

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00397 vom 9. Februar 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00397

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00397 du 9 février 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00397 del 9 febbraio 2001

Regeste

Notariats- und Grundbuchgebühren | Notariats- und Grundbuchgebühren (Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum): Anforderungen an die gesetzliche Grundlage bei der Erhebung von Gebühren im Allgemeinen (E. 2b). Kantonale rechtliche Grundlagen im Besonderen (E. 2c). Der Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum, wobei die bisherigen Gesamteigentümer als Miteigentümer weiterhin an der Sache berechtigt sind, stellt zivilrechtlich keinen Eigentumswechsel dar (E. 2d). Liegt zwar kein Wechsel der Berechtigten vor, wird aber durch den Übergang ein v e r f ü g b a r e r ideeller Miteigentumsanteil geschaffen, so bildet der g r u n d b u c h l i c h e Vorgang Anknüpfungspunkt für die Gebührenerhebung; Hinweise auf die bisherige Praxis (E. 2f). Wortlaut und Systematik der Notariatsgebührenverordnung rechtfertigen die Subsumption des Übergangs zu Miteigentum unter die Begriffe "Eigentumsübertragung" (bei der Beurkundungsgebühr) bzw. "Eigentumsänderung" (bei der Grundbuchgebühr) (E. 2g). Keine anderes Ergebnis aufgrund der abweichenden Qualifikation im zürcherischen Grundsteuerrecht (E. 2h).

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 01..2.09.0 VB.2000.00397 Zurich Verwaltungsgericht 01..2.09.0 VB.2000.00397 Zurigo Verwaltungsgericht 01..2.09.0 VB.2000.00397

Notariats- und Grundbuchgebühren | Notariats- und Grundbuchgebühren (Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum): Anforderungen an die gesetzliche Grundlage bei der Erhebung von Gebühren im Allgemeinen (E. 2b). Kantonale rechtliche Grundlagen im Besonderen (E. 2c). Der Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum, wobei die bisherigen Gesamteigentümer als Miteigentümer weiterhin an der Sache berechtigt sind, stellt zivilrechtlich keinen Eigentumswechsel dar (E. 2d). Liegt zwar kein Wechsel der Berechtigten vor, wird aber durch den Übergang ein v e r f ü g b a r e r ideeller Miteigentumsanteil geschaffen, so bildet der g r u n d b u c h l i c h e Vorgang Anknüpfungspunkt für die Gebührenerhebung; Hinweise auf die bisherige Praxis (E. 2f). Wortlaut und Systematik der Notariatsgebührenverordnung rechtfertigen die Subsumption des Übergangs zu Miteigentum unter die Begriffe "Eigentumsübertragung" (bei der Beurkundungsgebühr) bzw. "Eigentumsänderung" (bei der Grundbuchgebühr) (E. 2g). Keine anderes Ergebnis aufgrund der abweichenden Qualifikation im zürcherischen Grundsteuerrecht (E. 2h).

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2000.00397 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2000.00397 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 09.02.2001 Spruchkörper: 3. Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser

Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Abgaberecht ohne Steuern Betreff: Notariats- und Grundbuchgebühren Notariats- und Grundbuchgebühren (Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum): Anforderungen an die gesetzliche Grundlage bei der Erhebung von Gebühren im Allgemeinen (E. 2b). Kantonale rechtliche Grundlagen im Besonderen (E. 2c). Der Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum, wobei die bisherigen Gesamteigentümer als Miteigentümer weiterhin an der Sache berechtigt sind, stellt zivilrechtlich keinen Eigentumswechsel dar (E. 2d). Liegt zwar kein Wechsel der Berechtigten vor, wird aber durch den Übergang ein v e r f ü g b a r e r ideeller Miteigentumsanteil geschaffen, so bildet der g r u n d b u c h l i c h e Vorgang Anknüpfungspunkt für die Gebührenerhebung; Hinweise auf die bisherige Praxis (E. 2f). Wortlaut und Systematik der Notariatsgebührenverordnung rechtfertigen die Subsumption des Übergangs zu Miteigentum unter die Begriffe "Eigentumsübertragung" (bei der Beurkundungsgebühr) bzw. "Eigentumsänderung" (bei der Grundbuchgebühr) (E. 2g). Keine anderes Ergebnis aufgrund der abweichenden Qualifikation im zürcherischen Grundsteuerrecht (E. 2h). Stichworte: GEBÜHREN GESAMTEIGENTUM GRUNDBUCHGEBÜHREN MITEIGENTUM NOTARIATSGEBÜHREN SACHENRECHT Rechtsnormen: § 25 NotG § 1 NotGebV § 7 lit. II NotGebV Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. X und seine Schwester Z waren im Rahmen einer einfachen Gesellschaft je zur Hälfte Gesamteigentümer des mit zwei Mehrfamilienhäuser überbauten Grundstücks Kat.Nr. 01 an der O-strasse in Y. An die Stelle des im Januar 2000 verstorbenen X traten dessen Erben. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 10. Mai 2000 und gleichzeitiger Grundbuchanmeldung wurde die einfache Gesellschaft aufgelöst und das Gesamteigentum in Miteigentum (Stockwerkeigentum) umgewandelt. Die je hälftige Beteiligungsquote von Z und der Erbengemeinschaft X blieb unverändert. Das Notariat und Grundbuchamt Y stellte für die damit verbundenen Dienstleistungen am 12. Mai 2000 Notariats- und Grundbuchgebühren von insgesamt Fr. 31'273.- (je Fr. 15'636.85) in Rechnung. Darin enthalten sind notarielle Gebühren von Fr. 6'163.- (zuzüglich Fr. 462.20 Mehrwertsteuer) und grundbuchamtliche Gebühren von Fr. 15'407.50 für "Liquidation einfache Gesellschaft (Zuweisung Stockwerkeinheiten)", die ausgehend von einem Verkehrswert von Fr. 6'163'000.- gestützt auf § 1 lit. A Ziff. 1.1.1 bzw. Ziff. 2.2.7 der Verordnung über die Notariats- und Grundbuchgebühren (Notariatsgebührenverordnung; NotGebV) vom 7. November 1988 berechnet wurden (vgl. Position Nr. 8 der Rechnung). - § 1 lit. A Ziff. 1.1.1 NotGebV sieht eine Beurkundungsgebühr von 1 ‰ vom Verkehrswert des Grundstücks vor für "Verträge auf Eigentumsübertragung" (1.1) "Im Allgemeinen" (d.h. abgesehen von der unentgeltlichen Abtretung von Flurwegen und Privatstrassen an die Gemeinde; vgl. Ziff. 1.1.2). § 1 lit. A Ziff. 2.2.7 NotGebV sieht eine Grundbuchgebühr von 2,5 ‰ des Verkehrswerts vor bei "Eigentumsänderungen infolge Einbringen eines Grundstücks in ein Gesamthandverhältnis, Übernahme eines Grundstückes durch einen Beteiligten einer Gesamthandschaft, Ein- oder Austritt eines Gesamthänders". II. Mit Rekurs vom 14. Juni 2000 beantragten die Erbengemeinschaft X und Z der Finanzdirektion, es sei festzustellen, dass die Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum keine Eigentumsänderung darstelle (1); es sei die Notariatsgebühr für die Liquidation der einfachen Gesellschaft und die Zuweisung der Stockwerkeinheiten gemäss § 1 lit. A Ziff. 1.6 NotGebV auf maximal Fr. 2'500.- festzusetzen (2); es sei die Grundbuchgebühr für die genannten Vorgänge gestützt auf § 1 lit. A Ziff. 2.2.8 NotGebV auf maximal Fr. 200.- festzulegen (3). - Gemäss § 1 lit. A Ziff. 1.6 NotGebV beträgt die Beurkundungsgebühr für

die "öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, die mit einem Grundstücksgeschäft zusammenhängen und in dieser Verordnung nicht genannt sind (Fahrris, Werkvertrag, Sacheinlagevertrag usw.)" 0,5 ‰ "vom Wert der entsprechenden Gegenleistung" innerhalb eines Rahmens von Fr. 50.- bis Fr. 2'500.-. Gemäss § 1 lit. A Ziff. 2.2.8 NotGebV beträgt die Grundbuchgebühr für "Vormerknahme von der Umwandlung eines Gesamthandverhältnisses in ein anderes ohne Veränderung im Personenbestand (Erbengemeinschaft, einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Gütergemeinschaft)" Fr. 50.- pro Grundbuchblatt, jedoch höchstens Fr. 200.-. Die Finanzdirektion hiess die beiden vereinigten Rekurse am 20. Oktober 2000 teilweise gut. Sie setzte die notariellen Gebühren für das fragliche Rechtsgeschäft (Position Nr. 8 der Rechnung vom 12. Mai 2000) von Fr. 6'625.20.- (einschliesslich Mehrwertsteuer) auf Fr. 3'312.60 und die grundbuchamtlichen Gebühren von Fr. 15'407.50 auf Fr. 7'703.75 herab, womit sich notarielle Gebühren von insgesamt Fr. 5'623.85.- und grundbuchamtliche von insgesamt Fr. 14'603.75 ergaben, welche der Erbengemeinschaft X und Z hälftig auferlegt wurden. Die Direktion erwog im Wesentlichen: Die Eigentumsverhältnisse hätten sich vorliegend insoweit geändert, als aus dem früheren Gesamthandverhältnis zwei Miteigentumsanteile geworden seien; die damit eingetretene Verfügbarkeit über das Eigentum sei durch die vertragliche Regelung gerade bezweckt worden. Die Übertragung des Gesamt- in das Miteigentum stelle daher eine Eigentumsänderung im Sinn von § 25 des Notariatsgesetzes vom 9. Juni 1985 (NotG) dar, welche Bestimmung unter anderem bei Eigentumsänderungen für die Beurkundung eine Gebühr von 1 ‰ und für den Grundbucheintrag eine solche von 2,5 ‰ des Verkehrswerts vorsehe. Unbehelflich sei der Einwand der Rekurrierenden, nach neuerer Rechtsprechung werde für die Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum keine Handänderungssteuer erhoben. Anders, d.h. enger als im Notariatsgesetz werde in der Steuergesetzgebung der Begriff der Handänderung als Übertragung des sachenrechtlichen Eigentums verstanden. – Bei der Bemessung der Gebühren habe jedoch das Notariat und Grundbuchamt verkannt, dass die beiden früheren Gesamteigentümer und jetzigen Miteigentümer an den fraglichen Liegenschaft lediglich zur Hälfte beteiligt gewesen seien. Dementsprechend hätten sie je nur die andere Hälfte erworben, weshalb die Gebühren von der Hälfte der gesamten Liegenschaft, d.h. von Fr. 3'081'500.- zu erheben seien.

III. Dagegen erhoben die teilweise unterlegenen Rekurrenten am 23. November 2000 Beschwerde an das Verwaltungsgericht, worin sie ihren Rekursantrag erneuerten, die Gebühren für das streitbetroffene Rechtsgeschäft (Position Nr. 8 der Rechnung vom 12. Mai 2000) auf maximal Fr. 2'500.- für die Beurkundung bzw. Fr. 200.- für den Grundbucheintrag festzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Staatskasse. Die Finanzdirektion beantragte Abweisung der Beschwerde. Das Notariat und Grundbuchamt Y verzichtete auf Vernehmlassung. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Gebührenstreitigkeit nach § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997 (VRG) funktionell und sachlich zuständig. Aufgrund des Fr. 20'000.- nicht übersteigenden Streitwerts wäre an sich der Einzelrichter entscheidbar (§ 38 Abs. 2 VRG). Weil dem Fall grundsätzliche Bedeutung beizumessen ist, entscheidet die Kammer (§ 38 Abs. 3 VRG). 2. a) Gemäss Lehre und Rechtsprechung müssen Abgaben, d.h. auch Gebühren, in einer generell-abstrakten Rechtsnorm vorgesehen sein, die genügend bestimmt ist. Dies bedeutet, dass das formelle Gesetz grundsätzlich den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen festlegen muss (BGE 123 I 254 E. 2a, 124 I 11 E. 6a, je mit Hinweisen; Ulrich

Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. A., Zürich 1998, Rz. 2095 f., mit Hinweisen). Diese Anforderungen dürfen namentlich dort herabgesetzt werden, wo das Mass der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und der Äquivalenzprinzip) begrenzt wird (BGE 123 I 254 E. 2a, 124 I 11 E. 6a). b) Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass im Notariatsgesetz und in der Notariatsgebührenverordnung eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht, um für das fragliche Rechtsgeschäft (Umwandlung des Gesamt- in Miteigentum) bzw. dessen notarielle und grundbuchliche Bearbeitung sowohl eine Beurkundungs- wie auch eine Grundbuchgebühr zu erheben. Sie machen bezüglich der Erhebung und Bemessung dieser Gebühren auch keine Verletzung des Äquivalenz- und des Kostendeckungsprinzipes geltend. Mit ihrer Beschwerde rügen sie wie zuvor mit dem Rekurs eine falsche Auslegung von Bestimmungen des Notariatsgesetzes und der Notariatsgebührenverordnung: Die Subsumierung der gebührenpflichtigen Vorgänge unter § 1 lit. A Ziff. 1.1.1 bzw. Ziff. 2.2.7 sei falsch; richtigerweise seien die Gebühren nach § 1 lit. A Ziff. 1.6 bzw. Ziff. 2.2.8 zu bemessen, d.h. statt auf Fr. 3'312.60 für die Beurkundung und Fr. 7'703.75 für den Grundbucheintrag auf maximal Fr. 2'500.- bzw. maximal Fr. 200.- festzusetzen. c) In §§ 24 ff. NotG wird bezüglich der gebührenpflichtigen Amtshandlungen unterschieden zwischen "Eigentumsänderungen und Errichtung oder Erhöhung von Grundpfandrechten" (§ 25 Abs. 1) und "übrigen Amtshandlungen" (§ 27). Für erstere darf sowohl eine Beurkundungs- wie auch eine Grundbuchgebühr erhoben werden, und zwar zu dem im Gesetz selber vorgesehenen Tarif von 1 ‰ bzw. 2,5 ‰ des Verkehrswertes oder der Pfandsomme. Für die übrigen Amtshandlungen wird die Festsetzung des Tarifs dem Kantonsrat als dem zuständigen Verordnunggeber überlassen. Die Notariatsgebührenverordnung des Kantonsrats enthält die Tarifordnung für alle gebührenpflichtigen Geschäfte. Unterschieden wird dabei in § 1 NotGebV zwischen "Grundstückwesen" (lit. A mit Ziff. 1 betreffend Beurkundungsgebühren und Ziff. 2 betreffend Grundbuchgebühren), "Übrige notarielle Tätigkeit (lit. B Ziff. 3 und 4) sowie "Verschiedene Verrichtungen" (lit. C Ziff. 5–12). Bei den unter lit. A (Grundstückwesen) fallenden Geschäften wird im Weiteren unterschieden zwischen "Verträge auf Eigentumsübertragung" (Ziff. 1.1 betreffend Beurkundungsgebühren bzw. Ziff. 2.2 betreffend Grundbuchgebühren), "Grundpfandrechte" (Ziff. 1.2 bzw. Ziff. 2.3), "Begründung von Stockwerkeigentum" (Ziff. 1.3 bzw. Ziff. 2.1), "Einräumung und Änderung anderer dinglicher oder persönlicher Rechte" (Ziff. 1.4 bzw. Ziff. 2.1, 2.4 und 2.5.4), "Änderung beurkundeter Rechtsgeschäfte ohne Erhöhung der Gegenleistung" (Ziff. 1.5) sowie "Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, die mit einem Grundstücksgeschäft zusammenhängen" (Ziff. 1.6). Einzelne der im Abschnitt A des Tarifs aufgeführten Amtshandlungen unterliegen nur der Beurkundungsgebühr (vgl. Ziff. 1.5 und 1.6), während andere nur der Grundbuchgebühr unterworfen sind (vgl. etwa Ziff. 2.2.5–2.2.9). Aufgrund der Systematik in Gesetz und Verordnung finden die bei der Beurkundungsgebühr mit "Eigentumsübertragung" bzw. bei der Grundbuchgebühr mit "Eigentumsänderung" umschriebenen Ansätze (vgl. Ziff. 1.1 bzw. Ziff. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.4 und 2.2.7) ihre gesetzliche Grundlage nicht in § 27 NotG, sondern unmittelbar in § 25 NotG. d) Der Übergang von Gesamteigentum zu Miteigentum in dem Sinne, dass sämtliche Gesamthänder als Miteigentümer an der bisherigen Gesamtsache berechtigt bleiben, stellt zivilrechtlich keinen Eigentumswechsel dar (Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5. A. Bern 1981, Art. 652 ZGB N. 79). Dennoch ist aus Gründen der Rechtssicherheit die öffentliche Beurkundung und der grundbuchliche Eintrag nötig (Hermann Laim, Basler Kommentar, Basel 1998, Art. 657 N. 33; Art. 656 N. 27). Die Beschwerdeführenden ma-

chen in erster Linie geltend, Eigentumsänderungen im Sinn von § 25 Abs. 1 NotG und dementsprechend auch solche im Sinn von § 1 lit. A Ziff. 1.1.1 und Ziff. 2.2.7 NotGebV setzten eine zivilrechtliche Eigentumsübertragung voraus, woran es hier fehle. Vom Fehlen eines zivilrechtlichen Eigentumswechsels gehen auch der Beschwerdegegner und die Finanzdirektion aus. Ihrer Auffassung nach sind jedoch unter Eigentumsänderungen im Sinn der erwähnten Bestimmungen nicht nur zivilrechtliche Handänderungen zu verstehen. e) Der Beschwerdegegner beruft sich bei der Anwendung von § 1 lit. A Ziff. 1.1.1 und Ziff. 2.2.7 vorab auf die gestützt auf § 7 Abs. 2 NotGebV erlassene Dienstanweisung der Finanzdirektion vom 15. Dezember 1988, gemäss deren Ziff. 5 die Umwandlung von Gesamt- in Miteigentum der Realteilung, d.h. der Übernahme eines Grundstücks durch einen Beteiligten einer Gesamthandschaft, gleichgesetzt wird. Dieser Dienstanweisung kommt jedoch nach in Lehre und Rechtsprechung vorherrschender Auffassung kein Rechtssatzcharakter zu; sie ist daher für das Gericht nicht in dem Sinn verbindlich, dass über sie nur aufgrund einer akzessorischen Normenkontrolle hinweggegangen werden dürfte; ihre Hauptfunktion besteht darin, eine rechtsgleiche Handhabung in der Verwaltungspraxis zu gewährleisten (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 50 N. 59 f. mit Hinweisen; vgl. auch § 7 Abs. 2 NotGebV). f) Mit der Frage, ob unter "Eigentumsänderungen" im Sinn von § 25 Abs. 1 NotG lediglich zivilrechtliche Eigentumsübertragungen zu verstehen seien, hat sich das Verwaltungsgericht im Urteil VB.1990.00108 vom 20. Dezember 1990 befasst (vgl. den einen anderen Aspekt dieses Entscheids betreffenden Leitsatz in RB 1990 Nr. 28). Zu beurteilen war die Beurkundungsgebühr für ein Rechtsgeschäft, mit welchem ein im Rahmen einer einfachen Gesellschaft zu einem Achtel an einer Liegenschaft beteiligter Gesellschafter seine Rechte und Pflichten an der einfachen Gesellschaft einschliesslich der Eigentumsrechte am Grundstück schenkungsweise an seine beiden Kinder übertrug. Dem Argument der dortigen Beschwerdeführer, es liege kein sachenrechtliches Rechtsgeschäft vor, weshalb der Gebührentarif für "Eigentumsänderungen" im Sinn von § 25 Abs. 1 NotG und von § 1 lit. A Ziff. 1.1 NotGebV nicht anwendbar sei, hat das Gericht Folgendes entgegengehalten (E. 3b S. 10 f.): "Wie die Finanzdirektion im angefochtenen Entscheid unter Berufung auf die obergerichtliche und bundesgerichtliche Rechtsprechung zutreffend ausführte, umfasst der Begriff der "Eigentumsänderung" nicht nur Eigentumsübertragungen im Sinn von Art. 657 Abs. 1 ZGB, sondern jeden Erwerb, der ■ wie hier ■ mit einem Grundbucheintrag verbunden ist, unabhängig davon, ob dieser hinsichtlich des Eigentumsübergangs konstitutiv oder deklaratorisch wirke. Das Obergericht hat als (damals schon oberste) Aufsichtsbehörde über die Notariate und Grundbuchämter bereits in einem (allerdings nicht die Beurkundungs■, sondern die Handänderungsgebühr betreffenden) Entscheid vom 22. April 1955 erkannt, dass der streitige Begriff der Eigentumsänderung nicht rein zivilrechtlich zu verstehen sei. Anknüpfungspunkt für die Gebührenerhebung sei nicht die zivilrechtliche Aenderung, sondern der grundbuchliche Vorgang (vgl. ZBGR 36, S. 158; ZBGR 56, S. 52 ff.; ZR 80 Nr. 93). Die zitierte Rechtsprechung beruht zwar noch auf dem kraft § 38 lit. b NotG inzwischen aufgehobenen Gesetz betreffend die Organisation der Notariatskanzleien vom 28. Juli 1907 (aNotG). Für eine von der gefestigten Rechtsprechung des Obergerichts abweichende Begriffsauslegung durch das Verwaltungsgericht besteht indessen keine Veranlassung: Der (übrigens schon im alten Notariatsgesetz von 1873 enthaltene) Begriff der "Eigentumsänderung" gemäss § 18 Abs. 1 aNotG ist mit § 25 Abs. 1 NotG unverändert in das geltende Recht übernommen worden. Den Gesetzesmaterialien ist

nichts zu entnehmen, was den Schluss erlaubte, der Gesetzgeber habe den Begriff der Eigentumsänderung abweichend von der früheren Auslegung durch die Rechtsmittelinstanzen verstanden wissen wollen (vgl. Prot. des Zürcher Kantonsrates 1983■1987, S. 3794 ff., 3847, 4447 ff., 4457). Dass in § 1 lit. A Ziff. 1.1 NotGebVO von Verträgen auf "Eigentumsübertragung" die Rede ist, vermag an dieser Auslegung von § 25 Abs. 1 NotG nichts zu ändern. Der Kantonsrat hat damit nicht, wie die Beschwerdeführer meinen, rechtsverletzend einen im Notariatsgesetz nicht vorgesehenen neuen Gebührentatbestand geschaffen. Vielmehr sind mit dieser ■ im Licht von § 25 Abs. 1 NotG etwas unpräzisen ■ Formulierung offenkundig Sachverhalte im Sinn von § 25 Abs. 1 NotG gemeint." Während das im Urteil vom 20. Dezember 1990 behandelte Rechtsgeschäft (schenkungswise Übertragung der Rechte aus der einfachen Gesellschaft) zwar einen Wechsel der Berechtigten, jedoch keine sachenrechtliche Verfügung über das Grundeigentum beinhaltete oder bewirkte (Heinz Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 2. A., Bern 2000, N. 990), ist mit dem hier zu beurteilenden (Umwandlung des Gesamt- in Miteigentum) kein Wechsel der Berechtigten, jedoch eine Änderung im sachenrechtlichen Status eingetreten, indem die vorher nicht verfügbare Berechtigung am Gesamteigentum in einen verfügbaren ideellen Miteigentumsanteil umgewandelt wurde (vgl. Meier-Hayoz, Vorbem. zu den Art. 646-654 N. 13 ff.; Rey, N. 612 ff.). Die im Urteil vom 20. Dezember 1990 angestellten Erwägungen zur Auslegung von § 25 Abs. 1 NotG und § 1 lit. A Ziff. 1.1.1 NotGebV, die im Übrigen gleichermassen auch auf § 1 lit. A Ziff. 2.2.7 betreffend die (im erwähnten Präjudiz nicht streitige) Grundbuchgebühr zutreffen, sind trotz dieser Unterschiede auch für den vorliegenden Fall massgebend. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden verstösst diese Auslegung nicht gegen Bundesrecht, da der kantonale Gesetz- und Verordnungsgeber bei der Gestaltung des Gebührentarifs nicht an die Begriffe des Bundeszivilrechtes gebunden ist. g) Zu keinem anderem Schluss gelangt man, wenn die vom Beschwerdeführer herangezogenen Tatbestände (§ 1 lit. A Ziff. 1.1.1 und 2.2.7 NotGebV) unmittelbar den von den Beschwerdeführenden angerufenen Tatbeständen (§ 1 lit. A Ziff. 1.6 und Ziff. 2.2.8 NotGebV) gegenübergestellt werden: Bezüglich der Beurkundungsgebühr lässt sich der fragliche Vorgang nach dem Gesagten als "Eigentumsübertragung" im Sinn von Ziff. 1.1.1 NotGebV würdigen, während Ziff. 1.6 ("Öffentliche Beurkundung von Rechtsgeschäften, die mit einem Grundstückgeschäft zusammenhängen") einen blossen Auffangtatbestand enthält. Hinsichtlich der Grundbuchgebühr lässt sich der streitbetreffende Vorgang ohne weiteres als "Eigentumsänderung" im Sinn von § 1 lit. A Ziff. 2.2.1 oder Ziff. 2.2.7 NotGebV qualifizieren. Zwar trifft der weitere Wortlaut in Ziff. 2.2.7 ("infolge ...") nicht genau auf den vorliegenden Sachverhalt zu; Gleiches gilt jedoch für den von den Beschwerdeführenden angerufenen Tatbestand in Ziff. 2.2.8. Die zu prüfende Konstellation kommt jedenfalls der in Ziff. 2.2.7 genannten "Übernahme eines Grundstückes durch einen Beteiligten einer Gesamthandschaft" näher als dem in Ziff. 2.2.8 umschriebenen Tatbestand ("Umwandlung eines Gesamthandverhältnisses in ein anderes ohne Veränderung im Personenbestand"). Zudem liesse sich die angefochtene Bemessung zu einem Ansatz von 2,5 ‰ unmittelbar auf Ziff. 2.2.1 stützen, welcher Tatbestand allgemein (d.h. ohne nähere Präzisierung) mit "Eigentumsänderung" umschrieben wird. h) Es trifft freilich zu, dass die Umwandlung von Gesamt- und Miteigentum im zürcherischen Grundsteuerrecht anders behandelt wird, indem ein solcher Vorgang nicht als "Handänderung" im Sinn von § 216 Abs. 1 und § 227 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG; vgl. früher § 161 Abs. 1 und § 178 des Steuergesetzes vom 8. Juli 1951) gilt und demzufolge keine

Grundstückgewinn- und keine Handänderungssteuer auslöst (Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999, § 216 N. 51, mit Hinweisen; § 227 N. 3). Wie schon die Finanzdirektion zutreffend erwogen hat, können die Beschwerdeführenden hieraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das zürcherische Grundsteuerrecht stellt den zivilrechtlichen Handänderungen (§ 216 Abs. 1 und § 227 Abs. 1 StG) die sogenannten wirtschaftlichen Handänderungen (§ 216 Abs. 2 lit. a und § 227 Abs. 2 lit. a StG) gleich (zur Abgrenzung vgl. Richner/Frei/Kaufmann, § 216 N. 69 ff). Schon von dieser Konzeption her liegt es nahe, die Grundsteuerpflicht nach § 216 Abs. 1 und § 227 Abs. 1 StG auf eigentliche zivilrechtliche (sachenrechtliche) Eigentumsübertragungen zu beschränken. Im Übrigen ist die Ausgangslage bei der Auslegung von § 25 NotG insofern anders als bei der Auslegung von §§ 216 Abs. 1 und 227 Abs. 1 StG, als das Notariatsgesetz den Begriff der "Eigentumsänderungen", das Steuergesetz hingegen jenen der "Handänderungen" verwendet. 3. Aufgrund dieser Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. ... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. ...

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