

# **LU\_GERICHTE JK 01 128 vom 21. Juni 2005**

LU Gerichte, 2005-06-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_JK\\_01\\_128](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_JK_01_128)

FR: LU\_GERICHTE JK 01 128 du 21 juin 2005

IT: LU\_GERICHTE JK 01 128 del 21 giugno 2005

## **Regeste**

§ 23 Abs. 2 GBG. Bei der Berechnung der Grundbuchgebühren darf auf den Katasterwert abgestellt werden, wenn dieser höher ist als der Verkehrswert. | Beurkundungsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit zwei öffentlich beurkundeten Kaufverträgen vom 3. April 2001 verkaufte die X AG diverse Grundstücke in W. Streitgegenstand sind die zwei hierauf gestellten Gebührenrechnungen des Grundbuchamtes Y vom 11. April 2001.

#### **E. 1.1**

Gebührenrechnung Nr. 1-1293 Der Gebührenrechnung Nr. 1-1293 (Tagebuch-Nummer 842/2001) im Betrage von Fr. 1'868.-- (zuzüglich Fr. 107.-- Mitteilungen, Nachschlagungen und Auslagen) liegt der Verkauf der Grundstücke Nrn. 324, 327, 328, 358, 1715, 2002, 2019 und 2034 an die Personalfür-sorgestiftung der Z AG zum Kaufpreis: Fr. 2'452'080.-- zugrunde. Grundlage für die Gebührenrechnung war ein Katasterwert von Fr. 934'000.--.

#### **E. 1.2**

Gebührenrechnung Nr. 1-1295 Der Gebührenrechnung Nr. 1-1295 (Tagebuch-Nummer 844/2001) im Betrage von Fr. 31'369.-- (zuzüglich Fr. 107.-- Mitteilungen, Nachschlagungen und Auslagen) liegt der Verkauf des Grundbuchstücks Nr. 1197 an die Z AG zum Kaufpreis von Fr. 4'547'920.-- zugrunde. Grundlage für die Gebührenrechnung war ein Katasterwert Fr. 15'684'500.--.

#### **E. 1.3**

Auf Grundstück Nr. 1197 befindet sich ein Fabrik- und Betriebsareal. Zum Areal gehörten schätzungstechnisch auch die Grundstücke Nrn. 327, 328, 2002, 2019 und 2034 (Betriebs-einheit). Das Schätzungsamt hatte daher für diese Grundstücke einen einzigen Schätzungswert im Betrag von Fr. 15'684'500.-- festgelegt. Dies ergibt sich aus dem Grundbuchauszug vom 28. Februar 2001. Während bei Grundstück Nr. 1197 unter "Katasterschätzung" ein Wert von "Fr. 15'684'500.--" eingesetzt ist, steht bei den Grundstücken Nrn. 327, 328, 2002, 2019 und 2034 unter "Katasterschätzung" jeweils die Bemerkung "in 1197 enthalten". Die Katasterschätzung der übrigen Grundstücke Nrn. 324, 358 und 1715 betrug gesamthaft Fr. 934'700.--. Das Grundbuchamt ging von einem leicht tieferen Wert von Fr. 934'000.-- aus.

#### **E. 1.4**

Bei der Rechnungsstellung betrachtete das Grundbuchamt Y - gemäss eigener Darstellung - die beiden Anmeldungen als "Einheit" und berücksichtigte bei Tagebuch-Nr. 842/2001 nur

einen Katasterwert von Fr. 934'000.-- für die drei Grundstücke Nrn. 324, 358 und 1715, während bei Tagebuch-Nr. 844/2001 der Katasterwert für alle übrigen Grundstücke im Betrag von Fr. 15'684'500.-- als Grundlage herangezogen wurde, obwohl dieses Geschäft an sich nur das Grundstück Nr. 1197 betraf.

## **E. 2**

Das vorliegende Beschwerdeverfahren sei solange zu sistieren, bis der Entscheidung des Schatzungsamtes i.S. Revisionsschätzung gemäss § 9 des Gesetzes über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens (SRL Nr. 626) vorliegt und rechtskräftig ist. Alsdann seien die Grundbuchgebühren aufgrund der zu revidierenden Katasterwerte zu erheben.

### **E. 2.1**

In der Folge wurde das Verfahren sistiert. Am 18. April 2005 wurde die Sistierung aufgehoben.

### **E. 2.2**

Am 14./15. April 2005 reichte die Beschwerdeführerin eine Kopie des Einsprache-Entscheidung des Schatzungsamtes des Kantons Luzern vom 11. April 2005 ein. Dabei hielt sie fest, dass sie die neu festgelegte Katasterschätzung für Grundstück Nr. 1197 im Betrage von Fr. 10'072'800.-- akzeptiere.

### **E. 2.3**

Das zur Vernehmlassung eingeladenes Grundbuchamt Y reichte seine Stellungnahme samt einem aktuellen Grundbuchauszug am 28. April 2005 ein. Es führte im Wesentlichen aus, dass die Rechnung bei Grundstück Nr. 1197 gestützt auf den rückwirkend per 1.1.2001 revidierten Schätzungswert von Fr. 10'072'800.-- berichtigt werden könne. Für den Verkauf des Grundstückes Nr. 1197 (Tagebuch-Nr. 844/2001) werde daher die Grundbuchgebühr von Fr. 31'369.-- auf Fr. 20'145.60 reduziert (2 Promille von Fr. 10'072'800.--). Beim Verkauf der übrigen Grundstücke (324, 327, 328, 358, 1715, 2002, 2019, 2034; Tagebuch-Nr. 842/2001) seien die ebenfalls rückwirkend per 1.1.2001 revidierten Katasterwerte massgebend. Da die Katasterwerte der Grundstücke Nrn. 327, 328, 2002, 2019 und 2034 nicht mehr in jenem von Grundstück Nr. 1197 enthalten sei, betrage hier die massgebende Katasterschätzung Fr. 1'797'800.--. Davon ausgehend sei die ursprüngliche Rechnung zu korrigieren.

### **E. 2.4**

Mit Eingabe vom 10. Mai 2005 verzichtete die Beschwerdeführerin auf eine Stellungnahme zur Eingabe des Grundbuchamtes und verwies auf die Ausführungen zu ihrem Eventualantrag.

### **E. 2.5**

Der Mitbericht des Grundbuchinspektors vom 18. Mai 2005 wurde der Beschwerdeführerin zur Orientierung zugestellt.

### **E. 2.6**

Am 31. Mai 2005 wurde die Personalfürsorgestiftung der Z AG von Amts wegen beigeladen (§ 20 Abs. 1 VRG). Zugleich wurde ihr Gelegenheit zur Vernehmlassung eingeräumt. Sie nahm die Gelegenheit nicht wahr. 3. Am 1. Mai 2005 trat der

Grundbuchgebührentarif (GBGT) vom 12. April 2005 in Kraft. Für dieses Verfahren ist noch der GBGT vom 17. März 1992 massgebend (§ 20 Abs. 2 GBGT). 4. Hauptstreitpunkt bildet die Frage, ob sich der Kanton Luzern bei der Berechnung der Grundbuchgebühren statt auf den Verkehrswert (§ 23 Abs. 3 GBG und § 2 Ziff. 1 aGBGT: "Vertragssumme") auf den Katasterwert abstützen darf. In ihrem ausführlich begründeten Entscheid vom 16. August 2000 (JK 00 163 i.S. I. c. F.) hat die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern festgehalten, dass die vom Grundbuchamt für die Eintragung ins Grundbuch erhobene Abgabe nach dem klaren Wortlaut von § 23 Abs. 2 GBG (SRL Nr. 225) eine Gemengsteuer darstelle, die in keiner Beziehung zum Arbeitsaufwand des Beamten zu stehen brauche (vgl. dazu: BGE 82 I 286 f. E. 4 = ZBGR 38 S. 244 f. E. 4, ZBGR 49 S. 74; zum Ganzen: LGVE 1995 I Nr. 16 E. 3). In dieser Bestimmung komme unmissverständlich zum Ausdruck, dass die Gebührenansätze für die Eigentumsübertragung an Grundstücken und die Errichtung von Grundpfandrechten Abgaben darstellten, die das Entgelt für die Eintragung im Grundbuch mit einer indirekten Steuer aus dem Akt der Eintragung verbinden. § 23 Abs. 2 und 3 GBG unterstellten die Eintragung von Eigentum an Grundstücken und Grundpfandrechten ins Grundbuch einer Gemengsteuer von 2 ‰ der Vertrags- bzw. Pfandsumme, mindestens aber des Katasterwertes. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage (Legalitätsprinzip, vgl. BGE 120 Ia 266 E. 2 lit. a) sei ohne weiteres erfüllt (LGVE 1995 I Nr. 16 E. 4 lit. a). Der Grundbuchverwalter könne und solle sich somit an den Katasterwert als minimale Berechnungsbasis für die Grundbuchabgabe halten. Es sei nicht seine Aufgabe, diese vom Gesetzgeber vorgegebene Bemessungsgrundlage in Frage zu stellen oder gar zu korrigieren. Die Parteien hätten es selber in der Hand, nötigenfalls auf dem Wege einer Revisions-schätzung wesentliche Veränderungen der Marktsituation in den Katasterwert einfließen zu lassen. Es besteht kein Anlass, von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Entscheidend ist unter anderem, dass § 23 Abs. 3 GBG ausdrücklich bestimmt, dass sich die Gebühr nach dem Katasterwert richtet, wenn die Vertragssumme niedriger oder nicht angegeben ist.

### **E. 3**

Sofern die revidierten Katasterwerte um 10 % höher bemessen würden als der heutige Verkehrswert oder gar nicht neu festgelegt würden, so sei auf den Eventualantrag einzutreten.

### **E. 4**

Zwecks Berichtigung der Gebührenrechnung sei der Beschwerdeentscheid dem Grundbuchamt Y zuzustellen.

### **E. 5**

Im vorliegenden Fall ist somit gegen die vom Grundbuchamt Y in Aussicht genommene neue Rechnung betreffend Grundstück Nr. 1197 (Reduktion von Fr. 31'369.-- auf Fr. 20'145.60) nichts einzuwenden. Durch die rückwirkende Neuschätzung wurde nachträglich eine für die Gebührenfestsetzung wesentliche neue Tatsache geschaffen, welche von der Beschwerdeführerin im Rahmen der am 11. April 2001 erfolgten Grundbuchgebührenfestsetzung noch nicht geltend gemacht werden konnte. Diese ist nach § 154 Abs. 2 VRG zu berücksichtigen. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist die noch nicht rechtskräftige (§ 131 Abs. 1 VRG) Gebührenfestsetzung des Grundbuchverwalters von Y vom 11. April 2001 (Rechnung Nr. 1-1295 betr. Tagebuch-Nr.

844/2001) antragsgemäss aufzuheben. Zuständig für die Neufestsetzung bleibt in jedem Fall der Grundbuchverwalter, der über die in seinem Amt anfallenden Gebühren auch abzurechnen hat (§ 140 Abs. 2 VRG; vgl. Entscheid der Justiz-kommission vom 29. April 1999, JK 98 351; vgl. auch LGVE 1998 I Nr. 9). Daher ist der Grundbuchverwalter von Y anzuweisen, die Gebühr für die Eigentumsübertragung des Grundstücks Nr. 1197, aufgrund des ab Januar 2001 geltenden Katasterwertes von Fr. 10'072'800.-- neu festzusetzen.

#### **E. 6**

Die geltende Katasterschätzung für die gemäss Rechnung Nr. 1-1293 (Tagebuch-Nr. 842/2001) übertragenen Grundstücke beträgt - wie vom Grundbuchverwalter zutreffend aus-geführt - total Fr. 1'797'800.--. Demgegenüber beträgt der Kaufpreis Fr. 2'452'080.--. Nach dem klaren Wortlaut von Gesetz und Verordnung ist in diesem Fall für die Gebührenfestset-zung nicht die tiefere Katasterschätzung, sondern die höhere Vertragssumme massgebend (§ 23 Abs. 3 GBG; § 2 Ziff. 1 aGBGT). Die so berechnete Grundbuchgebühr beträgt richti-gerweise Fr. 4'904.15 (2 Promille von Fr. 2'452'080.--). Die Beschwerdeführerin verlangt selbst, dass die Gebührenfestsetzung aufzuheben und die Gebühr ausgehend vom Kaufpreis mit Fr. 4'904.15 zu veranlagern sei (E. 2 Eventualantrag Ziff. 2). Die beige-ladene Personalfürsorgestiftung der Z AG wurde u.a. darauf hingewiesen, dass die geltende Katasterschätzung für die von der Rechnung Nr. 1-1293 betroffenen Grundstücke, total Fr. 1'797'800.-- betrage, also tiefer sei als der Kaufpreis von Fr. 2'452'080.--. Nach § 23 Abs. 3 GBG sei daher die höhere Vertragssumme massgebend. Die so berechnete Grund-buchgebühr betrage Fr. 4'904.15, sei also höher als die am 11. April 2001 in Rechnung ge-stellte Gebühr von Fr. 1'868.--. In Frage komme daher eine Erhöhung der Gebührenrech-nung Nr. 1-1293 auf Fr. 4'904.15 (zuzüglich Fr. 107.-- Mitteilungen, Nachschlagungen und Auslagen). Da die Beigeladene Mitschuldnerin dieser Gebühr (und der Auslagen) ist und dafür mit der Beschwerdeführerin solidarisch haftet (§ 23 Abs. 8 GBG), wurde der Beigela-denen zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (§ 20 Abs. 1 VRG) Gelegenheit geboten, sich dazu zu äussern. Diese Gelegenheit nahm sie nicht wahr, so dass davon auszugehen ist, sie wende sich nicht gegen eine Gebührenrechnung von Fr. 4'904.15. Die Beigeladene teilte am 15. Juni 2005 denn auch telefonisch sinngemäss mit, angesichts der Gesamtsituation nehme sie die Erhöhung der Gebühr in Kauf. Daher ist die Rechnung Nr. 1-1293 antragsgenäss aufzuheben. Der Grundbuchverwalter von Y ist anzuweisen, die Gebühr für die Eigentumsübertragung der Grundstücke Nrn. 324, 327, 328, 358, 1715, 2002, 2019 und 2034 (Tagebuch-Nr. 842/2001) aufgrund der Vertragssum-me von Fr. 2'452'080.-- neu festzusetzen.

#### **E. 7**

Die Beschwerdeführerin ist im Beschwerdeverfahren nur teilweise durchgedrungen. Sie hat daher die Hälfte der amtlichen Kosten von Fr. 1'000.--, somit Fr. 500.-- zu tragen (§ 200 VRG). Ihr ist keine (reduzierte) Parteientschädigung zuzusprechen, da der Vorinstanz keine groben Verfahrensfehler vorgeworfen werden können (§ 201 Abs. 2 VRG). Die Reduktion der Gebühr erfolgt aufgrund eines revidierten Katasterwertes. Der Beigeladenen sind keine nennenswerten Aufwendungen entstanden, so dass sich die Frage einer Parteientschädi-gung schon deshalb nicht stellt. R e c h t s s p r u c h 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Gebührenfestsetzungen des Grundbuch-verwalters von Y vom 11. April 2001, Rechnung Nr. 1-1293 (Tagebuch-Nummer 842/2001) und Nr. 1-1295 (Tagebuch-Nummer 844/2001) in den Beträgen von Fr. 1'868.-- und Fr. 31'369.-- (je zuzüglich Fr. 107.-- Mitteilungen, Nachschlagungen und Auslagen), werden auf-gehoben.

Der Grundbuchverwalter von Y wird angewiesen, die Gebühren für die Eigentums-übertragungen im Sinne der Erwägungen neu festzusetzen. 2. Die Beschwerdeführerin hat die Hälfte der amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Diese werden auf Fr. 1'000.-- festgelegt. Die kantonale Gerichtskasse hat der Be-schwerdeführerin somit Fr. 500.-- (Fr. 1'000.-- Kostenvorschuss abzüglich amtliche Kosten Fr. 500.--) zurückzuerstatten. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen. 3. Dieser Entscheid ist der Beschwerdeführerin, der Beigeladenen, dem Grundbuchverwalter von Y und dem Grundbuchinspektorat des Kantons Luzern sowie der Z AG zuzustellen. Luzern, 21. Juni 2005 (JK 01 128) (Das Bundesgericht ist auf die dagegen erhobene staatsrechtliche Beschwerde am 17. August 2005 nicht eingetreten. Eine gegen die vom Grundbuchamt neu gestellte Gebührenrechnung gerichtete staatsrechtliche Beschwerde hat das Bundesgericht am 20. September 2005 abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist.)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.