

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

32.13-07.17

Beschwerdeentscheid vom 29. Juli 2008

Grundbuchgebühren

Bei vielen gleichartigen Verrichtungen kann eine Kumulation von verschiedenen Gebühren nach Tarif (gemäss Anhang IV B der Gebührenverordnung) eine zu hohe Gebühr ergeben, die dem Äquivalenzprinzip widerspricht. Diesfalls ist die Gebühr nach Zeitaufwand (Art. 8 der Gebührenverordnung) zu berechnen. (E. 5)

Emoluments du registre foncier

En présence de nombreuses opérations de même nature, le cumul des différents émoluments calculés conformément au tarif (annexe IV B de l'ordonnance sur les émoluments) peut aboutir à un montant trop élevé, contraire au principe de l'équivalence. Dans un tel cas, l'émolument doit être fixé en fonction du temps (art. 8 de l'ordonnance sur les émoluments) (c. 5).

Sachverhalt

A.

Das Grundstück Gemeinde A. Gbbl. Nr. 1000 ist in 23 Stockwerkeinheiten aufgeteilt, wovon eine die Autoeinstellhalle Nr. 1000-1 ist. Diese Autoeinstellhalle ist in 26 Miteigentumsanteile aufgeteilt, für die die Grundbuchblätter Nrn. 1000-1-1 bis 1000-1-26 angelegt wurden (Art. 943 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Die Wertquoten waren in Achtundzwanzigstel aufgeteilt. Mit Vertrag vom 31. Mai 2006 und Nachtrag vom 28. September 2006 wurde der Miteigentumsanteil Nr. 1000-1-1, der einem

Parkplatz entspricht, den anderen Miteigentümern der Autoeinstellhalle unentgeltlich abgetreten. Dies hatte zur Folge, dass dieser Miteigentumsanteil den anderen Miteigentümern anwuchs und zu einer Vergrösserung der Wertquoten führte (neu Siebenundzwanzigstel). Das Grundbuchblatt Nr. 1000-1-1 wurde geschlossen, auf den übrigen 25 Grundbuchblättern wurde die Wertquote verändert und die Handänderung als Erwerbstitel eingetragen. Mit Verfügung vom 15. Dezember 2006 stellte das Kreisgrundbuchamt für die grundbuchlichen Einschreibungen eine Gebühr von Fr. 3'770.-- in Rechnung.

B.

Mit Eingabe vom 18. Januar 2007 führt Notar B. bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Beschwerde gegen die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 15. Dezember 2006. Er beantragt, die Rechnung sei auf maximal Fr. 1'000.-- zu reduzieren.

Mit Brief vom 6. Februar 2007 präzisierte Notar B., er amtiere nur als Rechtsvertreter. Beschwerdeführerin sei die ihrerseits durch Fürsprecher C. vertretene Stockwerkeigentümergeinschaft.

C.

Das Kreisgrundbuchamt beantragt in seiner Vernehmlassung vom 4. April 2007 die Abweisung der Beschwerde.

Auf Aufforderung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion erläuterte das Kreisgrundbuchamt mit Eingabe vom 1. Juli 2008, wie hoch die Gebühren ausfielen, wenn sie ausschliesslich nach Zeitaufwand im Sinne von Art. 8 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21) berechnet würden.

Auf die verschiedenen Rechtsschriften wird, soweit entscheiderelevant, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

1.1 Wer durch eine Verfügung des Grundbuchverwalters berührt ist, die nicht die Abweisung einer Anmeldung zum Gegenstand hat, kann dagegen innert 30 Tagen bei der kantonalen Aufsichtsbehörde Beschwerde führen (Art. 104 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [GBV; SR 211.432.1]). Als derartige Verfügung gilt auch die Festsetzung von Grundbuchgebühren durch den Grundbuchverwalter (HENRI DESCHENAUX, in Schweizerisches

Privatrecht, Bd. V/3.1, 1988, S. 182). Gemäss Art. 124 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) ist die Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion als kantonale Aufsichtsbehörde über das Grundbuchwesen zuständig zur Beurteilung von Verwaltungsbeschwerden gegen Verfügungen des Grundbuchverwalters. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Zur Beschwerdeführung ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Verfügung hat (Art. 65 Bst. a VRPG).

1.2 Gemäss Gebührentarif der Grundbuchämter haften neben den Verfügungsberechtigten die übrigen Vertragsparteien, die eine Handlung verlangen, für die Bezahlung der entsprechenden Gebühren (Anhang IV B Ziff. 1.2 GebV; vgl. auch Art. 66 des Gesetzes vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen [FLG; BSG 620.0]). Mit dem „Verfügungsberechtigten“ ist der Eigentümer gemeint, der gemäss Art. 963 Abs. 1 ZGB berechtigt ist, mittels einer schriftlichen Erklärung Eintragungen bezüglich seines Grundstückes ins Grundbuch anzumelden. Bei Löschungen oder Abänderungen eines Eintrages ist die aus dem Eintrag berechnete Person Verfügungsberechtigt (Art. 964 Abs. 1 ZGB). Die Verfügungsberechtigte Person kann sich dabei vertreten lassen (Art. 965 Abs. 2 ZGB und Art. 16 Abs. 1 GBV; bei öffentlich beurkundeten Geschäften gestützt auf Art. 963 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 128 EG ZGB sowie Art. 21 Abs. 4 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 [NG; BSG 169.11], vgl. dazu BETTINA DEILLON-SCHEGG, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragsverfahren, Diss. Zürich 1997, S. 82 ff).

1.3 Verfügungsberechtigt und damit primär Schuldner der Grundbuchkosten ist vorliegend die (damalige) Eigentümerin des veräusserten Miteigentumsanteils Nr. 1000-1-1, die X. AG. Erwerber sind sämtliche übrigen Miteigentümer der Autoeinstellhalle Nr. 1000-1. In der Grundbuchanmeldung vom 19. Juni 2006 treten alle Vertragsparteien (also die X. AG und sämtliche übrigen Miteigentümer) als Anmelder auf, wobei sie von Notar B. vertreten werden (vgl. Ziff. IV/1 des Vertrags vom 31. Mai 2006). Alle Vertragsparteien nehmen eine Dienstleistung des Grundbuchamtes in Anspruch, weshalb sie grundsätzlich auch für dessen Gebühren aufzukommen haben. Dies entspricht Art. 66 FLG, der besagt, dass Gebühren zu entrichten hat, wer Leistungen (Hoheitsakte und andere staatliche Leistungen) der kantonalen Behörden und der kantonalen Verwaltung verursacht oder in Anspruch nimmt. Treten also sämtliche Vertragsparteien als Anmelder auf, sind sie alle – und nicht nur die Verfügungsberechtigten Personen – Schuldner.

Zu präzisieren ist, dass entgegen der Ansicht von Notar B. in seinem Brief vom 6. Februar 2007 nicht die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft am Grundstück Nr. 1000 Beschwerdeführer sind, sondern – wie oben ausgeführt – ein Teil der Miteigentümer an der Autoeinstellhalle Nr. 1000-1. Praktisch hat dies indessen keine Bedeutung, da die beiden Personengruppen identisch sind.

Die Legitimation der Beschwerdeführer ergibt sich ausserdem aus dem Umstand, dass sie als Käufer gemäss Ziff. IV/2 des Vertrags vom 31. Mai 2006 auch die Kosten des Grundbuchamts zu tragen haben. Daran ändert nichts, dass die angefochtene Rechnung die Namen der Schuldner nicht nennt, sondern dass sie lediglich an Notar B. adressiert ist.

1.4 Gemäss Art. 15 Abs. 4 VRPG sind vor den Verwaltungsjustizbehörden vorbehältlich anders lautender Gesetzgebung und mit Ausnahme des Sozialversicherungsrechts nur Anwältinnen und Anwälte zur Prozessvertretung zugelassen. Die Gebührenverordnung selbst enthält keine Spezialbestimmungen zur Rechtspflege. Nach dem oben (E. 1.2) bereits zitierten Art. 21 Abs. 4 NG ist die Notarin oder der Notar befugt, die von ihr oder ihm errichteten, eintragungsbedürftigen öffentlichen Urkunden bei den zuständigen Registerämtern zur Eintragung in öffentliche Register anzumelden; sie oder er ist in damit zusammenhängenden Verfahren zur Prozessvertretung vor kantonalen Instanzen ermächtigt. Es fragt sich, ob damit eine umfassende Vertretungsbefugnis verbunden ist, die nicht nur Verfahren betrifft, in welchen um eine verweigerte Eintragung einer angemeldeten öffentlichen Urkunde gestritten wird, sondern auch Verfahren wie das vorliegende, wo es nur um die Gebühr geht.

1.5 Nach Art. 16 Abs. 3 des vorher geltenden Notariatsgesetzes vom 28. August 1980 (aNG) war der Notar zur Vertretung der Beteiligten im Beschwerdeverfahren nur befugt, wenn die Eintragung einer von ihm errichteten öffentlichen Urkunde verweigert worden war. In der Annahme, die GebV enthalte diesbezüglich eine echte Lücke, hat die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in ihrer Rechtsprechung indessen bejaht, dass sich die Gebührenpflichtigen im Beschwerdeverfahren durch den mit dem Geschäft befassten Notar vertreten lassen können (BVR 2003 S. 525 E. 3b). Unter diesen Umständen kann die Frage offen gelassen werden, ob Art. 21 Abs. 4 des heute geltenden Notariatsgesetzes eine gesetzliche Grundlage für die Vertretungsbefugnis des Notars in Gebührenstreitigkeiten geschaffen hat. Im Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend das Notariatsgesetz (Tagblatt des Grossen Rates 2005, Beil. 30, S. 9) wird zu Art. 21 NG erläutert, der neue Abs. 4 sei gegenüber dem bisherigen Art. 16 Abs. 3 aNG erweitert worden, indem Notarinnen und Notare im Auftrag der Parteien umfassend Rechtsmittel einlegen könnten. Dies könnte immerhin ein Hinweis darauf sein, dass sich die Vertretungsbefugnis des Notars nicht mehr nur

auf die Frage der Eintragung bezieht, sondern auch auf die damit verbundenen Gebühren des Kreisgrundbuchamts.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer legitimiert sind und Notar B. zur Prozessvertretung zugelassen ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

2.1 Die Kantone sind befugt, als Gegenleistung für Eintragungen in das Grundbuch Gebühren zu erheben (Art. 954 ZGB). Als *Kanzleigeühren* gelten Abgaben in bescheidener Höhe für einfache, routinemässige Tätigkeiten der Verwaltung, die ohne besonderen Prüfungs- und Kontrollaufwand erbracht werden können. Die Kanzleigeühr darf die Schreibgebühren und die Auslagen sowie ein mässiges Entgelt für die Überprüfung des Eintragungsbegehrens und seiner Eintragbarkeit in sich schliessen (JÜRIG SCHMID, in Basler Kommentar, 2. Aufl. 2003, Art. 954 ZGB N. 4). Sie sind unter dem Gesichtspunkt des Kostendeckungs- und des Äquivalenzprinzips jederzeit leicht überprüfbar und bedürfen deshalb keiner formellen gesetzlichen Grundlage. *Verwaltungsgebühren* im eigentlichen Sinn sind Abgaben für Verwaltungstätigkeiten, die eine gründliche Prüfung in technischer, rechtlicher oder anderer Hinsicht erfordern, folglich mehr Zeit beanspruchen und von geschultem Personal erbracht werden müssen. Im Gegensatz zur Kanzleigeühr ist die Verwaltungsgebühr nicht darauf beschränkt, die für jede Amtshandlung im Einzelfall entstehenden Kosten zu decken. Bei der Bemessung ist von den Gesamtkosten eines Verwaltungszweiges auszugehen, welche durch die Inanspruchnahme der Verwaltung entstehen (JÜRIG SCHMID, a.a.O., Art. 954 ZGB N. 5). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind als gebührenrechtliche Ausgestaltung des allgemeinen Verhältnismässigkeitsgrundsatzes das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten.

2.2 Nach dem verfassungsmässigen *Kostendeckungsprinzip* soll der Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen, was eine gewisse Schematisierung oder Pauschalierung der Abgabe nicht ausschliesst (BGE 126 I 180 E. 3a/aa, 124 I 11 E. 6c; BVR 2005 S. 433 E. 5.1). Für Verwaltungs- (inklusive Kanzlei-)gebühren gilt das Kostendeckungsprinzip uneingeschränkt (HÄFELIN/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2006, N. 2638). Für kostenabhängige Kausalabgaben gilt es insbesondere, wo keine (genügend bestimmte) formellgesetzliche Grundlage besteht oder wo der Gesetzgeber ausdrücklich oder sinngemäss zum Ausdruck gebracht hat, dass die von ihm festgelegte Abgabe kostenabhängig sein soll. Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibun-

gen und Reserven hinzuzurechnen (BGE 126 I 180 E. 3a/aa; BVR 2005 S. 433 E. 5.1).

2.3 Das *Äquivalenzprinzip* konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot (Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 8 und 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101]) für den Bereich der Kausalabgaben (BGE 130 III 225 E. 2.3, 128 I 46 E. 4a). Es bestimmt, dass eine Gebühr 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 wirtschaftlichen 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 (BGE 128 I 46 E. 4a, 126 I 180 E. 3a/bb; BVR 2005 S. 433 E. 5.1).

3.

3.1 Im kantonalen Recht ist der Grundsatz der Gebührenpflicht für die Inanspruchnahme staatlicher Leistungen in Art. 66 FLG verankert. Bezüglich der Bemessung der Tarife bestimmt Art. 69 Abs. 1 FLG weiter, dass - vorbehaltlich der besonderen Gesetzgebung - die Gebühren alle Kosten decken sollen, die dem Kanton durch die betreffende Leistung entstehen. Wenn eine Kosten deckende Gebühr in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung steht, wird die Gebühr im Tarif höchstens mit dem objektiven Wert der Leistung festgesetzt (Art. 69 Abs. 1 FLG). Im Rahmen der geltenden Tarife bemessen sich die Gebühren nach dem gesamten Aufwand, der Bedeutung des Geschäfts für die Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger und deren Interesse an der Leistung sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger (Art. 71 FLG).

3.2 Nach der GebV werden grundsätzlich Pauschalgebühren erhoben, welche den gesamten für eine Dienstleistung normalerweise anfallenden Verwaltungsaufwand (wie Personal-, Raum-, Material-, Geräte- und Maschinenkosten sowie Post- und Telefongebühren) umfassen (Art. 10 GebV). Enthält der Tarif für eine Verrichtung keine bestimmte Gebühr, so gelangt der Tarif nach Zeitaufwand (Art. 8 GebV) zur Anwendung (Art. 14 GebV). Je nach der Stellenkategorie der mit der Behandlung des Geschäfts betrauten Person sind 70, 90, 120 oder 170 Taxpunkte pro Stunde in Rechnung zu stellen (Art. 8 Abs. 1 GebV), wobei der Wert eines Taxpunktes gegenwärtig einen Franken beträgt (Art. 4 Abs. 2 GebV). Die Stundenansätze entsprechen einer durchschnittlichen vollen Kostendeckung (Vortrag

der Finanzdirektion zur GebV, S. 3, Ziff. 2.3; vgl. BVR 2003 S. 525 E. 4b). Die grundbuchliche Behandlung eines umfangreicheren Geschäfts erfolgt in der Regel durch verschiedene Personen in verschiedenen Lohnklassen, so durch den Tagebuchführer bei der Entgegennahme der Akten, den Grundbuchverwalter bei der Vorprüfung, durch einen Sachbearbeiter bei der eigentlichen Behandlung, wiederum durch den Grundbuchverwalter bei der Verifikation und schliesslich durch den Rechnungsführer bei der Rechnungsstellung und der Aktenausgabe. Praxisgemäss werden für die Arbeit von Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern 90 Taxpunkte, für jene von geschäftsleitenden Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwaltern 170 Taxpunkte pro Stunde verrechnet (BVR 2003 S. 525 E. 4b).

Der Gebührentarif der Grundbuchämter findet sich im Anhang IV B der GebV. Dieser wurde am 29. August 2007 geändert (in Kraft seit 1. November 2007). Vorliegend findet die vorherige Fassung des Tarifs Anwendung, da das fragliche Grundbuchgeschäft und die angefochtene Gebührenverfügung noch unter altem Recht erfolgten.

4.

4.1 In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 4. April 2007 erläuterte die Vorinstanz, wie es die angefochtene Gesamtgebühr von Fr. 3'770.-- berechnet hatte:

Tätigkeit	Position des Gebührentarifs	Taxpunkte (= Fr.)
Sitzverlegung der X. AG:		
Grundtarif	Ziff. 2.1.3	100
Blattzuschlag	Ziff. 1.10	10
Erwerb Miteigentumsanteile:		
35 Eigentumsänderungen: 35 x 100 (Grundtarif)	Ziff. 2.1.1	3'500
4 Blattzuschläge (bei Eigentümern mit mehr als 1 Anteil): 4 x 10	Ziff. 1.10	40
Bescheinigung	Ziff. 2.5.4	20
2 Reklamationen	Art. 8 GebV (Zeitaufwand)	100
Total		3'770

Gemäss Vorinstanz sind für die Abänderung der Miteigentumsverhältnisse, d.h. die Nachführung der entsprechenden Anteile sowie des Stammblasses, keine zusätzlichen Gebühren verlangt worden. Sie weist darauf hin, dass der Aufhebung des Miteigentumsanteils Nr. 1000-1-1 die Handänderung dieses Anteils an sämtliche Miteigentümer vorangehen müsse, die grundbuchlich nachzutragen sei.

4.2 Die Beschwerdeführer bringen vor, die verlangte Gebühr von Fr. 3'770.-- entspreche dem Arbeitsaufwand von mindestens einer Woche und stehe damit in

einem krassen Missverhältnis zur erbrachten Leistung. Die erforderlichen Änderungen im Grundbuch hätten höchstens einen halben Tag Arbeit verursacht. Angemessen sei höchstens eine Rechnung von Fr. 1'000.--, was einem Zeitaufwand von einem Tag entspreche.

4.3 Angefochten werden nur die Gebühren für die Sitzverlegung der X. AG (gemäss Ziff. 2.1.3 und Ziff. 1.10 des Gebührentarifs) und für den Erwerb der Miteigentumsanteile (gemäss Ziff. 2.1.1 und Ziff. 1.10 des Gebührentarifs). Die Beschwerdeführer rügen nicht eine fehlerhafte Anwendung des Tarifs, sondern vielmehr den hohen Gesamtbetrag, der insbesondere auf die kumulative Anwendung des Tarifs für Eigentumsänderungen von Ziff. 2.1.1 zurückgeht. Die Vorinstanz hatte bei sämtlichen 35 Miteigentümern (33 natürliche und 2 juristische Personen) – also nicht 40 Personen, wie die Vorinstanz in ihrer Beschwerdevernehmlassung angibt – je den Tarif von Fr. 100.-- angewendet. Die Beschwerdeführer rügen somit eine Verletzung des Äquivalenzprinzips. Einen Verstoß gegen das Kostendeckungsprinzip machen sie dagegen nicht geltend. Die Vorinstanz beruft sich – grundsätzlich zu Recht – darauf, dass tarifierte Verrichtungen nach den entsprechenden Ansätzen und nicht nach Zeitaufwand zu verrechnen seien. Die Gebühr nach Zeitaufwand kommt nur dann zur Anwendung, wenn die Gesetzgebung keinen Gebührentarif enthält (Art. 14 GebV). Dies entbindet die Behörde jedoch nicht davon, die berechnete Gebühr darauf hin zu überprüfen, ob sie den Anforderungen des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips entspricht.

5.

5.1 Grundbuchämter müssen täglich für eine Vielzahl verschiedener Verrichtungen Gebühren erheben, was nur durch eine Tarifierung der einzelnen Leistungen einigermaßen rationell geschehen kann. Der Tarif ermöglicht es im Übrigen auch dem Bürger und dem Notar, die zu erwartenden Gebühren recht genau vorzuberechnen. Ein Gebührentarif muss seinem Zweck entsprechend einfach handhabbar sein, was eine gewisse Schematisierung bedingt. Er ist auf den Normalfall zugeschnitten und vermag nicht allen Sonderfällen gerecht zu werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die Gebühr nicht in jedem Einzelfall genau den verursachten Kosten oder dem (ohnehin schwer fassbaren) wirtschaftlichen Wert der Leistung für den Gebührenpflichtigen entsprechen. Gerät der Tarif allerdings in einen klaren Widerspruch zu Verfassungsgrundsätzen wie dem Verhältnismässigkeits- bzw. dem Äquivalenzprinzip, so kommt die gebührenerhebende Behörde nicht umhin, im konkreten Einzelfall eine Korrektur vorzunehmen. Eine solche Situation kann namentlich eintreten, wenn sich eine Mehrzahl gleicher oder gleichartiger Verrichtungen in einem Arbeitsgang einfacher und zeitsparender erledigen lässt. Dann entspricht die mehrfache Kumulation einer bestimmten Tarifposition dem tatsächlichen Aufwand unter Umständen nicht mehr, so dass die nach Tarif berechnete Gebühr im Lichte des Äquivalenz-

prinzips am tatsächlichen Zeitaufwand gemessen und – wenn die Abweichung erheblich ist – reduziert werden muss.

5.2 Schon unter der Geltung des Gebührendekrets von 1992 hatte die damalige Justizdirektion den Standpunkt eingenommen, wenn in einem Arbeitsgang mehrere gleiche Tätigkeiten verrichtet würden und dies zu einer Verminderung des Arbeitsaufwands bei der zweiten und den folgenden Tätigkeiten führe, müsse eine angemessene Gebührenreduktion gewährt werden. Der Gebührentarif von 1992 sah für solche Fälle eine Reduktionsmöglichkeit vor, welche im geltenden Tarif nicht mehr enthalten ist. Diese Lücke hat die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in ihrer Rechtsprechung deshalb durch den Rückgriff auf das Äquivalenzprinzip und die Gebührenberechnung nach Zeitaufwand geschlossen (BVR 2003 S. 525 E. 6b, BN 2000 S. 277 E. 5). Auch der Bund hat den Kantonen empfohlen, in ihre Gebührentarife eine Bestimmung aufzunehmen, wonach „bei einer Vielzahl gleichartiger Geschäfte“ die Gebühr unter Berücksichtigung des Zeitaufwands festzusetzen sei (Orientierung und Richtlinien des Eidg. Amtes für Grundbuch- und Bodenrecht, publ. in ZBGR 80/1999, S. 405 f.).

5.3 Die von der Vorinstanz vorgenommene Rekonstruktion des Zeitaufwands im Sinne von Art. 8 GebV für das vorliegend zu beurteilende Geschäft ergibt folgendes Bild (vgl. Eingabe vom 1. Juli 2008):

Tätigkeit	Person	Stunden	Ansatz Taxpunkte	Gebühr (Fr.)
Vorprüfung	GV	1	170	170
Reklamation inkl. Abänderungsvorschlag	GV	1.5	170	255
Überprüfung Verfügungsrecht	SB	1	90	90
Vorprüfung Nachtrag	GV	0.5	170	85
Überprüfung Verfügungsrecht Nachtrag	SB	1	90	90
Reklamation durch Sachbearbeiter	SB	0.5	90	45
Bearbeitung GB	SB	2.5	90	225
Verifikation	GV	1	170	170
Nebenarbeiten (TB/Rechnungswesen)	SB	0.5	90	45
Total nach Zeitaufwand		5.9		1175

5.4 Der von der Vorinstanz ermittelte Zeitaufwand erscheint angemessen. Die darauf gestützt berechnete Gebühr von Fr. 1'175.-- beträgt weniger als ein Drittel der von der Vorinstanz in Rechnung gestellten Gebühr von Fr. 3'770.--. Die nach Tarif berechnete Gebühr steht damit in einem derart erheblichen Missverhältnis zum tatsächlichen Aufwand, dass sie mit dem Äquivalenzprinzip nicht mehr vereinbar ist und herabgesetzt werden muss. Daraus darf indessen nicht abgeleitet werden, der hier anwendbare, inzwischen aber revidierte Gebührentarif sei generell zu hoch (gewesen). Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion hat in ihrer Rechtsprechung wiederholt darauf hingewiesen, dass den Kreisgrundbuchämtern zuzumuten ist, aufgrund ihrer grossen praktischen Erfahrung jene Sonderfäl-

le zu erkennen, in welchen die Berechnung nach Tarif zu Beträgen führt, die klar und erheblich über dem tatsächlichen Aufwand liegen, damit eindeutig gegen das Äquivalenzprinzip verstossen und deshalb angemessen reduziert werden müssen. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion hatte in verschiedenen Beschwerdefällen eine Verletzung des Äquivalenzprinzips festgestellt. Betroffen waren in der Regel Geschäftsfälle, bei denen repetitive Tätigkeiten durch Multiplikation der tarifierten Ansätze zu unverhältnismässigen Gebühren geführt hatten. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ist in diesen Entscheiden bei der Neufestsetzung der Gebühren im Beschwerdeverfahren von der schematischen Anwendung der Gebührenverordnung abgewichen und hat tendenziell auf den tatsächlichen Arbeitsaufwand gemäss Art. 14 i.V.m. Art. 8 GebV abgestellt (BVR 2003 S. 525 E. 6c, BN 2000 S. 277 E. 5 ff.). Am 29. August 2007 wurde der Gebührentarif der Kreisgrundbuchämter (Anhang IV B der GebV) mit Wirkung ab 1. November 2007 geändert. Ziff. 1.5.1 bestimmt nun, dass die Gebühr durch das Grundbuchamt angemessen reduziert werden kann, wenn die Gebühr in einem krassen Missverhältnis zur erbrachten Leistung steht. Der Gebührentarif enthält seither eine ausdrückliche Grundlage für das von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in ihrer Rechtsprechung verlangte Vorgehen, dass von der schematischen Anwendung des Tarifs abgewichen werden muss und auf den effektiven Aufwand abzustellen ist, wenn die resultierende Gebühr unverhältnismässig hoch ist (vgl. Vortrag der JGK an den Regierungsrat vom 15. August 2007 betreffend die Änderung der GebV, Ziff. 1.3.1).

5.5 Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall die nach Tarif berechnete Gebühr unverhältnismässig ist, vergleicht man sie mit dem tatsächlich zu leistenden Aufwand des Grundbuchamtes. Aufgrund der Rekonstruktion des Zeitaufwandes für die strittigen Gebührenpunkte durch das Kreisgrundbuchamt erweist sich eine Gebühr von insgesamt Fr. 1'200.-- als angemessen. Insoweit ist die Beschwerde gutzuheissen und die angefochtene Gebühr herabzusetzen.

6.

6.1 Die Beschwerdeführer haben eine Herabsetzung der Gebühr auf maximal Fr. 1'000.-- verlangt und sind mit ihrem Begehren somit fast vollumfänglich durchgedrungen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Kanton die Verfahrenskosten. Als obsiegende Partei haben die Beschwerdeführer Anspruch auf einen Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Vertretungsbefugnis, die vorliegend Notar B. zuerkannt wird, stellt einen Einbruch ins kantonale Anwaltsmonopol dar, da grundsätzlich ohne entsprechende Vorschrift nur Anwältinnen und Anwälte zur Beschwerdeführung vor Verwaltungsjustizbehörden berechtigt sind (vgl. oben E. 1.4/1.5). Gemäss Art. 104 Abs. 1 VRPG umfassen die Parteikosten den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Da-

mit ist in erster Linie die Vertretung durch Anwältinnen und Anwälte gemeint, doch kommen in gewissen spezialgesetzlich geregelten Fällen wie dem vorliegenden auch Notarinnen und Notare in Frage (vgl. MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 104 N. 2). Lässt sich eine Partei in einem Beschwerdeverfahren durch einen Notar vertreten, haben sie bei Obsiegen Anspruch auf einen Parteikostenersatz im Sinne von Art. 104 Abs. 1 VRPG und nicht bloss auf eine Parteientschädigung nach Art. 104 Abs. 2 VRPG. Es rechtfertigt sich daher, die Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) heranzuziehen, obwohl sie sich auf das Kantonale Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) abstützt und primär die Höhe des Parteikostenersatzes der Anwältinnen und Anwälte regelt (vgl. BN 2000 S. 277 E. 8). Die Notariatsgesetzgebung enthält keinen direkt anwendbaren Tarif für die – eine nebenberufliche Tätigkeit im Sinne von Art. 29 NG darstellende – Parteivertretung von Notaren. Einen Hinweis, wie die nebenberufliche Tätigkeit entschädigt werden kann, liefert allerdings Art. 30 Abs. 2 der Verordnung vom 26. April 2006 über die Notariatsgebühren (GebVN; BSG 169.81). Danach ist eine Gebühr nach Arbeitsaufwand geschuldet, die bis zu 230 Franken pro Stunde beträgt.

6.2 Die Kostennote von Notar B. vom 11. Juli 2008 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Parteikostenersatz wird in Anwendung von Art. 41 Abs. 3 KAG und Art. 11 Abs. 1 PKV auf Fr. 591.80 festgesetzt. In diesem Betrag sind die Auslagen und die Mehrwertsteuer enthalten.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung des Kreisgrundbuchamts vom 15. Dezember 2006 wird aufgehoben und die Grundbuchgebühr auf Fr. 1'200.-- festgesetzt.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Der Kanton Bern richtet den Beschwerdeführern für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 591.80. aus. Dieser ist beim Kreisgrundbuchamt einzufordern.