



Fall-Nr.:	I/2-2021/26
Stelle:	Verwaltungsrekurskommission
Rubrik:	Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
Publikationsdatum:	10.11.2022
Entscheiddatum:	06.01.2022

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 06.01.2022

Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen (GB-GebV, sGS 914.5) i.V.m. Art. 954 Abs. 1 ZGB (SR 210). Auch wenn es nicht zu einer Eintragung im Grundbuch kam, fallen für die öffentliche Beurkundung eines Kaufvertrags Gebühren an. Es ist dem Grundbuchamt unbenommen, bereits vor einem allfälligen Grundbucheintrag für die öffentliche Beurkundung Gebühren zu erheben (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/2, 6. Januar 2022, I/2-2021/26).

Entscheid siehe PDF



Verwaltungsrekurskommission

Abteilung I - 2. Kammer

Entscheid vom 6. Januar 2022

Besetzung Präsident Titus Gunzenreiner, Richter Rudolf Lippuner und Richterin
Eliane Kaiser, Gerichtsschreiberin Silvia Geiger

Geschäftsnr. I/2-2021/26

Parteien **A.**,

Rekurrent,

vertreten durch **B.**,

gegen

Grundbuchamt St. Gallen, Neugasse 1, 9004 St. Gallen,
Vorinstanz,

Gegenstand **Grundbuchgebühren**



Sachverhalt:

A.- A._ ist deutscher Staatsangehöriger. Er studiert an der Universität St. Gallen und mietet eine Wohnung an der C._strasse in D._. Am 20. Juni 2019 schloss er mit der E._ AG einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. _ an der F._strasse in St. Gallen. Der Kaufvertrag wurde gleichentags vom Grundbuchamt der Stadt St. Gallen öffentlich beurkundet. Mit Verfügung des Amtes für Gemeinden, Grundbuchinspektorat, vom 6. Mai 2020 wurde festgestellt, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. _ in St. Gallen durch A._ aufgrund seiner ausländischen Staatsangehörigkeit der Bewilligungspflicht unterliege. Gleichzeitig wurde die Bewilligung verweigert. Dagegen erhob A._ am 3. Juni 2020 Beschwerde bei der Regierung des Kantons St. Gallen. Das Rechtsmittelverfahren ist – soweit aus den Akten ersichtlich – noch hängig.

B.- Mit Rechnung Nr. _ vom 31. März 2021 erhob das Grundbuchamt der Stadt St. Gallen von A._ Grundbuchgebühren in der Höhe von Fr. _ zuzüglich Mehrwertsteuer von Fr. _. Gegen die Veranlagung der Grundbuchgebühren erhob A._ mit Eingabe seines Vertreters vom 16. April 2021 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen (VRK) mit dem Antrag, die Gebührenverfügung sei vollumfänglich aufzuheben. Das Grundbuchamt liess sich am 26. Mai 2021 vernehmen und beantragte die Abweisung des Rekurses.

Auf die Ausführungen der Beteiligten zur Begründung der Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Angefochten ist eine Gebührenveranlagung einer Verwaltungsabteilung der Stadt St. Gallen. Die Stadt St. Gallen hat durch rechtsetzendes Reglement bestimmt, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können (Art. 40 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP; Art. 1 Abs. 1 des Reglements über den Weiterzug von Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen, SRS 930.2). Die VRK ist daher gestützt auf Art. 41 lit. h Ziff. 5 VRP sachlich und funktional zur Behandlung des Rekurses gegen die Gebührenveranlagung zuständig. Der Rekurs vom 16. April 2021 ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 45, 47 und 48 VRP).



2.- Angefochten ist die Veranlagung der Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks Nr. _ an der F._strasse in St. Gallen.

a) Der Rekurrent macht geltend, dass im Kaufvertrag wohl privatrechtlich vereinbart worden sei, dass der Vertrag entschädigungslos dahinfalle, sofern der für den Grundbucheintrag notwendige Entscheid der Bewilligungsbehörde nicht innert achtzehn Monaten vorliege. Gestützt auf diese privatrechtliche Parteiabrede habe die Vorinstanz die angefochtene Gebührenverfügung erlassen. Aufgrund des sich ewig hinziehenden Bewilligungsverfahrens sei schon im Sommer 2020 mit der Verkäuferin vereinbart worden, auf die achtzehnmonatige Befristung zu verzichten und die rechtskräftige Erledigung des noch hängigen Bewilligungsverfahrens abzuwarten.

Die Vorinstanz hielt fest, dass mit der Gebührenverfügung die bisher aufgelaufenen Aufwendungen für die Vorbereitung und die Beurkundung des Kaufvertrages am 20. Juni 2019 gemäss Gebührentarif verrechnet worden seien. Gebühren für die Eintragung im Grundbuch seien keine enthalten, da diese auch nicht erfolgt sei. Dass sich die Rechnungsstellung auf eine "rein privatrechtliche Parteiabrede" stütze, sei nicht korrekt.

b) Art. 954 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, abgekürzt: ZGB) ermächtigt die Kantone, die Gebühren für die Eintragungen ins Grundbuch, ganz allgemein für die Dienste des Grundbuchamtes und für die Arbeiten der Grundbuchvermessung, festzusetzen (BSK ZGB II-SCHMID, 6. Aufl. 2019, Art. 954 N 1). Die Grundbuchgebühren können als Kanzleigebühren, als Verwaltungsgebühren und als Gemengsteuer ausgestaltet werden. Insbesondere sind die Kantone berechtigt, für die Verrichtungen des Grundbuchamtes unter dem Titel der Gebühren gemischte Abgaben zu beziehen. Solche Abgaben haben gleichzeitig den Charakter einer Gebühr und einer indirekten Steuer auf dem Rechtsgeschäft (vgl. SCHMID, a.a.O., Art. 954 N 3 und 6).

Das kantonale Recht ermächtigt in Art. 100 VRP die Regierung zum Erlass eines Gebührentarifs. Gestützt auf Art. 954 ZGB, Art. 12 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1) und Art. 100 VRP hat die Regierung die Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen (sGS 914.5, abgekürzt: GB-GebV) erlassen. Dass die Gebührenhöhe nicht im formellen Gesetz selbst, sondern in einer von der Regierung erlassenen Verordnung geregelt ist, begründet keine Verletzung der von der Rechtsprechung verlangten hinreichenden Bestimmtheit der formell-gesetzlichen Grundlage (vgl. A. HUNGERBÜHLER,



Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: ZBl 104/2003 S. 514 ff.). Die Festlegung der Gebührenansätze auf Verordnungsstufe schliesst jedoch aus, die Grundbuchgebühren in der st. gallischen Ausgestaltung als Gemengsteuer zu qualifizieren, bei der sich der Abgabepflichtige nicht auf das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip berufen könnte.

Für ein Rechtsgeschäft, das durch die Grundbuchverwalterin oder den Grundbuchverwalter öffentlich beurkundet wird, werden die Gebührenansätze über Eintragungen verdoppelt (Art. 5 Abs. 1 GB-GebV). Für die öffentliche Beurkundung eines Rechtsgeschäfts, das nicht zu einem Grundbucheintrag führt, oder eines Vorvertrags werden gemäss Art. 5 Abs. 2 GB-GebV die Gebührenansätze über die Eintragung einfach erhoben. Nach Art. 8 Nr. 20.01 GB-GebV beträgt die Gebühr für die Eintragung oder Änderung von Eigentum 2 Promille des Erwerbspreises bis Fr. 2'000'000.– zuzüglich 0.5 Promille des darüber liegenden Erwerbspreises, mindestens Fr. 200.– und höchstens Fr. 10'000.–.

c) Der Rekurrent schloss am 20. Juni 2019 mit der E._ AG einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. _ an der F._strasse in St. Gallen. Der Kaufpreis beträgt Fr. _. Die Vertragsparteien vereinbarten, die Handänderungssteuer, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren entstehenden amtlichen Kosten gemeinsam je zur Hälfte zu bezahlen (Ziffer 2 des Kaufvertrags). In Ziffer 13 vereinbarten sie, dass der Kaufvertrag entschädigungslos dahinfalle, wenn das Bewilligungsgesuch nicht innert dreissig Tagen bei der Bewilligungsbehörde eingereicht werde, die Bewilligung rechtskräftig verweigert werde oder der für die Grundbucheintragung notwendige Entscheid nicht innert achtzehn Monaten seit der Beurkundung des Kaufvertrags rechtskräftig vorliege. Die aufgelaufenen Kosten des Grundbuchamtes und die Beurkundungsgebühren trage die Käuferschaft. Die Vorinstanz hat den Kaufvertrag am 20. Juni 2019 öffentlich beurkundet. Da mit Verfügung vom 6. Mai 2020 des Amts für Gemeinden, Grundbuchinspektorat, festgestellt wurde, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. __, Grundbuch St. Gallen, durch den Rekurrenten, der Bewilligungspflicht unterliegt und gleichzeitig dem Rekurrenten die Bewilligung verweigert wurde, kam es (noch) zu keiner Eintragung im Grundbuch; der Rekurrent hat gegen die Verfügung des Grundbuchinspektorats am 3. Juni 2020 Beschwerde bei der Regierung des Kantons St. Gallen erhoben. Am 16. April 2021 bestätigte die E._ AG, dass mit dem Rekurrenten vor rund einem Jahr die Vereinbarung getroffen worden sei, auf die Frist gemäss Ziffer 13 des Kaufvertrags zu verzichten und die rechtskräftige Erledigung des Bewilligungsverfahrens abzuwarten.



Auch wenn es nicht zu einer Eintragung im Grundbuch kam, fallen für die öffentliche Beurkundung eines Kaufvertrags Gebühren an. Für die Vorbereitung/Beurkundung des Kaufvertrags vom 20. Juni 2019 erhob die Vorinstanz mit Rechnung vom 31. März 2021 eine Gebühr von Fr. _ zuzüglich Mehrwertsteuer von Fr. _. Dabei ist sie korrekt nach dem Gebührentarif vorgegangen und hat aufgrund der Tatsache, dass es zu keiner Eintragung im Grundbuch kam, die Gebührenansätze über die Eintragung einfach erhoben (2 Promille des Kaufpreises von Fr. _ gemäss Art. 5 Abs. 2 und Art. 8 Nr. 20.01 GB-GebV, was Fr. _ ergibt). Hinzu kam die Mehrwertsteuer von 7,7%. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten erhob die Vorinstanz die Gebühr nicht aufgrund der Vereinbarung der Vertragsparteien, wonach der Kaufvertrag dahinfalle, sollte die Bewilligung rechtskräftig verweigert werden oder die Bewilligung nicht innert achtzehn Monaten vorliegen, sondern aufgrund der Tatsache, dass der Kaufvertrag am 20. Juni 2019 öffentlich beurkundet worden war und dafür gemäss Art. 5 Abs. 2 GB-GebV Gebühren anfallen. Die Vorinstanz musste die rechtskräftige Erledigung des Bewilligungsverfahrens und damit den allfälligen Grundbucheintrag nicht abwarten. Es ist ihr unbenommen, bereits vor einem allfälligen Grundbucheintrag für die öffentliche Beurkundung Gebühren zu erheben. Führt der Kaufvertrag zwischen dem Rekurrenten und der Verkäuferin zu einem Grundbucheintrag, fallen für die Eintragung im Grundbuch gemäss Art. 8 GB-GebV nochmals Gebühren an; diese werden dann jedoch nicht mehr gestützt auf Art. 5 Abs. 1 GB-GebV doppelt erhoben, wenn für die Vorbereitung/Beurkundung des Kaufvertrags die Gebühren bereits in Rechnung gestellt worden sind. Die Vertragsparteien haben vereinbart, auf die Frist in Ziffer 13 des Kaufvertrags zu verzichten und rechtskräftige Erledigung des Bewilligungsverfahrens abzuwarten. Die aufgelaufenen Kosten des Grundbuchamtes und die Beurkundungsgebühren hat aber nach wie vor die Käuferschaft – der Rekurrent – gemäss Ziffer 13 des Kaufvertrags zu tragen, sollte die Bewilligung rechtskräftig verweigert werden. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Gebühren für die Vorbereitung/Beurkundung des Kaufvertrags am 20. Juni 2019 beim Rekurrenten erhob. Fällt der Kaufvertrag nicht dahin, hat sich der Rekurrent zur hälftigen Beteiligung der Verkäuferin an den Grundbuchgebühren gestützt auf Ziffer 2 des Kaufvertrags an die Verkäuferin zu halten.

d) Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Vorinstanz für die Beurkundung des Kaufvertrags am 20. Juni 2019 dem Rekurrenten zu Recht Gebühren in Rechnung stellte. Die Höhe der Gebühren bestreitet der Rekurrent zu Recht nicht, diese entsprechen Art. 5 Abs. 2 und Art. 8 Nr. 20.01 GB-GebV. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, dass diese gegen das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip verstossen würden (vgl. Entscheid der VRK I/2-2010/42 vom 1. April 2011 E. 2c und d, im Internet abrufbar unter: www.sg.ch/recht/gerichte



und dort unter Rechtsprechung). Der Rekurs erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 600.– ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist zu verrechnen.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die amtlichen Kosten von Fr. 600.– hat der Rekurrent zu bezahlen, unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.