sondern nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der gesetzlichen Pfandrechte, insbesondere auch derjenigen des kantonalen öffentlichen Rechts. Dieser Vorbehalt gilt nicht nur für die gesetzlichen Pfandrechte, die in einem im Zeitpunkt der Errichtung vertraglicher Pfandrechte schon in Kraft stehenden kantonalen Gesetz vorgesehen sind, sondern auch für solche, die das kantonale Recht erst

später einführt. Das ZGB beschränkt die Befugnisse der Kantone in dieser Beziehung nicht. Art. 836 ZGB lässt lediglich für die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts nur die Form der Grundpfandverschreibung zu und fordert eine Beziehung der

BGE 85 I 32 S. 38

pfandgesicherten Forderung zum Grundstück, setzt aber, wie schon die II. Zivilabteilung in der vorliegenden Streitsache festgestellt hat, dem kantonalen Recht inbezug auf die Höhe der Pfandforderung oder den Rang des Pfandrechts und auch sonst keine Schranken (BGE 84 II 100 Erw. 2). Der kantonale Gesetzgeber kann daher für gewisse öffentlich-rechtliche Forderungen ein gesetzliches Grundpfandrecht mit Vorrang vor allen andern Pfandrechten einführen, ohne auf die in diesem Zeitpunkt bereits bestehenden vertraglichen Pfandrechte Rücksicht zu nehmen. Es gehört demnach zum Wesen der durch den Grundeigentümer gemäss ZGB begründeten Grundpfandrechte, dass sie nicht einen absolut festen, beständigen und unverrückbaren Rang einnehmen; ihr Rang steht vielmehr unter dem Vorbehalt der gesetzlichen Pfandrechte insbesondere auch des kantonalen öffentlichen Rechtes. Dass dies eine gewisse Rechtsunsicherheit zur Folge haben und den Wert der vertraglichen Pfandrechte unter Umständen beeinträchtigen kann, ist nicht zu verkennen und in der Rechtslehre nicht übersehen worden (vgl. E. HUBER, Erläuterungen zum Vorentwurf 1900, 2. Aufl. S. 187/88; ROSSEL et MENTHA, Manuel du droit civil suisse, 2e éd. III p. 168/69; TUOR, Das schweiz ZGB § 102 III b). Dieser Mangel liegt jedoch in der Rechtsnatur der vertraglichen Pfandrechte, wie sie das ZGB geschaffen hat. Wenn daher der zürcherische Gesetzgeber in dem von Art. 836 ZGB gezogenen Rahmen ein gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer der Gemeinden eingeführt hat, das den ersten Rang einnimmt und den die Schuldbriefe der Beschwerdeführerinnen sichernden Pfandrechten vorgeht, so können dadurch keine wohlerworbenen Rechte der Beschwerdeführerinnen verletzt worden sein. Da ihre vertraglichen Pfandrechte nach Massgabe des ZGB unter Vorbehalt solcher gesetzlicher Pfandrechte begründet worden sind, können sie sich der Nachstellung ihrer Schuldbriefe hinter diese Pfandrechte nicht widersetzen. Es standen ihnen inbezug auf das Rangverhältnis ihrer Schuldbriefe zum

BGE 85 I 32 S. 39

gesetzlichen Pfandrecht nie subjektive wohlerworbene Rechte zu, die durch den Erlass von § 1941it. e EG (in der Fassung gemäss § 201 StG) hätten verletzt werden können, weshalb ihre Berufung auf die Eigentumsgarantie unbegründet ist.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird abgewiesen.