

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 633 76 25

32.13-15.36

Beschwerdeentscheid vom 19. April 2016

Gebühr des Grundbuchamts für die Zusammenlegung von Grundpfandrechten



Bei der Zusammenlegung von Papier-Schuldbriefen ist der Gebührentarif anzuwenden, der für die Eröffnung der Grundpfandrechtsbeziehung im Grundbuch bei der Zusammenlegung von Grundpfandrechten gilt (Ziff. 3.3.1 a des Anhangs 4B der GebV). Dazu kommt eine Gebühr für jedes belastete Grundstück im Perimeter (Ziff. 3.3.1 b). Zusammenlegungen von Schuldbriefen gelten nicht als Änderung der Belastung gemäss Ziff. 3.3.3.

Emoluments des bureaux du registre foncier pour la réunion des droits de gage immobilier

Le tarif des émoluments pour la réunion de cédulas hypothécaires sur papier correspond à celui qui est appliqué pour l'établissement d'une relation juridique relative à un droit de gage immobilier dans le registre foncier lors de la réunion de droits de gage immobilier (cf. ch. 3.3.1 a de l'annexe 4B de l'ordonnance fixant les émoluments de l'administration cantonale). Un émolument est perçu en sus pour chaque fonds servant dans le périmètre (ch. 3.3.1 b). La réunion de cédulas hypothécaires ne constitue pas une modification du droit de gage immobilier au sens du chiffre 3.3.3 de l'annexe susmentionnée.

Sachverhalt

A.

A. ist Alleineigentümer von neun Grundstücken in der Gemeinde B., auf welchen insgesamt elf Namen-Papier-Schuldbriefe als Gesamtpfandrechte zu Gunsten von zwei verschiedenen Gläubigern lasten.

Am 10. März 2015 reichte Notar C. namens von A. dem Grundbuchamt einen öffentlich beurkundeten Grundpfandvertrag mit Anmeldung ein. Gegenstand dieses öffentlich beurkundeten Grundpfandvertrages war die Löschung einer Anmerkung und die Neuordnung sämtlicher Grundpfandrechte. Verlangt wurde insbesondere folgende Neuordnung der Pfandrechtseinträge:

- Die Zusammenlegung der Namen-Papier-Schuldbriefe im 3., 4., 5., 7., 9. und 11. Rang, Umwandlung des neuen Namen-Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief und Neuausstellung eines Register-Schuldbriefes über Fr. 225'000.-- zugunsten der Raiffeisenbank, lastend als Gesamtpfand in der ersten Pfandstelle auf den Grundstücken Gemeinde B.-Grundbuchblatt Nrn. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000, 7000, 8000 und 9000.
- Die Zusammenlegung der Namen-Papier-Schuldbriefe im 1., 2., 6. und 8. Rang, Erhöhung des neuen Namen-Papier-Schuldbriefes von Fr. 107'500.-- um Fr. 77'500.-- auf Fr. 185'000.--, dessen Umwandlung in einen Register-Schuldbrief und Neuausstellung eines Register-Schuldbriefes über Fr. 185'000.-- zugunsten der Bernischen Stiftung für Agrarkredite (BAK), Bern, lastend als Gesamtpfand in der zweiten Pfandstelle auf den Grundstücken Gemeinde B.-Grundbuchblatt Nrn. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000, 7000, 8000 und 9000.
- Die Versetzung des Namen-Papier-Schuldbriefes im 10. Rang in die dritte Pfandstelle, Erhöhung der Schuldbriefsumme von Fr. 80'000.-- um Fr. 94'000.-- auf Fr. 174'000.--, Umwandlung in einen Register-Schuldbrief und Neuausstellung eines Register-Schuldbriefes über Fr. 174'000.-- zugunsten der BAK, Bern, lastend als Gesamtpfand in der dritten Pfandstelle auf den Grundstücken Gemeinde B.-Grundbuchblatt Nrn. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000, 7000, 8000 und 9000.
- Der Rangrücktritt sämtlicher Register-Schuldbriefe gegenüber allen auf den Pfandobjekten lastenden Dienstbarkeiten, mit Ausnahme des Wohnrechts, welches im Nachgang zu sämtlichen Register-Schuldbriefen steht.

Mit Rechnung vom 14. Juli 2015 setzte das Grundbuchamt für die grundbuchlichen Einschreibungen eine Gebühr von Fr. 930.-- fest.

B.

Mit Eingabe vom 10. August 2015 führt Notar C. in eigenem Namen bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Beschwerde gegen die Rechnung des Grundbuchamts vom 14. Juli 2015. Er beantragt, die Rechnung sei auf maximal Fr. 430.-- zu reduzieren.

Mit Verfügung vom 14. August 2015 hat das instruierende Rechtsamt der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Notar C. gebeten, die Frage zu beantworten, ob er in eigenem Namen oder als Vertreter Beschwerde führen wolle. Für letzteren Fall sei eine Vollmacht der vertretenen Partei einzureichen.

Notar C. hat mit Schreiben vom 25. August 2015 erklärt, dass er die Beschwerde im Namen und im Auftrag von A. führe und als Vertreter auftrete. Eine Vollmacht der vertretenen Partei lag dem Schreiben bei.

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Vernehmlassung vom 21. September 2015 die teilweise Gutheissung der Beschwerde und die Festsetzung der Gebühr auf insgesamt Fr. 630.--, unter Kostenfolge.

Der Beschwerdeführer hält in seinen Schlussbemerkungen vom 26. Oktober 2015 am gestellten Antrag fest.

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

1.

1.1 Gegen Verfügungen des Grundbuchamts kann Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion 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]). 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 Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion 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). Zur Beschwerde ist befugt, wer durch die angefochtene 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).

1.2 Gemäss Gebührentarif der Grundbuchämter (Anhang 4B der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21]) haften neben den Verfügungsberechtigten die übrigen Vertragsparteien, die eine Handlung verlangen, für die Bezahlung der entsprechenden Gebühren (Ziff. 1.2 des Anhangs 4B der 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. 49 Abs. 1 der Grundbuchverordnung vom 23.

September 2011 [GBV; SR 211.432.1]); 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 Eintragungsverfahren, Diss. Zürich 1997, S. 82 ff.).

1.3 A. ist vorliegend der Eigentümer der für die Schuldbriefe haftenden Grundstücke Gemeinde B.-Grundbuchblatt Nrn. 1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000, 7000, 8000 und 9000. Er ist damit primär Schuldner der Grundbuchkosten und als solcher durch die angefochtene Verfügung besonders berührt. Seine Beschwerdebefugnis ist demnach gegeben.

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 ausschliesslich um die Gebühr geht.

1.5 Nach Art. 16 Abs. 3 des früheren Notariatsgesetzes vom 28. August 1980 (aNG; in Kraft bis 30. Juni 2006) war die Notarin oder 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 die mit dem Geschäft befasste Notarin oder 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 vom 22. November 2005 eine gesetzliche Grundlage für die Vertretungsbefugnis der Notarin oder 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 der Notarin oder des Notars nicht mehr nur auf die Frage der Eintragung bezieht, sondern auch auf die damit verbundenen Gebühren des Grundbuchamts.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer legitimiert ist und Notar C. 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 Abs. 1 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 Eintragsbegehrens und seiner Eintragbarkeit in sich schliessen (JÜRGEN SCHMID, in Basler Kommentar, 5. Aufl. 2015, 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 (JÜRGEN 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 Pauschalisierung der Abgabe nicht ausschliesst (BGE 126 I 180 E. 3a/aa, 124 I 11 E. 6c; BVR 2005 S. 433 E. 5.1). Für Verwaltungsgebühren (inklusive Kanzleigeühren) gilt das Kostendeckungsprinzip uneingeschränkt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, 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, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen (BGE 126 I 180 E. 3a/aa; BVR 2013 S. 120 E. 4.1, 4.3, 4.6; 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 140 I 176 E. 5.2, 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. 6.1).

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. 2 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 oder die Tagebuchführerin bei der Entgegennahme der Akten, den Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin bei der Vorprüfung, durch einen Sachbearbeiter oder eine Sachbearbeiterin bei der eigentlichen Behandlung, wiederum durch den Grundbuchverwalter oder die Grundbuchverwalterin bei der Verifikation und schliesslich durch den Rechnungsführer oder die Rechnungsführerin 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).

4.

4.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die vom Grundbuchamt in Rechnung gestellte Gebühr für die Zusammenlegung der sechs Pfandrechte verletze das Äquivalenzprinzip. Es sei einzig und allein das Endergebnis des Eintragungsverfahrens mit einer Gebühr zu belasten und die während dem ganzen Eintragungsprozess vorgenommen Hilfseintragungen seien gebührenfrei zu belassen.

4.2 In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 21. September 2015 erläuterte das Grundbuchamt detailliert, wie es die angefochtene Gebühr berechnet hatte:

Tätigkeit	Position des Gebührentarifs	Taxpunkte (= Fr.)
Eintragung des Register-Schuldbriefes zugunsten der Raiffeisenbank:		
- neue Kopfdaten	Ziff. 3.3.1 a	100
- Belastung von insgesamt 9 Grundstücken: 9 x 20 TP	Ziff. 3.3.1 b	180
Bearbeitung der bisherigen 6 Grundpfandrechte, die zum oben erwähnten Register-Schuldbrief zusammengelegt wurden:		
- je Schuldbrief eine Abänderung der grundstückbezogenen Daten von 20 TP: 6 x 20 TP	Ziff. 3.3.3 a	120
- je Schuldbrief ein Blattzuschlag von 80 TP für die Arbeiten auf 8 Hauptbuchblättern (total 9 Hauptbuchblätter minus eines, welches bereits durch Ziff. 3.3.3 a abgedeckt ist): 6 x 80 TP	Ziff. 3.3.3 b	480
Nachgang des Wohnrechtes auf einem Grundstück	Ziff. 3.3.4 a	30

Daraus ergibt sich ein Total an Gebühren von Fr. 910 .-. Dazu kommt die nicht angefochtene Gebühr von Fr. 20.- für die Eintragungsbescheinigung (Ziff. 5.1 Gebührentarif), was den in Rechnung gestellten Gesamtbetrag von Fr. 930.- ergibt. Gemäss Grundbuchamt sind für alle Arbeiten, die Pfandrechte zugunsten der BAK betreffen, keine Gebühren erhoben worden, da die Gesetzgebung andernorts eine entsprechende Gebührenfreiheit vorsehe.

Laut Beschwerdevernehmlassung des Grundbuchamts ist eine generelle Vernachlässigung der Gebühr für die Bearbeitung der bestehenden Pfandrechte - wie vom Beschwerdeführer gefordert - strikte abzulehnen, da dies einen Hauptteil der zu verrichtenden Arbeiten darstelle. Für den Fall, dass viele Grundstücke betroffen seien, führe dies aufgrund der im Gebührentarif der Grundbuchämter vorgesehenen Blattzuschläge zu teils hohen Gebührenrechnungen. Dadurch könne der Eindruck entstehen, dass das Äquivalenzprinzip verletzt sei. Der Gebührentarif der Grundbuchämter könne auch wie folgt ausgelegt werden: Die sechs zusammenzulegenden Pfandrechte würden dahin gehend bearbeitet, dass die bisherigen Pfandrechte in Capitastra gestrichen werden, um sie durch einziges neues Pfandrecht zu ersetzen. Dadurch könne anstelle der Bearbeitung der grundstückbezogenen Daten eine Bearbeitung der Kopfdaten der entsprechenden Grundpfandrechte erfolgen. Somit erscheine eine Tarifierung der vorzunehmenden Arbeiten nach Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV als denkbar, welcher im Gegensatz zur Tarifposition von Ziff. 3.3.3 des Anhangs 4B der GebV

auch keine Blattzuschläge vorsehe, was den Vorteil habe, dass bei einer Zusammenlegung von Grundpfandrechten das Äquivalenzprinzip nicht verletzt werde. Es sei somit je Pfandrecht eine Gebühr von 50 Taxpunkten zu erheben, was vorliegend bei der Streichung von sechs Grundpfandrechten zu einer Gebühr von 300 Taxpunkten bzw. Fr. 300.-- führe. Dies im Unterschied zu der Rechnung vom 14. Juli 2015, wo das Grundbuchamt noch eine Gebühr von 600 Taxpunkten bzw. Fr. 600.-- verlangt und als Begründung die Tarifposition von Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV angeführt habe.

5.

5.1 Unter dem Titel «Grundpfandrechte» sieht der Gebührentarif der Grundbuchämter für die Bearbeitung von Eintragungen oder Änderungen von Grundpfandrechten verschiedene Tarifpositionen vor. Die Tarifstruktur wurde nach der objektorientierten Bearbeitungsweise im elektronischen Grundbuch sowie nach dem Aufwand und der Bedeutung der notwendigen Eingriffe konzipiert. Dies im Gegensatz zum früheren Tarifmodell, welches von den grundstückorientierten Arbeitsabläufen des Papiergrundbuches geprägt war (Erläuterungen der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zum Gebührentarif der Grundbuchämter, 2007 [nachfolgend: Erläuterungen], S. 18, Ziff. 2.22). Aus dem Wortlaut des Gebührentarifs der Grundbuchämter geht indessen nicht klar hervor, unter welche Ziffer bzw. Ziffern die Zusammenlegung von Schuldbriefen fällt. Dies scheint auch in der Praxis nicht vollständig klar zu sein. Das Grundbuchamt listet in seinem Lieferschein bzw. seiner Aktensendung vom 14. Juli 2015 die Position «Abänderung Pfandrechte» auf und verlangt hierfür, begründet mit der Tarifposition von Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV, den Betrag von Fr. 630.00. In seiner Vernehmlassung vom 21. September 2015 hingegen begründet es die Erhebung der Gebühr über 600 Taxpunkte bzw. Fr. 600.-- mit der Tarifposition von Ziff. 3.3.3 des Anhangs 4B der GebV. Die Differenz von 30 Taxpunkten bzw. Fr. 30.-- resultiert aus dem Umstand, dass das Grundbuchamt in der Vernehmlassung die Gebühr für den Nachgang des Wohnrechtes auf einem Grundstück (Tarifposition von Ziff. 3.3.4 des Anhangs 4B der GebV) gesondert ausweist. Das Grundbuchamt gelangt jedoch zum Schluss, nachdem es sich mit dem Argument des Beschwerdeführers betreffend der Verletzung des Äquivalenzprinzips auseinandergesetzt hat, dass eine Tarifierung der vorzunehmenden Arbeiten auch nach der Tarifposition von Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV ohne weiteres möglich und eine gesamthafte Gebührenreduktion von 300 Taxpunkten bzw. Fr. 300.-- angemessen sei.

5.2 Ziff. 3.3.1 des Anhangs 4B der GebV legt fest, dass die Gebühr für die *Eintragung* eines Pfandrechts, einer leeren Pfandstelle oder von vorbehaltenen Vorgängen für die *Eröffnung* der Grundpfandrechtsbeziehung im Grundbuch bei der Neubegründung von Pfandrechten sowie bei der *Zusammenlegung* oder Teilung von Grundpfandrechten 100 Taxpunkte beträgt. Für jedes belastete Grundstück im Perimeter des Rechts beträgt die Gebühr 20 Taxpunkte. Im vorliegenden Fall muss für den aus der Zusammenlegung hervorgegangenen neuen Register-Schuldbrief eine neue Grundpfandrechtsbeziehung (Kopfdaten) eröffnet werden, wofür eine Gebühr von 100 Taxpunkten vorgesehen ist. Da neun Grundstücke Pfandgegenstand für ein und denselben Schuldbrief bilden, wird zusätzlich eine Gebühr von 20 Taxpunkten pro

Grundstück erhoben, was bei neun Grundstücken einen Betrag von 180 Taxpunkten bzw. Fr. 180.-- ergibt. Es ist somit eine Gebühr von insgesamt Fr. 280.-- geschuldet. Diese Gebühr wurde denn auch vom Grundbuchamt (nebst dem Betrag von Fr. 630.--) in Rechnung gestellt.

5.3 Die Gebühr für die *Änderung* eines Pfandrechts (Erhöhung des Pfandbetrags oder Maximalzinsfusses, Änderung der Zins- und Abzahlungsbestimmungen, Umwandlung in eine andere Pfandrechtsart usw.) beträgt 50 Taxpunkte. Werden gestützt auf denselben Akt gleichzeitig mehrere Änderungen des Pfandrechts verlangt, ist die Gebühr nur einmal zu beziehen (Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV). In der Klammer sind, nicht abschliessend, Beispiele von Änderungen aufgeführt. Damit wird verdeutlicht, was als Änderung eines Pfandrechts zu verstehen ist. Es stellt sich somit vorliegend die Frage, ob, wie vom Grundbuchamt in der angefochtenen Rechnung vom 14. Juli 2015 praktiziert, zusätzlich zur Gebühr der Tarifposition von Ziff. 3.3.1 des Anhangs 4B der GebV (*Eintragung* eines Pfandrechts) eine Gebühr für die *Bearbeitung* (Änderung) der bestehenden Pfandrechte verlangt werden kann. Werden *Änderungen an bestehenden Kopfdaten* vorgenommen, ist eine Gebühr nach Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV zu beziehen (Erläuterungen, S. 18, Ziff. 2.22). Vorliegend werden jedoch keine Änderungen an den bestehenden Kopfdaten vorgenommen, sondern die bestehenden Kopfdaten werden gestrichen und durch einen *neuen* Kopfdatensatz ersetzt. Die Tarifposition von Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV gelangt nur zur Anwendung, wenn eine *Mutation* am Pfandrecht durchgeführt wird und nicht, wie dies vorliegend der Fall ist, durch ein aus der Zusammenlegung neu hervorgegangenes Pfandrecht *ersetzt* wird. Eine Anwendung der Tarifposition von Ziff. 3.3.2 des Anhangs 4B der GebV kommt, entgegen der Vorgehensweise des Grundbuchamts in der angefochtenen Rechnung vom 14. Juli 2015 und in Bst. D seiner Beschwerdevernehmlassung vom 21. September 2015, im vorliegenden Fall somit nicht in Betracht und kann nicht zusätzlich zu der Tarifposition von Ziff. 3.3.1 des Anhangs 4B der GebV verlangt werden.

5.4 Die Gebühr für *Änderungen der Belastungen* eines Grundpfandrechts (Pfandhaftverteilung, Pfandeinsetzung, Pfandentlassung, Änderung in der Pfandstelle usw.) beträgt bei einem Grundstück 20 Taxpunkte und bei jedem weiteren Grundstück zusätzlich 10 Taxpunkte. Werden gestützt auf denselben Akt gleichzeitig mehrere Änderungen der Belastung eines Pfandrechts verlangt, ist die Gebühr nur einmal zu beziehen (Ziff. 3.3.3 des Anhangs 4B der GebV). Gemäss den Erläuterungen (S. 20, Ziff. 2.25) sind *Zusammenlegungen* von Schuldbriefen *nicht als Änderung der Belastung* gemäss Ziff. 3.3.3 des Anhangs 4B der GebV zu bearbeiten. In solchen Fällen sind die alten Kopfdatensätze zu löschen und ein neuer Kopfdatensatz bzw. mehrere neue Kopfdatensätze zu begründen. Nur auf diese Weise verschwindet die Geschichte bzw. verschwinden die Daten der alten Pfandrechte. In diesem Zusammenhang verweisen die Erläuterungen explizit auf die Tarifposition von Ziff. 3.3.1 des Anhangs 4B der GebV, die bei *Zusammenlegungen* von Grundpfandrechten Anwendung findet. Eine zusätzliche Anwendung der Tarifposition von Ziff. 3.3.3 des Anhangs 4B der GebV, wie das Grundbuchamt in Bst. B seiner Beschwerdevernehmlassung vom 21. September 2015 vorbringt, kommt vorliegend somit ebenfalls nicht in Betracht.

5.5 Die Gebühr für *Änderungen im Rangverhältnis* usw. beträgt für jedes Grundpfandrecht 20 Taxpunkte und zusätzlich für jedes Grundstück im Perimeter 10 Taxpunkte (Ziff. 3.3.4 des Anhangs 4B der GebV). Diesbezüglich ist den Erläuterungen zu entnehmen, dass diese Tarifposition auf diejenigen Fälle Anwendung findet, bei denen die Belastung eines Pfandrechts grundstücksbezogen *gegenüber anderen Belastungen* auf dem betreffenden Grundstück zu regeln sind. Als häufige Anwendungsfälle in der Praxis werden die Rangregelungen von Grundpfandrechten gegenüber den Grundlasten, selbständigen und dauernden Rechten, Nutzniessungen und Wohnrechten erwähnt (Erläuterungen, S. 21, Ziff. 2.26). Bei der Zusammenlegung von Grundpfandrechten ist das Rangverhältnis gegenüber den Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen zu regeln, die zwischen den einzelnen Pfandrechts-Errichtungen bzw. -Erhöhungen im Grundbuch eingeschrieben worden sind (vgl. Handbuch der Justizdirektion des Kantons Bern für die praktizierenden Notare sowie die Grundbuchverwalter des Kantons Bern betreffend den Verkehr mit dem Grundbuchamt und die Grundbuchführung, 1982, S. 36/37). Hierfür wurde vom Grundbuchamt, ohne in der angefochtenen Rechnung vom 14. Juli 2015 die entsprechende Tarifposition von Ziff. 3.3.4 des Anhangs 4B der GebV anzugeben, eine Gebühr von 30 Taxpunkten bzw. Fr. 30.-- erhoben (vgl. oben Tabelle in E. 4.2), welche vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten wird. Nicht von Ziff. 3.3.4 erfasst werden aber Rangänderungen innerhalb der Pfandrechte.

6.

Gestützt auf diese Überlegungen sind die Gebühren wie folgt zu berechnen:

Tätigkeit	Position des Gebührentarifs	Taxpunkte (= Fr.)
Zusammenlegung von sechs Namen-Papier-Schuldbriefen		
- Eröffnung der Grundpfandrechtsbeziehung im Grundbuch (Kopfdaten)	Ziff. 3.3.1 a	100
- 9 belastete Grundstücke im Perimeter = 9 x 20 TP	Ziff. 3.3.1 b	180
Total		280

Gemäss der Aufstellung des Grundbuchamts in Bst. B seiner Beschwerdevernehmlassung vom 21. September 2015 bzw. der Rechnung vom 14. Juli 2015 kommen hinzu:

Tätigkeit	Position des Gebührentarifs	Taxpunkte (= Fr.)
Nachgang des Wohnrechtes auf einem Grundstück	Ziff. 3.3.4 a	30
Bescheinigung	Ziff. 5.1	20
Total		50

Die gesamte Gebühr beträgt somit Fr. 330.--. Dividiert man die Gebühr von Fr. 330.-- durch den Stundenansatz einer Sachbearbeiterin bzw. eines Sachbearbeiters von Fr. 90.-- gemäss Art. 8 Abs. 1 GebV (welcher einer vollen Kostendeckung entsprechen sollte), ergibt sich ein Arbeitsaufwand von rund 3.5 Stunden. In Anbetracht des Schwierigkeitsgrades des Geschäftes hält die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einen solchen Zeitaufwand für angemessen und den Betrag von Fr. 330.-- für die Bearbeitung der Ziff. 7 des Grundpfandvertrages vom 24.

Februar 2015 (Urschrift Nr. 100 von Notar C.) somit für gerechtfertigt. Die Gebühr steht auch im Einklang mit dem Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip. Die Rechnung vom 14. Juli 2015 des Grundbuchamts ist somit im genannten Sinne zu korrigieren und die Gebühr ist neu auf Fr. 330.-- festzusetzen.

Mit diesem Ergebnis wird dem Beschwerdeführer mehr zugesprochen, als er verlangt hat. Der vorliegende Entscheid führt somit zu einer reformatio in melius. Eine reformatio in melius ist im Verwaltungsbeschwerdeverfahren zulässig, obwohl sie im VRPG nicht ausdrücklich erwähnt ist: Im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren besteht keine Bindung an die Parteibegehren, weil hier der richtigen Rechtsanwendung der Vorrang eingeräumt wird. Eine reformatio in melius ist einzig Dritten, die dadurch schlechter gestellt würden, vorgängig mitzuteilen. Im vorliegenden Fall sind keine Dritten vorhanden, die durch eine reformatio in melius schlechter gestellt würden, weshalb ohne Weiteres über den Antrag hinausgegangen werden darf (vgl. MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 73 N. 2 ff.).

7.

7.1 Der Beschwerdeführer ist mit seinem Begehren durchgedrungen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Kanton die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Als obsiegende Partei hat der Beschwerdeführer Anspruch auf einen Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Vertretungsbefugnis, die vorliegend Notar C. zukommt, stellt einen Einbruch ins kantonale Anwaltsmonopol dar, da ohne entsprechende Ausnahmeregel grundsätzlich 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. Damit 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, a.a.O., Art. 104 N. 2). Lässt sich eine Partei in einem Beschwerdeverfahren durch eine Notarin oder einen Notar vertreten, hat 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 (vgl. BN 2000 S. 277 E. 8). 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.

7.2 Die Kostennote von Notar C. vom 9. März 2016 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Parteikostenersatz wird auf Fr. 300.-- festgesetzt. In diesem Betrag sind die Auslagen und die Mehrwertsteuer enthalten.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Rechnung des Grundbuchamts vom 14. Juli 2015 wird aufgehoben und die Grundbuchgebühr auf Fr. 330.-- festgesetzt.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Der Kanton Bern richtet dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 300.-- aus. Dieser ist beim Grundbuchamt einzufordern.