

# **OW\_GERICHTE VVGE 2011/13 Nr. 47 vom 1. Juli 2016**

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_VVGE\\_2011\\_13\\_Nr\\_47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2011_13_Nr_47)

FR: OW\_GERICHTE VVGE 2011/13 Nr. 47 du 1 juillet 2016

IT: OW\_GERICHTE VVGE 2011/13 Nr. 47 del 1 luglio 2016

## **Regeste**

VVGE 2011/13 Nr. 47 Art. 6 und 7 Allgemeines Gebührengesetz, Art. 3, 11 und 13 Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren Die Erhebung einer Gebühr im Betrag von insgesamt Fr. 23'367.-- für die Eintragung von fast

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Streitig ist die Rechtmässigkeit der mit Gebührenrechnung vom 30. Juni 2009 erhobenen Grundbuchgebühr.

#### **E. 1.1**

Der Beschwerdegegner stellte der Beschwerdeführerin für die Eintragung der am 2. April 2009 angemeldeten Rechtsgeschäfte, insbesondere für die Begründung von Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum auf dem Grundstück Nr. X, eine Gebühr von insgesamt Fr. 27'922.75 in Rechnung. Diese Gebühr setzt sich aus verschiedenen Gebührenpositionen zusammen. Neben der Gebühr für die Begründung des Stockwerkeigentums bzw. des selbstständigen Miteigentums umfasst sie auch Gebühren für das Anlegen von Grundbuchblättern, die Anmerkung der Reglemente sowie Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, die Vormerkung von Vorkaufsrechten und die Eintragung von Dienstbarkeiten. Letztere fallen betragsmässig für die Höhe der Gesamtgebühr nicht wesentlich ins Gewicht und werden von der Beschwerdeführerin auch nicht beanstandet. Den eigentlichen Streitpunkt bilden vorliegend die Gebühren für die Begründung des Stockwerkeigentums und der selbstständigen Miteigentumsanteile, welche gemäss Gebührenrechnung insgesamt Fr. 23'367.-- betragen. Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips geltend. Sie beanstandet insbesondere die Bestimmung von Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung, welche die Bemessung dieser Gebühren regelt, wobei sie hauptsächlich das Fehlen einer Obergrenze für die Gebührenhöhe bemängelt.

#### **E. 1.2**

Die vom Beschwerdegegner für die Vorprüfung der eingetragenen Rechtsgeschäfte am 27. März 2009 in Rechnung gestellte Gebühr von Fr. 250.-- wurde von der Beschwerdeführerin nicht angefochten. Die Gebühr für die Vorprüfung bildet deshalb, wie die Beschwerdeführerin selbst erkannt hat, nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auf die entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführerin ist daher nachfolgend nicht weiter einzugehen.

#### **E. 2.1**

Die Grundbuchgebühr ist das Entgelt für die Leistungen der Grundbuchämter. Sie entschädigt die mit den betreffenden Geschäften ordentlicherweise verbundene amtliche Tätigkeit und wurde als kostendeckende Verwaltungsgebühr ausgestaltet (vgl. Art. 3 und 11 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980; OGS 1980, 040-LB XVII, 226 und diverse Nachträge). Als solche muss die Grundbuchgebühr zunächst auf einer den im öffentlichen Abgabenrecht geltenden strengen Anforderungen entsprechenden gesetzlichen Grundlage beruhen. Darüber hinaus muss sie dem verfassungsmässigen Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip genügen.

### **E. 2.2.1**

Das Gesetzmässigkeitsprinzip wird im Abgabenrecht streng gehandhabt. Die öffentliche Abgabe muss in genügender Bestimmtheit in einer generell-abstrakten Rechtsnorm vorgesehen sein und die wesentlichen Elemente der Abgabe bedürfen einer Grundlage in einem Gesetz. Der Gegenstand der Abgabe, der Kreis der Abgabepflichtigen und die Höhe der Abgabe müssen in den Grundzügen in einem Gesetz festgelegt sein. Vom Erfordernis, dass der Gesetzgeber die Höhe der Abgabe in den Grundzügen bestimmen muss, kann dann abgewichen werden, wenn die Höhe durch das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip ausreichend begrenzt wird und anhand dieser Prinzipien überprüft werden kann (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2010, N. 2625c und 2703 ff.; BGE 132 II 371, Erw. 2.1).

### **E. 2.2.2**

Die streitige Grundbuchgebühr wurde gestützt auf die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980 erhoben. Am 1. April 2012 ist die Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 15. März 2012 (GDB 213.61) in Kraft getreten. Für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Gebührenrechnung ist das im Zeitpunkt ihres Erlasses geltende Recht anzuwenden. Die Gebührenrechnung wurde am 30. Juni 2009 erlassen. Anwendbar ist daher vorliegend die Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980 (nachfolgend Grundbuchgebührenverordnung). Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung regelt die Bemessung der Gebühren für die Begründung von Stockwerkeigentum (eingeschlossen selbstständiges Miteigentum). Die Gebühr beträgt 0.75 Promille des Steuerwerts der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstückes, mindestens jedoch Fr. 200.--. Für Gebäude, die sich noch im Bau befinden, errechnet sich der massgebende Wert aus dem Steuerwert der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstückes und 80 Prozent des Gebäudewerts (Baukostenvoranschlag).

### **E. 2.2.3**

Die Grundbuchgebührenverordnung stützt sich auf die Delegationsnorm von Art. 165 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. April 1911 (EG ZGB; GDB 210.1), welche vorsieht, dass über die Führung des Grundbuches, über die Beaufsichtigung des Grundbuchwesens durch den Regierungsrat und die Gebühren vom Kantonsrat eine Verordnung erlassen wird. Die Grundbuchgebührenverordnung unterstand dem fakultativen Referendum (vgl. LBXVII, 246 und Art. 61 aKV in der Fassung vom 19. Mai 1968 [OGS 1973, 001-LBXIII, 1. ff.]). Das Erfordernis der Gesetzesform ist damit erfüllt. Die Bemessungsgrundlagen werden in Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung festgelegt. Eine Obergrenze für die Gebührenhöhe enthält die Verordnungsbestimmung hingegen nicht. Allein deshalb kann aber nicht von einer

ungenügenden gesetzlichen Grundlage ausgegangen werden, die per se zur Unrechtmässigkeit einer gestützt darauf erhobenen Gebühr führt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können die Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage dort herabgesetzt werden, wo die Überprüfung der Rechtmässigkeit einer Gebühr im Einzelfall anhand verfassungsrechtlicher Prinzipien erfolgen kann (vgl. vorne, Erw. 2.2.1). Die Grundbuchgebühr hat als Verwaltungsgebühr dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip zu entsprechen. Die Angemessenheit der Gebührenhöhe kann vorliegend anhand dieser Prinzipien überprüft werden. Im Ergebnis genügt Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung somit trotz Fehlens einer oberen Begrenzung der Gebührenhöhe den abgaberechtlichen Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage. Die mit Rechnung vom 30. Juni 2009 erhobene Grundbuchgebühr beruht auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage.

### **E. 3**

Zu prüfen bleibt, ob die streitige Grundbuchgebühr, wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht, das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip verletzt.

#### **E. 3.1.1**

Das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip stellen verfassungsmässige Prinzipien dar, die in das kantonale Recht übernommen wurden. Art. 6 des Allgemeinen Gebührengesetzes vom 21. April 2005 (GDB 643.1) bestimmt, dass sich die Gebühren nach den Grundsätzen der Rechtsgleichheit und der Äquivalenz bemessen. Gemäss Art. 7 richten sich die Verwaltungs- und Kanzleigebühren zusätzlich nach dem massgeblichen Aufwand (Kostendeckungsprinzip).

#### **E. 3.1.2**

Das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass der Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen darf, was eine gewisse Schematisierung oder Pauschalisierung der Abgabe nicht ausschliesst. Zum Gesamtaufwand sind dabei nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 2637 ff.; BGE 124 I 11, Erw. 6c; 132 II 371, Erw. 2.1.)

#### **E. 3.1.3**

Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot für den Bereich der Kausalabgaben. Es bestimmt, dass eine Gebühr im Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen. Es ist nicht notwendig, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen; sie sollen indessen nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Bei der Festsetzung von Verwaltungsgebühren darf deshalb innerhalb eines gewissen Rahmens auch der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt Rechnung getragen werden. Dem Gemeinwesen ist es auch nicht verwehrt, mit den

Gebühren für bedeutende Geschäfte den Ausfall in weniger bedeutsamen Fällen auszugleichen. Die Relation zwischen Höhe der Gebühr und Wert der Leistung muss aber bestehen bleiben. In Fällen mit hohem Streitwert und starrem Tarif, der die Berücksichtigung des Aufwandes nicht erlaubt, kann die Belastung unverhältnismässig werden, namentlich dann, wenn die Gebühr in Prozenten oder Promillen festgelegt wird und eine obere Begrenzung fehlt (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 2641 ff.; BGE 126 I 180, Erw. 3a; 130 III 225, 229).

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin macht im Zusammenhang mit der Verletzung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips im Wesentlichen geltend, die staatliche Leistung, die Eintragung des Rechtsgeschäfts in das Grundbuch, stehe in keinem Verhältnis zum Wert, welcher die Leistung für sie aufweise. Sie habe kein grösseres Interesse an der Begründung von Stockwerkeigentum als andere Eigentümer. Auch der amtliche Aufwand stehe in keinem Verhältnis zur erhobenen Gebühr. Aufgrund der erfolgten Vorprüfung habe sich die Prüfungs- und Eintragungspflicht des Grundbuchamtes auf wesentliche Punkte beschränken können, was zu einem geringeren Aufwand geführt habe. Eine detaillierte Inhaltskontrolle der einzutragenden Rechtsgeschäfte sei nicht Aufgabe der Grundbuchverwalter. Weiter bringt sie vor, eine Gebühr müsse zwar nicht in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen, die Betriebsrechnung des Grundbuchamtes könne jedoch keine unverhältnismässige Gebühr rechtfertigen.

### **E. 3.3.1**

Nach dem Kostendeckungsprinzip darf der Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs höchstens geringfügig übersteigen. Eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips ist vorliegend nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat anhand der Staatsrechnungen der letzten zehn Jahre aufgezeigt, dass das Grundbuchamt im Durchschnitt mehr oder weniger kostendeckend arbeitet und keine nennenswerten Gewinne erzielt. Dass für gewisse Zeitperioden zwischendurch Überschüsse entstehen, ist nicht zu beanstanden, werden doch dadurch spätere Verluste wieder ausgeglichen. Zum Gesamtaufwand zählen denn auch nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern insbesondere auch angemessene Rückstellungen und Reserven. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang sodann, dass es dem Gemeinwesen, wie die Vorinstanz richtig festhält, nicht verwehrt ist, mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte die Kosten jener Geschäfte zu decken, welche mehr Aufwand als Ertrag bringen. Die pauschalen, nicht substantiiert begründeten Einwände der Beschwerdeführerin gegen die von der Vorinstanz dargestellte Kostenrechnung des Grundbuchamtes, vermögen nicht zu überzeugen. Namentlich beanstandet die Beschwerdeführerin nicht konkret ineffiziente Arbeitsabläufe oder fehlende betriebswirtschaftliche Massnahmen des Beschwerdegegners. Die Vorinstanz legte in ihrem Beschluss vom 12. April 2012 ausdrücklich die Aufwand- und Ertragspositionen des Grundbuches dar. Wie die Beschwerdeführerin darauf kommt, dass in diesen Positionen auch die Kosten für die Vermessung enthalten sein könnten und zulasten des Grundbuches allenfalls eine Quersubventionierung der Vermessung erfolgen könnte, ist nicht nachvollziehbar. Schliesslich erscheint eine detailliertere Darstellung der Aufwand- und Ertragspositionen in der Kostenrechnung des Grundbuches für eine Überprüfung nach dem Kostendeckungsprinzip nicht notwendig, sind doch dafür gerade die Gesamtkosten und der Gesamtertrag eines Verwaltungszweigs massgebend.

### **E. 3.3.2.1**

Nach dem Äquivalenzprinzip muss eine Gebühr im konkreten Einzelfall in einem angemessenen Verhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen. Der Wert der staatlichen Leistung bemisst sich dabei entweder nach dem (wirtschaftlichen) Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt oder dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme des Gemeinwesens im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Die vorliegend streitige Gebühr für die Eintragung der Begründung von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum beträgt nach Art. 13 Grundbuchgebührenverordnung 0.75 Promille des Steuerwerts der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstückes. Für Gebäude, die sich noch im Bau befinden berechnet sie sich nach dem Steuerwert der Liegenschaft oder des Baurechtsgrundstückes und 80 Prozent des Gebäudewerts. Die Höhe der Gebühr hängt somit vom Wert der Liegenschaft bzw. des Gebäudes ab, auf welche sich das einzutragende Rechtsgeschäft bezieht. Bei der Gebührenbemessung solche schematischen Massstäbe anzuwenden, ist mit dem Äquivalenzprinzip grundsätzlich vereinbar. Die Relation zwischen Höhe der Gebühr und Wert der Leistung muss aber bestehen bleiben. Mit dem Liegenschafts- bzw. Gebäudewert stellt die Regelung von Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung sodann entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin auf ein sachliches Kriterium ab. Stockwerkeigentum wird durch die Eintragung im Grundbuch begründet (Art. 712d ZGB). Über die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten kann erst verfügt werden, wenn die Eintragung erfolgt ist. Durch die Eintragung im Grundbuch wird ein Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten an verschiedene Verkäufer und damit die Erzielung von Gewinn aus der Liegenschaft überhaupt erst ermöglicht. Der Wert der Liegenschaft kann deshalb mit dem (wirtschaftlichen) Interesse des Gesuchstellers an der Eintragung gleichgesetzt werden. Für die Bemessung der Gebühr auf den wirtschaftlichen Nutzen bzw. das Interesse des Gebührenpflichtigen abzustellen, ist nach der Rechtsprechung zulässig (vgl. Erw. 3.1.3). Ähnliche Regelungen für die Gebührenbemessung finden sich im Übrigen auch in anderen Kantonen. So stellen beispielsweise auch die Kantone Luzern, Nidwalden, Graubünden und Aargau bei der Bemessung der Gebühren für die Begründung von Stockwerkeigentum auf den Liegenschafts- oder Gebäudewert ab, wobei sie Ansätze zwischen 0.5 und 2 Promille vorsehen. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz kann verwiesen werden.

### **E. 3.3.2.2**

Im Unterschied zu den meisten anderen Kantonen legt die bis zum 1. April 2012 im Kanton Obwalden geltende und im vorliegenden Fall anwendbare Regelung keine Obergrenze fest. Es ist zwar einzuräumen, dass eine Regelung wie sie Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung vorsieht, mit festem Promille-Ansatz und ohne obere Begrenzung, in Einzelfällen zu unverhältnismässig hohen Gebühren führen kann, namentlich wenn der tatsächliche Aufwand unberücksichtigt bleibt. Als unangemessen könnte sich eine Gebühr beispielsweise dann erweisen, wenn der Aufwand für die Eintragung eines Rechtsgeschäfts im Verhältnis zu einem hohen Liegenschaftswert sehr gering ist. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass die vom Beschwerdegegner erhobene Gebühr unangemessen ist. Entscheidend ist, dass das Verhältnis zwischen dem Wert der Leistung und der Höhe der Gebühr noch gewahrt wird. Im vorliegenden Fall wurden für die Begründung des Stockwerkeigentums bzw. selbstständigen Miteigentums ausgehend von Liegenschafts- bzw. Gebäudewerten von Fr. 30'195'998.-- und Fr. 960'000.-- (insgesamt Fr. 31'155'998.--) Gebühren von Fr. 22'647.-- und Fr. 720.--

(insgesamt Fr. 23'367.--) erhoben. Der Liegenschafts- bzw. Gebäudewert bildet nach dem Gesagten ein zulässiges Bemessungskriterium. Bei der Festsetzung von Verwaltungsgebühren darf auch der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugelenden Akt Rechnung getragen werden. Durch den Verkauf der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten kann die Beschwerdeführerin bei einem Bauvorhaben im Wert von rund Fr. 31 Mio. erheblichen Gewinn erzielen. Je höher der Wert einer Liegenschaft bzw. eines Gebäudes ist, desto mehr Gewinn kann mit einem Verkauf erzielt werden. Das wirtschaftliche Interesse des Gebührenpflichtigen an der Eintragung ist deshalb bei einem Bauvorhaben von grossem Wert bedeutend grösser als bei einem Bauvorhaben von geringerem Wert. Betrifft die Eintragung in das Grundbuch ein Bauvorhaben bzw. eine Liegenschaft oder ein Gebäude von grossem Wert, rechtfertigt sich deshalb auch die Erhebung einer höheren Gebühr. Dass der Beschwerdegegner und die Vorinstanz bei einem Liegenschafts- bzw. Gebäudewert von rund Fr. 31 Mio. von einem überdurchschnittlich grossen finanziellen Interesse der Beschwerdeführerin ausgingen, welches die Höhe der erhobenen Gebühr rechtfertigt, ist daher nicht zu beanstanden.

### **E. 3.3.2.3**

Insoweit die Beschwerdeführerin die Unverhältnismässigkeit der Gebühr aus dem geringen amtlichen Aufwand für die Eintragung im Grundbuch ableiten will, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Zwar ist zutreffend, dass wie die Beschwerdeführerin ausführt, ein Grundbuchbeamter das Rechtsgeschäft, welches der Eintragung zugrunde liegt, nicht auf seine materielle Richtigkeit hin überprüfen muss und sich seine Kognition auf die Prüfung der grundbuchlichen Voraussetzungen und der Formerfordernisse beschränkt (BGE 119 II 16). Dies schliesst aber nicht aus, dass die (formelle) Prüfung und Eintragung komplexer und umfangreicher Rechtsgeschäfte einen erheblichen Aufwand verursachen können. Im vorliegenden Fall hatte der Beschwerdegegner fast 20 Stockwerkeigentums- und Miteigentumseinheiten einzutragen und unter anderem das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie die Nutzungs- und Verwaltungsordnungen anzumerken. Die für die Eintragung auf ihre formelle Richtigkeit zu prüfenden Dokumente (öffentliche Urkunde, Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, Nutzungs- und Verwaltungsordnung) waren umfangreich. Es ist daher mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Prüfung des den einzutragenden Rechtsgeschäften zugrundeliegenden Vertragswerks sowie die Eintragungen selbst vorliegend einen überdurchschnittlichen Aufwand erfordert haben. Auch wenn der Arbeitsaufwand nicht genau bemessen werden kann, erscheint die Annahme der Vorinstanz, dass die erwähnten Vorkehrungen mehrere Tage in Anspruch genommen haben, plausibel. Aus dem Umstand, dass bereits eine Vorprüfung stattgefunden hat, kann ebenfalls nicht auf einen geringeren Aufwand für die Vornahme der Eintragung geschlossen werden. Wie der Beschwerdegegner glaubhaft darlegt, muss ein angemeldetes Geschäft trotz Vorprüfung bei der Anmeldung nochmals genau geprüft werden, weil nach der Vorprüfung häufig noch Änderungen oder Ergänzungen angebracht werden. Insgesamt erscheint die vom Beschwerdegegner mit Rechnung vom 30. Juni 2009 erhobene Gebühr auch angesichts des damit verbundenen Aufwands nicht unverhältnismässig. Schliesslich ist festzuhalten, dass sich der Wert einer staatlichen Leistung alternativ nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt oder dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme des Gemeinwesens bemessen kann und es nicht notwendig ist, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen. Dies wird denn auch von der Beschwerdeführerin anerkannt. Da der Aufwand für die Inanspruchnahme des Gemeinwesens nicht alleiniges

Kriterium für die Bemessung der Gebühr bildet, erübrigen sich genauere Abklärungen zu dem für die Eintragung tatsächlich benötigten Arbeitsaufwand. Auf die in diesem Zusammenhang beantragte Expertise kann verzichtet werden.

#### **E. 3.3.2.4**

Nach dem Gesagten verletzt die Gebühr für die Begründung des Stockwerkeigentums bzw. selbstständigen Miteigentums von insgesamt Fr. 23'367.-- das Äquivalenzprinzip nicht. Bei einem Wert des Bauvorhabens von rund Fr. 31 Mio. und dem damit einhergehenden erheblichen wirtschaftlichen Interesse der Beschwerdeführerin sowie unter Berücksichtigung des doch überdurchschnittlichen Aufwandes für die Prüfung und Eintragung der Rechtsgeschäfte erscheint die Gebühr nicht unverhältnismässig. Ein offensichtliches Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung ist jedenfalls zu verneinen.

#### **E. 3.4**

Insgesamt wird durch die vom Beschwerdegegner mit Rechnung vom 30. Juni 2009 für die Begründung des Stockwerkeigentums und des selbstständigen Miteigentums auf der Parzelle X erhobene Grundbuchgebühr von Fr. 23'367.-- weder das Kostendeckungs- noch das Äquivalenzprinzip verletzt. Die Rechtmässigkeit der übrigen Positionen der Gebührenrechnung, die sich nicht auf die eigentliche Begründung des Stockwerkeigentums bzw. des selbstständigen Miteigentums beziehen und sich nicht auf Art. 13 Abs. 1 Grundbuchgebührenverordnung stützen, bestreitet die Beschwerdeführerin nicht. Diese Gebührenpositionen waren deshalb nicht zu überprüfen. Es kann an dieser Stelle aber festgehalten werden, dass auch durch diese zusätzlichen Gebührenpositionen die Gesamtbelastung der Beschwerdeführerin durch die Gebührenrechnung nicht unverhältnismässig wird. Eine Gebühr von insgesamt Fr. 27'922.75 erscheint im Vergleich zum Liegenschafts- bzw. Gebäudewert von rund Fr. 31 Mio. nicht unangemessen.

#### **E. 4**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die Beschwerdeführerin hat die ihr vom Grundbuchamt Sarneraatal am 30. Juni 2009 in Rechnung gestellte Grundbuchgebühr von Fr. 27'922.75 zu bezahlen. de| fr | it Schlagworte gebühr eintragung wert grundbuch stockwerkeigentum äquivalenzprinzip rechtsgeschäft beschwerdegegner vorinstanz miteigentum verordnung erheblichkeit angemessenheit kostendeckungsprinzip verwaltungsgebühr Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund ZGB: Art.712d Leitentscheide BGE 132-II-371 119-II-16 126-I-180 124-I-11 130-III-225 VVGE 2011/13 Nr. 47

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