

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2014/153 vom 8. Juli 2014

Sg Verwaltungsgericht, 2014-07-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2014_153

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2014/153 du 8 juillet 2014

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2014/153 del 8 luglio 2014

Regeste

Grundbuchgebühren für Eintragung von Grundstücksübertragungen im Rahmen eines Vermögensübertragungsvertrages. Art. 46 Abs. 1 und 47 Abs. 2 der Grundbuchverordnung (SR 211.432.1, GBV). Art. 50 und 72 f. der Einführungsverordnung zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, in der bis 28. Februar 2014 gültig gewesenen Fassung; EV zum ZGB, sGS 911.11). Nr. 10.03.02 und 40.01 des Gebührentarifs der Grundbuchämter und für die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 914.5, GebTG, in der von 1. Januar 2012 bis 27. Oktober 2014 in Vollzug gewesenen Fassung. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass sämtliche im Rahmen des Vermögensübertragungsvertrages erfolgten Handänderungen von den beteiligten Grundbuchämtern in einem Miteintragungsverfahren (Art. 72 f. EV zum ZGB; Art. 40.01 GebTG) zu behandeln gewesen wären. Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und Rückweisung an die Beschwerdegegnerin (Verwaltungsgericht, B 2014/153). Auf eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 26. September 2016 nicht ein (Verfahren 2C_760/2016). Entscheid vom 28. Juni 2016

Erwägungen

E. 2

GBV ist in der Anmeldung jede Eintragung einzeln aufzuführen. Örtlich zuständig ist der Grundbuchverwalter der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt (Art. 50 der Einführungsverordnung zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, in der bis 28. Februar 2014 gültig gewesenen Fassung; EV zum ZGB, sGS 911.11). Nach der Rechtsprechung kann eine im Tagebuch eingeschriebene Anmeldung, mit welcher über das Grundeigentum verfügt worden ist, nicht mehr einseitig zurückgezogen werden; der weitere Verlauf bleibt dem Einfluss der verfügenden Person entzogen (Fasel, a.a.O., Rz. 21 f. zu Art. 46 GBV). Bezieht sich die Anmeldung auf mehrere Grundstücke, die getrennt in zwei oder mehreren Grundbuchkreisen liegen, so finden in Bezug auf die Zuständigkeit des Grundbuchverwalters zur Entgegennahme der Anmeldung und zur Vornahme der ersten Eintragung die Vorschriften über die örtliche Zuständigkeit zur Vornahme der öffentlichen Beurkundung Anwendung (Art. 72 EV zum ZGB). Im Fall von Miteintragungen nach Art. 72 EV zum ZGB hat das zur Entgegennahme der Anmeldung und zur ersten Eintragung zuständige Grundbuchamt den übrigen Grundbuchämtern unverzüglich die erforderlichen Mitteilungen zu machen unter Beilage einer Abschrift des Rechtsgrundgeschäfts (Art. 73 EV zum ZGB; vgl. auch die aktuelle Regelung in Art. 9 und 10 der Verordnung über das Grundbuch vom 7. Januar 2014, sGS 914.13). Nr. 10.03.02 des Gebührentarifs für die Grundbuchämter und für die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 914.5, GebTG, in der von 1. Januar 2012 bis 27. Oktober 2014 in Vollzug gewesenen Fassung) sieht für Eintragungen des Erwerbs von Grundeigentum infolge von Fusion, Spaltung und

Vermögensübertragung nach FusG eine Gebühr von 1 Promille des Erwerbspreises oder des allfällig höheren Steuerwerts vor, wobei der Mindestbetrag Fr. 100.-- und der Maximalbetrag Fr. 5'000.-- beträgt. © Kanton St.Gallen 2026 Seite 4/11

Publikationsplattform St.Galler Gerichte Gemäss Nr. 40.01 GebTG bezieht im Fall der Miteintragung (einschliesslich Bestätigung) von Eigentum oder eines Pfandrechts an Grundstücken, die getrennt in verschiedenen Grundbuchkreisen liegen, jene Gemeinde die Gebühr für die öffentliche Beurkundung, deren Grundbuchverwalter dafür zuständig ist. Die Eintragungsgebühr wird im Verhältnis der Steuerwerte aufgeteilt. Insgesamt darf der jeweilige Höchstansatz nicht überschritten werden.

E. 3.1

Materiell umstritten ist vorliegend, ob bzw. inwiefern die Beschwerdeführerin die Gebühr von Fr. 5'000.-- allein für die Eigentums-Übertragung der Grundstücke Nr. 0001 und 0002, Grundbuch St. Gallen-St. Fiden, zu entrichten hat. Die Gebühren für die weiteren, im Rahmen des Vermögensübertragungsvertrages vom 12. April 2013 erfolgten Handänderungen von Grundstücken sind in diesem Verfahren, da sie nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheids bilden bzw. in weiteren Rechtsmittelverfahren angefochten sind (vgl. Schreiben der betroffenen Gemeinden vom 8., 9. und 14. August 2013 betreffend Sistierung jener Verfahren; act. G 3.1 bis 3.3; vgl. auch act. G 8/5), an sich nicht zu überprüfen. Dementsprechend ist auf Ziff. 3 des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführerin (act. G 1 S. 2) an sich nicht einzutreten. Ziff. 3 des Rechtsbegehrens weist nun allerdings sowohl einen formellen als auch einen materiellen Hintergrund auf: Sollte nämlich die nachstehende materielle Prüfung ergeben, dass sämtliche im Rahmen des Vermögensübertragungsvertrages erfolgten Handänderungen von den beteiligten Grundbuchämtern (Au, Bad Ragaz, Balgach, Buchs, Flawil, Gossau, Rorschach, Sennwald, St. Gallen, Uzwil, Wattwil; act. G 1 S. 2 unten) in einem Miteintragungsverfahren (Art. 72 f. EV zum ZGB; Art. 40.01 GebTG) zu behandeln gewesen wären, müsste das angerufene Verwaltungsgericht darüber materiell entscheiden.

E. 3.2.1

Vorliegend ging die Grundbuchanmeldung für die Umfirmierung sowie Eigentumsübertragung betreffend die Grundstücke Nr. 0001 und 0002 am 9. Juli 2013 beim Grundbuchamt der Beschwerdegegnerin ein (act. G 8/9/1). Dem Grundbuchamt sowie den weiteren in E. 3.1 erwähnten Grundbuchämtern wurde überdies (mit Eingang am 9. Juli 2013) - als Beilage zu den Anmeldungen - je eine Ausfertigung der © Kanton St.Gallen 2026 Seite 5/11

Publikationsplattform St.Galler Gerichte Feststellungsurkunde vom 19. Juni 2013 zugestellt, in welcher alle von der Vermögensübertragung betroffenen Grundstücke aufgeführt wurden (act. G 8/2/7, 8/2/8). - Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid unter anderem zum Schluss, die öffentliche Urkunde über die Feststellung der Vermögensübertragung diverser Grundstücke vom 19. Juni 2013 (act. G 8/2/8; eingegangen beim Grundbuch St. Fiden am 9. Juli 2013) könne die Anmeldung einer Eintragung nicht ersetzen. Der Grundbuchverwalter der Beschwerdegegnerin sei gesetzlich verpflichtet gewesen, die Anmeldung, welche sich einzig auf die zwei in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Grundstücke bezogen habe, in das Tagebuch und später in das Hauptbuch einzuschreiben, was er auch getan habe. Diese Verrichtungen würden die Grundlage für die gestützt auf Nr. 10.03.02 GebTG geschuldete Gebühr bilden. Bei Anwendung des

Miteintragungsverfahrens hätte der Grundbuchverwalter die Eintragung nicht gestützt auf die Anmeldung des Eigentümers, sondern auf Anweisung des für das Miteintragungsverfahren zuständigen Grundbuchamtes vorgenommen. Aus dem E-Mail eines Mitarbeiters des Grundbuchamtes Uzwil vom 10. Juli 2013, worin dieser die Vertreterin der Beschwerdeführerin um eine Personendatenergänzung ersuchte (act. G 8/2/9), gehe in keiner Art und Weise hervor, dass jenes Grundbuchamt stellvertretend für die übrigen Grundbuchämter tätig geworden sei und diese davon gewusst hätten. Ein rechtsmissbräuchliches oder treuwidriges Verhalten der Beschwerdegegnerin und überspitzter Formalismus lägen nicht vor. Die Gebühr für die Eigentumsübertragung der Grundstücke Nr. 0001 und 0002 stütze sich zu Recht auf Nr. 10.03.02 GebTG (act. G 2 S. 6 f.).

E. 3.2.2

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Notwendigkeit der einmaligen Erhebung der Gebühr zeige sich anhand der Bestimmungen über die Miteintragung nach Nr. 40.01 GebTG. Der angefochtene Entscheid missachte die anteilmässige Verteilung der Gebühr. Die für die gesamte Vermögensübertragung geschuldete Eintragungsgebühr von Fr. 5'000.-- sei auf alle beteiligten Gemeinden anteilmässig zu verteilen. Den betroffenen Grundbuchämtern sei aufgrund der Zustellung der Feststellungsurkunde vom 19. Juni 2013 bewusst gewesen, dass es sich bei der Vermögensübertragung um einen Erwerb im Sinn von Nr. 10.03.02 des GebTG handle. Aus der Rückfrage des Grundbuchamtes Uzwil, welches stellvertretend für alle übrigen Grundbuchämter eine Nachbesserung hinsichtlich der Gesellschaftsidentifikationsnummer verlangt habe, gehe hervor, dass die Vermögensübertragung im Innenverhältnis wie ein © Kanton St.Gallen 2026 Seite 6/11 Publikationsplattform St.Galler Gerichte Miteintragungsverfahren im Sinn von Nr. 40.01 GebTG gehandhabt worden sei. Die Grundbuchämter hätten somit vor der Erhebung der Eintragungsgebühr Kenntnis gehabt von der Übertragung mehrerer Grundstücke in verschiedenen Grundbuchkreisen und somit von der Notwendigkeit einer einheitlichen Gebührenerhebung. Es verstosse gegen Treu und Glauben und zeuge von überspitztem Formalismus, die Eintragungsgebühr nur deshalb mehrfach zu erheben, weil vorgängig keine einheitliche Anmeldung erfolgt sei. Es habe klarerweise ein Mitwirkungsverfahren im Sinn von Nr. 40.01 GebTG vorgelegen (act. G 1 S. 6 f.).

E. 3.3.1

Anwendbar für die Gebührenbemessung ist vorliegend unbestritten Nr. 10.03.02 GebTG. Dem Wortlaut dieser Bestimmung lässt sich - für sich allein - nicht entnehmen, dass für alle im Rahmen eines Vermögensübergangs gemäss FusG übertragenen Grundstücke unabhängig von ihrem Standort die Maximalgebühr von Fr. 5'000.-- lediglich einmal geschuldet ist. In der am 9. Juli 2013 eingegangenen und ins Tagebuch eingetragenen Grundbuchanmeldung (act. G 8/8 und 8/9/1) findet sich sodann ein ausdrücklicher Hinweis auf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft (Vermögensübertragungsvertrag gemäss Art. 69 ff. FusG), welches die kantonale Steuerverwaltung als steuerneutrale Umstrukturierung eingestuft hatte (act. G 8/2/6). Die Anmeldung weiterer Grundstücke bei anderen Grundbuchämtern im Kanton St. Gallen im Rahmen dieses Rechtsgeschäfts lässt sich der Anmeldung - für sich allein (unter Ausserachtlassung der Beilagen) betrachtet - jedoch nicht entnehmen (act. G 8/9/1). Zu klären ist, ob diese formalen Gegebenheiten für die Beurteilung der Streitsache den Ausschlag zu geben vermögen oder nicht.

E. 3.3.2

Nach Art. 51 Abs. 1 EV zum ZGB werden Rechtsgeschäfte über dingliche Rechte an einem Grundstück, das in zwei oder mehreren Gemeinden liegt, oder an mehreren Grundstücken, die getrennt in zwei oder mehreren Gemeinden liegen, durch den Grundbuchverwalter derjenigen Gemeinde öffentlich beurkundet, in deren Gebiet der grössere Teil der Gesamtfläche des oder der beteiligten Grundstücke liegt. Das angegangene Grundbuchamt muss also auch beim Miteintragungsverfahren prüfen, ob es selbst oder ein anderes Grundbuchamt zuständig ist. Die Prüfungspflicht erstreckt sich auch auf den Rechtsgrundaussweis (vgl. Art. 83 Abs. 2 lit. g GBV). - Die Grundbuchanmeldung ist ein kausal mit dem Grundgeschäft bzw. dem Rechtsgrund © Kanton St.Gallen 2026 Seite 7/11

Publikationsplattform St.Galler Gerichte verknüpftes Rechtsgeschäft. Der Rechtsgrund muss daher im Zeitpunkt der Anmeldung in materieller wie auch in formeller Hinsicht gültig vorliegen (Schmid, a.a.O., Rz. 37 zu Art. 963 ZGB und Rz. 9 zu Art. 965 ZGB). Die Anmeldungsbelege, worunter auch der Beleg über den Rechtsgrund, müssen im Original oder in amtlich beglaubigter Kopie vorliegen (vgl. Schmid a.a.O., Rz. 30 und 30a zu Art. 965 ZGB). Konkret ergibt sich aus der - als Beilage zu den Anmeldungen - an elf Grundbuchämter versandten Feststellungsurkunde betreffend Vermögensübertragung diverser Grundstücke vom 19. Juni 2013 (eingegangen beim Grundbuchamt St. Fiden am 9. Juli 2013) eindeutig, dass es sich bei der Vermögensübertragung um eine solche nach Nr. 10.03.02 des GebTG handelte. Die erwähnte Feststellungsurkunde wurde denn auch vom Grundbuchamt der Beschwerdegegnerin am gleichen Tag und unter derselben Nummer (768) wie die Anmeldung selbst, d.h. mit ihrem Eingang (9. Juli 2013), im Tagebuch eingetragen (act. G 8/2/8). Für das Grundbuchamt (sowie die weiteren Grundbuchämter) lag angesichts dieser Gegebenheiten klar zu Tage, dass die Anmeldung in Zusammenhang mit weiteren Grundstücken stand, welche gleichzeitig in anderen Grundbuchkreisen aus demselben Rechtsgrund zur Eintragung angemeldet worden waren. Dies hätte für das erstangegangene Grundbuchamt an sich zureichend Veranlassung gebildet, die eingereichte Anmeldung zurückzuweisen mit dem Vermerk, dass diese mit den weiteren aus der Vermögensübertragung resultierenden Anmeldungen zu ergänzen bzw. die Eintragungen - im Sinn des Miteintragungsverfahrens - einzeln in derselben Anmeldung aufzuführen seien (vgl. Fasel, a.a.O., Rz. 11 zu Art. 47 GBV). Vor diesem Hintergrund lässt sich die Feststellung der Vorinstanz, wonach die öffentliche Urkunde (act. G 8/2/8) die einheitliche Anmeldung einer Eintragung nicht ersetzen könne, nicht aufrechterhalten. Zwar kann das E-Mail eines Mitarbeiters des Grundbuchamtes Uzwil vom 10. Juli 2013 (act. G 8/2/9) - wie im vorinstanzlichen Entscheid zutreffend festgehalten - nicht dahingehend interpretiert werden, dass jenes Grundbuchamt im Rahmen eines Miteintragungsverfahrens für die anderen Grundbuchämter und mit Kenntnis derselben tätig geworden wäre. Jedoch lässt sich der Umstand, dass dem Grundbuchamt der Beschwerdegegnerin wie auch den weiteren Grundbuchämtern die Feststellungsurkunde mit der Anmeldung zugegangen und diese zusammen mit der Anmeldung ins Tagebuch eingetragen worden war (act. G 8/2/8), bei der Würdigung nicht einfach ausklammern, zumal sich aus der Feststellungsurkunde nicht nur der © Kanton St.Gallen 2026 Seite 8/11 Publikationsplattform St.Galler Gerichte Rechtsgrund für die Eintragung, sondern auch die Notwendigkeit eines Miteintragungsverfahrens ohne Weiteres ergibt.

E. 3.3.3

Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Anmeldung einer Miteintragung eine einzige Anmeldung voraussetze, auf welcher sämtliche betroffenen Grundstücke aufzuführen seien und eine solche vom Eigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten ausgehen bzw. vom Grundbuchamt nicht von sich aus vorgenommen werden dürfe, auch wenn die Voraussetzungen der Miteintragung erfüllt wären (act. G 2 S. 6), erweist sich mit Blick auf die vorstehend geschilderten Gegebenheiten als nicht überzeugend. Die Berufung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin auf die Formbindung des Anmeldeverfahrens im Sinn einer strikten „Formularpflicht“ ohne Berücksichtigung der Beilagen zur Anmeldung stellt vor dem dargelegten Hintergrund einen nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigten Formalismus dar; an einer gesetzlichen Anordnung einer Formbindung im erwähnten Sinn fehlt es zum vornherein. Hieran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass dem von der Beschwerdeführerin beauftragten Rechtsanwalt das Miteintragungsverfahren im Kanton St. Gallen von einer anderen Grundbuchanmeldung vom Juni 2013 bekannt war (vgl. act. G 8/8 S. 1 unten, act. G 10 S. 2 unten), denn die hier streitige Anmeldung bezog sich in Verbindung mit der ihr beigelegten Feststellungsurkunde (act. G 8/2/8) - im Sinn von Art. 72 EV zum ZGB - wie dargelegt offensichtlich auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen liegende Grundstücke. Dementsprechend wäre von einem Miteintragungsverfahren auszugehen und die Gebühren gestützt auf Nr. 40.01 GebTG festzulegen gewesen. Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach es sich beim erhobenen Betrag von insgesamt Fr. 55'000.-- nicht um eine Gebühr, sondern eine mit Blick auf Art. 103 FusG unzulässige Gemengsteuer handle und sowohl das Kostendeckungs- als auch das Äquivalenzprinzip verletzt seien (act. G 1 S. 7-10), braucht unter den dargelegten Umständen nicht eingegangen zu werden. Dies gilt auch für das Vorbringen, das erstangegangene Grundbuchamt habe vorgeschlagen, dass die anderen Grundbuchämter separat angegangen werden sollten (act. G 1 S. 9 f., G 10 S. 2).

E. 4

© Kanton St.Gallen 2026 Seite 9/11

Publikationsplattform St.Galler Gerichte

E. 4.1

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids gutzuheissen. Die Angelegenheit ist an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen mit der Anweisung, im Rahmen eines Miteintragungsverfahrens für die Grundstücke gemäss Feststellungsurkunde vom 19. Juni 2013 (act. G 8/2/8) die Grundbuchgebühr in Anwendung Nr. 40.01 GebTG unter Berücksichtigung der Zuständigkeitsregelung von Art. 72 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 EV ZGB bzw. in Koordination mit allen an der Vermögensübertragung beteiligten Grundbuchämtern neu festzusetzen.

E. 4.2

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- ist für das vorliegende Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Auf die Erhebung wird nicht verzichtet (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet. In gleicher Weise sind auch die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens (Fr. 1'500.--) der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen; der von der

Beschwerdeführerin im Rekursverfahren geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- ist ihr zurückzuerstatten.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin hat sodann Anspruch auf eine Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen ist (Art. 6 und 19 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, HonO). Eine Entschädigung von Fr. 3'000.-- zuzüglich Fr. 120.-- Barauslagen (4%) erweist sich als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b und c HonO). Die Beschwerdeführerin ist mehrwertsteuerpflichtig, weshalb sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen kann. Dementsprechend muss die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. statt vieler VerwGE B 2015/270 vom 22. Januar 2016, E. 7 mit Hinweis). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: © Kanton St.Gallen 2026 Seite 10/11

Publikationsplattform St.Galler Gerichte

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