

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

32.13-11.67

Beschwerdeentscheid vom 6. Juli 2012

Grundbuchgebühren

Beim Tauschvertrag wird jede Vertragspartei mit Bezug auf die von ihr versprochene Sache als Verkäufer und mit Bezug auf die ihr zugesagte Sache als Käufer behandelt (E. 4). Führt die Tarifierung eines Grundbuchgeschäfts zu Gebühren, die in einem krassen Missverhältnis zur erbrachten Leistung stehen, kann das Grundbuchamt angemessene Reduktionen verfügen (Anhang IV B Ziff. 1.5.1 der Gebührenverordnung).



Emoluments du registre foncier

Lors d'un contrat d'échange, chacun des copermutants est traité comme vendeur quant à la chose qu'il promet et comme acheteur quant à la chose qui lui est promise (C. 4). Si la tarification d'une affaire liée au registre foncier aboutit à des émoluments fortement disproportionnées par rapport à la prestation fournie, le bureau du registre foncier peut réduire l'émolument dû de manière équitable (annexe IV B, chiffre 1.5.1 de l'ordonnance sur les émoluments).

Sachverhalt

A.

A. und B. sind Eigentümer des Grundstücks Gemeinde C. Gbbl. Nr. 1000. Mit Tauschvertrag vom 18. Mai 2011 vereinbarten sie mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Nr. 2000 die Abtretung von je einer Fläche von 10 m² der beiden Grundstücke zwecks Bereinigung der gemeinsamen Grenze. Am 24. Juni 2011 ersuchte Notar D. das Grundbuchamt um Eintragung der Parzellierung und Vereinigung sowie um Vornahme der durch den Abtausch notwendig gewordenen Bereinigungen der Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte und Anmerkungen.

Mit Verfügung vom 25. Oktober 2011 stellte das Grundbuchamt für die grundbuchlichen Einschreibungen eine Gebühr von Fr. 1'310.– in Rechnung.

B.

Mit Eingabe vom 4. November 2011 führen A. und B., vertreten durch Notar D., bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 25. Oktober 2011. Sie beantragen, der in Rechnung gestellte Betrag sei im Sinne von Ziffer 1.5.1 im Anhang IV B der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21) angemessen zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 15. November 2011 reichte Notar D. verschiedene Unterlagen nach.

In seiner Vernehmlassung vom 29. Februar 2012 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde und erläutert, wie die Gebühr berechnet wurde.

Die Beschwerdeführer halten in ihrer Stellungnahme vom 25. Mai 2012 an den gestellten Anträgen fest.

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

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchamts kann Beschwerde bei der JGK geführt werden (Art. 956a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches [EG ZGB; BSG 211.1]; vgl. auch Art. 104 Abs. 1 der bis Ende 2011 geltenden Verordnung vom 22. Februar 1910 betreffend das Grundbuch [aGBV; BS 2 530]). Als derartige Verfügung gilt auch die Festsetzung von Grundbuchgebühren durch den Grundbuchverwalter (HENRI DESCHENAUX, in Schweizerisches Privatrecht, Bd. V/3.1, 1988, S. 182). Die JGK ist daher zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

1.2 Zur Beschwerde ist befugt, wer durch die angefochtenen Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 956a Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; ebenso Art. 65 Abs. 1 VRPG).

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer eines der Grundstücke, das Gegenstand des Tauschvertrags bildet. Sie sind damit primär Schuldner der Grundbuchkosten und als solche durch die angefochtene Verfügung besonders berührt (vgl. Anhang IV B Ziff. 1.2 GebV sowie Art. 66 des Gesetzes vom 26. März 2002 über die

Steuerung von Finanzen und Leistungen [FLG; BSG 620.0]). Ihre Beschwerdebefugnis ist demnach gegeben.

1.3 Die Notarin oder der Notar ist 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 (Art. 21 Abs. 4 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 [NG; BSG 169.11]). Die Vertretung der Beschwerdeführer durch Notar D. ist demnach zulässig.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Für die Eintragungen in das Grundbuch dürfen die Kantone Gebühren erheben (Art. 954 ZGB). Eine Gebühr ist das Entgelt für eine bestimmte, von der abgabepflichtigen Person veranlasste Amtshandlung oder für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung. Sie soll die Kosten, welche dem Gemeinwesen durch die Amtshandlung oder Benutzung der Einrichtung entstanden sind, ganz oder teilweise decken (JÜRGEN SCHMID, in Basler Kommentar, 4. Aufl. 2011, Art. 954 ZGB N. 1 ff.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N. 2626 ff.). Im kantonalen Recht ist der Grundsatz der Gebührenpflicht für die Inanspruchnahme staatlicher Leistungen in Art. 66 FLG verankert. Die Gebühren sollen alle Kosten decken, die dem Kanton durch die betreffende Leistung entstehen. Vorbehalten bleibt die besondere Gesetzgebung (Art. 69 Abs. 1 FLG). Wenn eine kostendeckende 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. 2 FLG). Von kostendeckenden Gebühren kann sodann im Tarif abgesehen werden, wenn eine solche im Widerspruch zur Zielsetzung der entsprechenden Leistung des Kantons steht, wenn die Höhe der Gebühr Anreize zur Umgehung der Leistung des Kantons setzt und bei Gerichts- und Verwaltungsjustizverfahren (Art. 69 Abs. 3 FLG). Die Tarife enthalten Pauschalgebühren. Die Kosten für besondere zusätzliche Leistungen wie Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzlich verrechnet werden (Art. 69 Abs. 4 FLG). Der Gebührentarif der Grundbuchämter ist in Anhang IV B der GebV geregelt.

2.2 Bei der Gebührenbemessung sind das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip zu beachten, wenn der Gesetzgeber die Höhe der Gebühr nicht festlegt (BGE 126 I 180 E. 3). Nach dem Kostendeckungsprinzip soll der Gesamtertrag die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 2637 ff.). Das

Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip, das Gleichheitsgebot und das Willkürverbot (vgl. Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 8 und 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101]). Es bestimmt, dass die Höhe der Gebühr im Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Ein gewisser Ausgleich im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig, ebenso in beschränktem Ausmass eine Pauschalierung aus Gründen der Verwaltungsökonomie. Die Relation zwischen Höhe der Gebühr und Wert der Leistung muss aber bestehen bleiben. Der Wert der staatlichen Leistung bemisst sich entweder nach dem – nicht notwendigerweise wirtschaftlichen – Nutzen, den diese dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme des Gemeinwesens im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweiges (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 2641 ff.; BVR 2005 S. 433).

3.

3.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, der in Rechnung gestellte Betrag von Fr. 1'310.– stehe in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den vom Grundbuchamt ausgeführten Arbeiten. Dem angemeldeten Geschäft liege ein Tauschvertrag zugrunde, der die Verschiebung einer Teilfläche von 10 m² der betroffenen Grundstücke an das jeweils andere Grundstück zum Gegenstand habe. Die Tarifposition T31 (Anhang IV B Ziff. 3.1.1 GebV) sei nicht anwendbar, weil das Eigentum an den Grundstücken unverändert geblieben sei. Es sei einzig unter Erwerbtitel ein zusätzlicher Text aufgenommen worden. Zudem werde die Auferlegung von Fr. 850.– in Anwendung der Tarifposition T14 (Anhang IV B Ziff. 1.4 GebV) beanstandet. Einem solchen Betrag würden sechs bis acht Stunden Aufwand zugrunde liegen, was im vorliegenden Fall nicht zutreffen könne. Zwar seien viele Dienstbarkeiten bereinigt worden, die meisten davon seien aber gruppenweise dem gleichen Grundbuchbeleg zuzuordnen gewesen. Deshalb sei die Gebühr gemäss Anhang IV B Ziff. 1.5.1 GebV angemessen zu reduzieren.

3.2 Die gestützt auf das FLG erlassene GebV sieht vor, dass grundsätzlich Pauschalgebühren erhoben werden, 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 kommt die Gebühr nach Zeitaufwand (Art. 8 GebV) zur Anwendung (Art. 14 GebV). Je nach 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. 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).

3.3 Das Grundbuchamt führt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 29. Februar 2012 aus, es habe die angefochtene Gesamtgebühr wie folgt berechnet:

Tätigkeit		Position des Gebühren- tarifs	Ansatz Taxpunkte	Gebühren in Fr.
Eintrag pro Eigentum:	T31	3.1.1		
2 Eigentümer			200	400.00
Pro jeden weiteren Erwerber			20	20.00
Planänderungen:	T14	1.4		
nach Zeitaufwand			850	850.00
(vgl. Tabelle in E. 5.1)				
Bescheinigung:	T51	5.1		
2x			20	40.00
Total				1'310.00

4.

4.1 Die Beschwerdeführer wenden zunächst ein, die Tarifposition T31 sei nicht anwendbar. Das Grundbuchamt verkenne, dass das Eigentum an den fraglichen Grundstücken unverändert geblieben sei, weshalb von einer Eintragung im Sinne der GebV keine Rede sein könne. Dem Wortlaut dieser Bestimmung zufolge seien für die Eintragung der Eigentümerin oder des Eigentümers 200 Taxpunkte in Rechnung zu stellen. Vorliegend handle es sich nicht um die Eintragung einer Eigentümerin oder eines Eigentümers, sondern lediglich um die Ergänzung eines Erwerbtitels. Dafür enthalte die GebV keinen Tarif, weshalb die Gebühren nach Zeitaufwand festzusetzen seien. Die Ergänzung des Erwerbtitels habe überdies höchstens eine Stunde Aufwand verursacht. Der in Rechnung gestellte Betrag von Fr. 420.– verstosse deshalb gegen das Äquivalenzprinzip.

4.2 Unter dem Titel «Eigentum» legt die GebV fest, dass die Gebühr für die Eintragung der Eigentümerin oder des Eigentümers für das erste Grundstück 200 Taxpunkte beträgt. Wird das Grundstück gemeinschaftlich erworben, beträgt die Gebühr für jede weitere Erwerberin oder für jeden weiteren Erwerber 20 Taxpunkte. Erwirbt dieselbe Eigentümerin oder derselbe Eigentümer oder dieselbe Eigentümergemeinschaft mit demselben Erwerbsakt mehrere Grundstücke, beträgt der Zuschlag 20 Taxpunkte (Ziff. 3.1.1 Anhang IV B GebV). – Auf den Tauschvertrag finden die Vorschriften über den Kaufvertrag in dem Sinne Anwendung, dass jede Vertragspartei mit Bezug auf die von ihr versprochene Sache als Verkäufer und mit Bezug auf die ihr zugesagte Sache als Käufer behan-

delt wird (Art. 237 des Obligationenrechts [OR; SR 220]; vgl. HANS GIGER, in Basler Kommentar, OR I, 5. Aufl. 2011, Art. 237 N. 3). Das gilt auch hinsichtlich des Gebührentarifs für die Grundbuchämter (vgl. Erläuterungen der JGK zum Gebührentarif der Grundbuchämter 2007 [nachfolgend: Erläuterungen], S. 15, Bsp. 3).

4.3 Mit öffentlich beurkundetem Tauschvertrag vom 18. Mai 2011 vereinbarten die Beschwerdeführer als Gesamteigentümer der Parzelle Nr. 1000 mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 2000 zwecks Bereinigung der gemeinsamen Grenze je 10 m² ihrer Grundstücke abzuparzellieren und mit dem jeweils anderen Grundstück zu vereinigen. Bezüglich dieser Teilflächen hat demnach ein zweifacher Eigentumswechsel stattgefunden: Die Beschwerdeführer haben eine Teilfläche zu Eigentum erworben (erster Eigentumswechsel) und dafür als Gegenleistung ihrerseits eine Teilfläche an die andere Vertragspartei übertragen (zweiter Eigentumswechsel). Entsprechend hat der verurkundende Notar in der Grundbuchanmeldung vom 24. Juni 2011 unter den vorzunehmenden Einschreibungen beim Eigentum das Stichwort «Handänderung» aufgeführt. Die Gebühren für Eigentumsänderungen und andere Neueinschreibungen im Zusammenhang mit Planänderungen richten sich nicht nach Zeitaufwand, sondern nach den besonderen Tarifpositionen gemäss Ziffer 2 ff. Anhang IV B GebV (Ziff. 1.4 Anhang IV B GebV). Diese betragen für die Eintragung des Eigentümerin oder des Eigentümers 200 Taxpunkte (Ziff. 3.1.1 Anhang IV B GebV), was bei einem zweifachen Eigentumsübergang und gemeinschaftlichem Erwerb in einem der beiden Fällen zu dem in Rechnung gestellten Betrag von Fr. 420.– führt. Das Grundbuchamt hat demnach die einschlägigen Tarifbestimmungen korrekt angewendet.

4.4 Dass die GebV für Eigentumseintragungen eine Pauschalgebühr vorsieht, ist nachvollziehbar und verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht. Bei Einschreibungen und Änderungen im Hauptbuch handelt es sich um Standardtätigkeiten der Grundbuchämter. Die Gebühr von Fr. 200.– bzw. Fr. 20.– pro Eigentumseintragung kann auch nicht grundsätzlich als überhöht oder unverhältnismässig bezeichnet werden. Das Grundbuchamt ist verpflichtet zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einschreibung gestützt auf die eingereichten Dokumente erfüllt sind (vgl. Art. 965 Abs. 1 ZGB). Weiter sind die bis zur Einschreibung erforderlichen Arbeitsschritte zu berücksichtigen, insbesondere die Entgegennahme der Anmeldung durch das Grundbuchamt, die Eintragung ins Tagebuch und in die Geschäftskontrolle, die Vorprüfung inkl. der Veranlagung allfälliger Handänderungssteuern, die Zuteilung an einen Sachbearbeitenden, die Verarbeitung im Hauptbuch, die Verifikation der Einschreibungen, die Rechnungsstellung, die Meldung an die Steuerverwaltung, die Austragung aus dem Tagebuch und der Geschäftskontrolle sowie die Aktenherausgabe. Dem allem trägt der Gebührentarif Rechnung (vgl. Erläuterungen, S. 7 und S. 14).

4.5 Zu prüfen bleibt, ob im vorliegenden Fall die an sich korrekte Anwendung der einschlägigen Tarifpositionen zu einer Gebühr führt, die in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung steht und sich nicht mehr in vernünftigen Grenzen hält. Ist dies der Fall und gerät der Tarif in einen klaren Widerspruch zum Äquivalenzprinzip, so auferlegen die in E. 2.2 zitierten Verfassungsbestimmungen der gebührenerhebenden Behörde die Pflicht, im konkreten Einzelfall eine Korrektur vorzunehmen. Die bernische GebV trägt dem Rechnung, indem sie vorsieht, dass das Grundbuchamt angemessene Reduktionen verfügen kann, wenn die Tarifierung eines Grundbuchgeschäfts zu Gebühren führt, die offensichtlich in einem krassen Missverhältnis von Aufwand und Gebühr stehen und offensichtlich das verfassungsmässige Gebot der Äquivalenz von Leistung und Gebühr verletzen kann (Anhang IV B Ziff. 1.5.1 GebV).

Wie die Beschwerdeführer zu Recht vorbringen, musste im vorliegenden Fall unter der Rubrik «Eigentum» des Hauptbuchblattes die Bezeichnung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers nicht geändert werden, weil die fraglichen Teilflächen nach der Parzellierung und Übertragung mit den (Rest-)Grundstücken vereinigt wurden. Das allein führt jedoch nicht dazu, dass die Vorinstanz verpflichtet gewesen wäre, von der Möglichkeit der Gebührenreduktion Gebrauch zu machen. Denn trotz dieser geringfügigen Vereinfachung musste sie im Hauptbuch immer noch das Datum der Eintragung in das Tagebuch, der Erwerbsgrund und der Hinweis auf den Beleg einschreiben. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer werden mit der Tarifposition gemäss Ziff. 3.1.1 denn auch nicht nur die Änderung der Bezeichnung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers abgegolten, sondern sämtliche in der Rubrik «Eigentum» zu vermerkenden Änderungen. Dazu kommt, dass bei Eigentumswechseln der hauptsächliche (Prüfungs-)Aufwand anfällt, bevor in der Rubrik «Eigentum» eines Grundstücks Einschreibungen vorgenommen werden können. Angesichts all dieser Umstände wird deutlich, dass allein die Tatsache der identischen Eigentümerschaft keine «wesentliche Vereinfachung» im Sinne von Ziff. 1.5.1 Anhang IV GebV darstellt. Die nach Tarif berechnete Gebühr weicht nicht derart erheblich vom tatsächlichen Aufwand ab, dass sie mit dem Äquivalenzprinzip nicht mehr vereinbar wäre und herabgesetzt werden müsste.

5.

5.1 Die Beschwerdeführer rügen weiter, unter der Position T14 sei ein zu hoher Betrag verrechnet und damit das Äquivalenzprinzip verletzt worden. Eine solche Situation könne namentlich eintreten, wenn sich eine Mehrzahl gleicher oder gleichartiger Verrichtungen in einem Arbeitsgang einfacher und zeitsparender erledigen lasse. Dies sei vorliegend der Fall, seien doch die Dienstbarkeiten oftmals im gleichen Beleg vorzufinden und handle es sich immer wieder um die gleiche Dienstbarkeit (Zaunerstellungsverbot).

In seiner Vernehmlassung hat das Grundbuchamt zu diesen Rügen zunächst ausgeführt, die Mindestgebühr von Fr. 300.– werde praxisgemäss nur in Fällen ohne jegliche Bereinigungsarbeiten auferlegt. Im Zusammenhang mit den hier interessierenden Planänderungen sei von folgendem Zeitaufwand auszugehen:

Tätigkeit	Person	Stunden	Ansatz Tax- punkte	Gebühren in Fr.
a) Planänderung:				
- Entgegennahme Akten	SB	0.05	90	4.50
- Tagebuch	SB	0.15	90	13.50
- Vorprüfung, inkl. Veranlagung Handänderungssteuer	GV	0.35	170	59.50
- Eintragung	SB	2.00	90	180.00
- Verifikation	GV	0.20	170	34.00
- Rechnungsstellung und Akten- ausgabe	SB	0.10	90	9.00
Zwischentotal		2.85		300.50
b) Zusätzlicher Zeitaufwand:				
- Bearbeitung inkl. Belegkopien	SB	3.00	90	370.00
- Verifikation	GV	1.65	170	280.50
Zwischentotal		4.65		550.50
Total nach Zeitaufwand		7.50		851.00

Sodann hat sie weiter erwogen, der *tatsächlich* geleistete Aufwand würde an sich zu einer Gebühr von Fr. 1'135.– führen, was sich aus folgender Zusammenstellung ergebe:

Tätigkeit	Person	Stunden	Ansatz Tax- punkte	Gebühren in Fr.
Vorprüfung	GV	0.5	170	85.00
Bearbeitung inkl. Belegkopien	SB	6.0	90	540.00
Verifikation	GV	3.0	170	510.00
Total nach Zeitaufwand		9.5		1'135.00

Von diesem Betrag sei jedoch die Minimalgebühr von Fr. 300.– abzuziehen, was zu einer bereinigten Gebühr von Fr. 850.– führe. Von diesen Fr. 850.–, die letztendlich in Rechnung gestellt worden seien, entfielen Fr. 300.– auf die Minimalgebühr. Damit ergebe sich, dass für den „zusätzlichen“ Aufwand, der durch die Bereinigungsarbeiten angefallen sei, nur Fr. 550.– statt Fr. 850.– in Rechnung gestellt worden seien.

5.2 Wie die Beschwerdeführer in ihrer Replik zutreffend geltend machen, lässt sich dem Wortlaut von Ziff. 1.4 Anhang IV B GebV nicht entnehmen, dass die

Mindestgebühr von 300 Taxpunkten nur bei Planänderungen *ohne* jegliche Bereinigungen zu erheben ist. Die Gebühr nach Ziff. 1.4 Anhang IV B GebV ist geschuldet für «Verrichtungen im Zusammenhang mit einer Planänderung». Solche Verrichtungen sind typischerweise Bereinigungen. Die Erhebung der Mindestgebühr für Verrichtungen kann daher insbesondere auch bei einer bloss geringfügigen Bereinigung angemessen sein.

Wenig einleuchtend ist auch die in der Vernehmlassung dargelegte Art und Weise, wie das Grundbuchamt in einem Fall wie dem vorliegenden die Gebühr ermittelt. Die GebV schreibt die Erhebung einer Gebühr nach Zeitaufwand vor und enthält zudem einen Mindestbetrag, der nicht unterschritten werden soll. Diese Regelung kann vernünftigerweise nur so verstanden werden, dass der im konkreten Fall tatsächlich geleistete Zeitaufwand erhoben und mit den einschlägigen Stundenansätzen multipliziert wird. Ergibt diese Rechnung weniger als Fr. 300.–, so ist die Minimalgebühr zu erheben. Übertrifft die errechnete Gebühr dagegen den Mindestbetrag, so ist sie in Rechnung zu stellen, wobei Reduktionen gestützt auf Ziff. 1.5 Anhang IV B GebV aufgrund eines inadäquaten Preis-Leistungs-Verhältnisses stets vorbehalten bleiben. Die vom Grundbuchamt praktizierte Verrechnung einer um den Mindestansatz gekürzten Aufwandgebühr findet demgegenüber im Wortlaut der GebV keine Stütze.

Die angefochtene Verfügung ist aber trotz dieser Vorbehalte gegenüber der angewendeten Berechnungsmethode zu bestätigen, falls die Gebühr *im Ergebnis* angemessen ist und kein Grund für eine (weitergehende) Reduktion gestützt auf Ziff. 1.5 Anhang IV B GebV besteht (Art. 20a Abs. 1 VRPG). Ob das zutrifft, ist nachfolgend zu prüfen.

5.3 Unter Planänderungen sind alle Geschäfte zu verstehen, die Veränderungen im Vermessungswerk zur Folge haben, wie die Aufteilung und Vereinigung von Grundstücken oder Grundstückteilen sowie die Begründung, Änderung oder Aufhebung von selbständigen und dauernden Rechten. Planänderungsgeschäfte basieren immer auf einem elektronischen Geometergeschäft, welches vom Grundbuchamt mit dem zugehörigen Grundbuchgeschäft verknüpft werden muss (Erläuterungen, S. 5). Bei der Teilung bzw. Vereinigung von Grundstücken müssen die darauf lastenden Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen bereinigt werden. Mit Bereinigung ist gemeint, dass für die genannten Eintragungen zu entscheiden ist, ob diese auf sämtlichen Grundstückteilen weiterbestehen oder auf einzelnen zu löschen bzw. nicht zu übertragen sind. Anhand der Grundbuchbelege und der örtlichen Gegebenheiten ist deshalb abzuklären, welche Grundstückteile ein Eintrag betrifft. Wie das Grundbuchamt zutreffend argumentiert, ist dazu jede Dienstbarkeit einzeln und sorgfältig zu überprüfen und zu bereinigen (vgl. Beschwerdevernehmlassung, Ziff. IV.8.4).

5.4 Im vorliegenden Fall hat das Grundbuchamt beim Grundstück Nr. 1000 zehn Belege kopiert und gestützt darauf 50 Dienstbarkeiten, zwei Anmerkungen und drei Grundpfandrechte bereinigt. Beim Grundstück Nr. 2000 hat es vier separate Belege kopiert sowie 15 Dienstbarkeiten, eine Anmerkung und zwei Grundpfandrechte bereinigt. Dabei hat es jeweils den aktuellen Grundbuchauszug ausgedruckt, die entsprechenden Belege hervorgeholt und sie kopiert. Gestützt auf die Dienstbarkeitswortlaute in den Belegen und die Überprüfung der Verhältnisse in den zudienenden Plänen hat es anschliessend auf dem Grundbuchauszug die Dienstbarkeiten tabellarisch vereinigt. Jede Bereinigung und die entsprechende Einschreibung im Capitastra hat der Grundbuchverwalter gestützt auf die Kopien der Belege, Pläne, Grundbuchauszüge und die Bereinigungstabelle schliesslich nochmals verifiziert.

Wie bereits ausgeführt wurde, bezifferte das Grundbuchamt den Zeitaufwand für all diese Tätigkeiten mit 9.5 Stunden (3.5 Stunden eines Grundbuchverwalters, 6.0 Stunden eines Sachbearbeiters). Die Beschwerdeführer erachten diese Zahl als viel zu hoch. Sie sind der Ansicht, die Verrichtungen hätten sich ohne Weiteres innerhalb von zwei Stunden erledigen lassen. – Aus der Sicht der JGK besteht kein Grund zur Annahme, dass die Darlegungen der Vorinstanz wahrheitswidrig sind und die detailliert ausgewiesenen Tätigkeiten nicht tatsächlich innerhalb der angegebenen Zeit geleistet wurden. Die grosse Zahl von betroffenen Dienstbarkeiten (vgl. Beilagen Nrn. 20 und 25 zur Beschwerdevernehmlassung) führte im vorliegenden Fall dazu, dass eine Vielzahl von Belegen hervorgeholt, kopiert und verifiziert werden musste. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Arbeiten sorgfältig erledigt werden müssen, da Fehler bei der Grundbuchführung weitreichende Konsequenzen nach sich ziehen können.

Schliesslich gilt es festzuhalten, dass die Vorinstanz nicht den gesamten ausgewiesenen Zeitaufwand in Rechnung gestellt hat. Vielmehr hat sie die ermittelte Gebühr für die Planänderung im Betrag von Fr. 1'150.– um Fr. 300.– reduziert und damit *im Ergebnis* eine Reduktion gestützt auf Ziff. 1.5.1 Anhang IV B GebV vorgenommen. Damit hat sie in angemessener Weise dem Umstand Rechnung getragen, dass einige der Dienstbarkeiten identisch bzw. im selben Beleg vorzufinden waren, was eine gewisse Vereinfachung mit sich bringt.

Aus all diesen Gründen ist auch der in Rechnung gestellte Teilbetrag von Fr. 850.– im Ergebnis nicht zu beanstanden.

6.

Zusammenfassend kommt die JGK zum Schluss, dass nicht gesagt werden kann, die in Rechnung gestellte Gesamtgebühr in der Höhe von Fr. 1'310.– beruhe auf einer falschen Anwendung des Gebührentarifs der Grundbuchämter bzw. stehe in einem krassen Missverhältnis zum tatsächlichen Aufwand und verstosse

gegen das Äquivalenzprinzip. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 700.– werden A. und B. zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.