

An den Landrat

---

Glarus, 10. Januar 2017

**Postulat Peter Rothlin, Oberurnen, und Unterzeichnende „Grundbuchgebühren nachhaltig senken“**

Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Am 31. August 2016 reichten die Landräte Peter Rothlin, Rolf Elmer, Peter Zentner und Bruno Gallati ein Postulat ein, in dem sie den Regierungsrat beten, „dem Landrat eine Änderung der Gebührenverordnung zu Artikel 41 (Grundbuchwesen) zu unterbreiten, die eine nachhaltige Senkung der Grundbuchgebühren vorsieht.“ Die Begründung kann dem beigelegten Postulat entnommen werden.

**2. Grundlagen**

Die Regelung der Gebühren des Grundbuchamtes obliegt dem Landrat. Er hat diese in Artikel 41 der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht (Gebührentarif; GS III B/7/1) festgelegt.

Die Postulanten stellen fest, dass der Gebührenertrag und der Ertragsüberschuss des Grundbuchamtes in den letzten Jahren stetig gestiegen sind. Sie führen dies auf die Regelung in Artikel 41 Absatz 1a Ziffer 1 des Gebührentarifs zurück. Diese sieht bei der Übertragung von Grundeigentum eine Gebühr von grundsätzlich 5 Promille des Erwerbspreises vor, mindestens aber eine solche von 100 Franken.

Die Postulanten greifen somit eine einzelne Ziffer aus dem Gebührentarif heraus und machen die Entwicklung des Gebührenertrags des Grundbuchamtes daran fest. Der Gebührentarif für das Grundbuchamt umfasst jedoch 41 Ziffern und muss als Ganzes in Betracht gezogen werden. Es trifft zwar zu, dass die Haupteinnahmen aus Handänderungen (ca. 66 Prozent), davon v. a. aus Liegenschaftskäufen (60 Prozent), stammen. Weitere 20 Prozent resultieren aus der Eintragung von Grundpfandrechten gemäss Artikel 41 Absatz 1b Gebührentarif. Dies rechtfertigt, diese Gebühren fokussiert zu betrachten. Die übrigen Gebührentatbestände dürfen jedoch nicht einfach ausser Acht gelassen werden. So ist der Kanton Glarus etwa bei der Pfandreduktion oder der Eintragung einer leeren Pfandstelle günstiger als die meisten Kantone.

Analoges gilt auch für die Grundbuchgebühren an sich. Denn sie bilden nur einen Teil der Kosten, welche beim Erwerb von Grundeigentum anfallen. Die Postulanten stellen jedoch in ihrer Übersicht (Vergleichskantone: SZ, UR, ZH und ZG) nur die Kosten für die Grundeigen-

tumseintragung einander gegenüber. Daneben gibt es aber viele weitere Kostenpunkte, welche beim Erwerb von Grundeigentum anfallen (Liegenschaften-/Grundsteuern, allenfalls Kosten für die Eintragung von Grundpfandrechten, Notariatskosten usw.). Und nicht zuletzt stellt die Erfolgsrechnung keine Vollkostenrechnung dar. Der Gebührenertrag des Grundbuchamtes darf deshalb nicht ohne Weiteres dem unter dieser Kostenstelle ausgewiesenen Aufwand gegenübergestellt werden. Entsprechend ist auch der Ertragsüberschuss nicht unmittelbar aus der Erfolgsrechnung zu eruieren. Dies alles muss bei der Beurteilung der Forderung des Postulats berücksichtigt werden.

Diese wird im Übrigen bei unterschiedlichsten Gelegenheiten und in einer gewissen Regelmässigkeit vorgetragen. Etwas eingehender beschäftigte sich der Regierungsrat bisher im Rahmen der Beantwortung eines Vorstosses von alt Landrat Erich Leuzinger (vgl. LRB § 120/2003 bzw. § 134/2003), im Zusammenhang mit einem Gebührenerlassgesuch (Entscheid DVI vom 02.04.2013) und einer Anfrage der Geschäftsprüfungskommission (2015).

### 3. Gebühren des Grundbuchamtes

#### 3.1. Interkantonaler Vergleich

Der Vergleich in der Begründung des Postulats vermittelt den Eindruck, die vom Kanton Glarus erhobenen Grundbuchgebühren seien deutlich überhöht und stellen für die Grundeigentümer eine ungerechtfertigte und unzumutbare Belastung dar. Dies könnte allenfalls Anlass zur Sorge geben, die Grundbuchgebühren würden für den Kanton einen Standortnachteil darstellen, welcher Familien oder Unternehmen daran hindern würde, sich im Kanton niederzulassen oder hier Grundeigentum zu erwerben. Dies ist jedoch keineswegs der Fall, wie der nachfolgende gesamtschweizerische Vergleich zeigt.

Dieser zeigt denn auch auf, dass der Kanton Glarus im Gegensatz zur Mehrheit der Schweizer Kantone (18 von 26) keine Handänderungssteuer erhebt. Das ist bei der Betrachtung der mit Liegenschaftsübertragungen verbundenen Gesamtkosten von entscheidender Bedeutung. Der Vergleichbarkeit halber werden nachfolgend ebenfalls die mit dem Kauf eines Grundstücks im Wert von 500'000 Franken verbundenen Kosten dargestellt.

Kanton	Handänderungssteuer	Grundbuchgebühr	Total
ZH	–	500 Fr. (1 ‰)	500 Fr.
SZ	–	45 Fr. je 50'000 Fr. (+ Grundbuchpauschale von 10.50 Fr. pro 50'000 Fr. + Aufwandgebühr: 50–200 Fr. pro Stunde > 2 h)	555 Fr.
UR	–	1'000 Fr. (2 ‰)	1'000 Fr.
ZG	–	1'440 Fr. (Aufwandgebühr: 180 Fr./h x 4, Annahme 2h)	1'440 Fr.
AG	–	2'000 Fr. (4 ‰)	2'000 Fr.
<b>GL</b>	<b>–</b>	<b>2'500 Fr. (5 ‰)</b>	<b>2'500 Fr.</b>
SH	–	3'000 Fr. (6 ‰)	3'000 Fr.
AI	5'000 Fr. (10 ‰)	500 Fr. (1 ‰)	5'500 Fr.
NW	5'000 Fr. (10 ‰)	500 Fr. (1 ‰)	5'500 Fr.
TI	–	5'500 Fr. (11 ‰)	5'500 Fr.
VS	5'620 Fr. (progressiver Steuersatz, zwischen 4 und 12 ‰)	1'000 Fr. (2 ‰)	6'620 Fr.

Kanton	Handänderungssteuer	Grundbuchgebühr	Total
SG	5'000 Fr. (10 ‰)	2'000 Fr. (4 ‰, inkl. Beurkundungsgebühr)	7'000 Fr.
TG	5'000 Fr. (10 ‰)	2'000 Fr. (4 ‰)	7'000 Fr.
GR	7'500 Fr. (15 ‰) Handänderungssteuer = fakultative Gemeindesteuer, Bsp. Stadt Chur	500 Fr. (1 ‰)	8'000 Fr.
FR	7'500 Fr. (15 ‰) Die Gemeinden können zudem „centimes additionnels“ erheben (max. 100 % der kt. Handänderungssteuer)	600 Fr. (1,5 bzw. 1 ‰)	8'100 Fr.
OW	7'500 Fr. (15 ‰)	750 Fr. (1,5 ‰)	8'250 Fr.
LU	7'500 Fr. (15 ‰)	1'000 Fr. (2 ‰)	8'500 Fr.
BE	9'000 Fr. (18 ‰)	200 Fr.	9'200 Fr.
AR	10'000 Fr. (20 ‰)	500 Fr. (1 ‰, inkl. Beurkundungsgebühr)	10'500 Fr.
JU	10'500 Fr. (21 ‰)	750 Fr. (1,5 ‰)	11'250 Fr.
VD	11'000 Fr. (22 ‰) Die Gemeinden können einen Steuerzuschlag erheben (maximal 50 % der kt. Handänderungssteuer, also 11 ‰).	750 Fr. (1,5 ‰)	11'750 Fr.
SO	11'000 Fr. (22 ‰)	1'600 Fr. (Aufwandgebühr inkl. Beurkundungsgebühr, 100–10'000 Fr.; Erhöhung um 2 ‰ des Übertragungswerts, sobald der Grundstückwert 100'000 Fr. übersteigt)	12'600 Fr.
BL	12'500 Fr. (25 ‰)	250 Fr. (Aufwandgebühr zw. 100–150 Fr./h, Annahme: 2h à 125 Fr.)	12'750 Fr.
BS	15'000 Fr. (30 ‰)	500 Fr. (1 ‰)	15'500 Fr.
GE	15'000 Fr. (30 ‰)	1'500 Fr. (3 ‰)	16'500 Fr.
NE	16'500 Fr. (33 ‰)	750 Fr. (1,5 ‰)	17'250 Fr.

Vgl. Grosser Rat Kanton Aargau, Wortprotokoll, 44. Sitzung vom 7. September 2010, S. 1729 f.

Gemäss der vorstehenden Tabelle ist der Kanton Glarus bei Eigentumsübertragungen der sechstgünstigste Kanton der Schweiz. In 20 Kantonen fallen höhere Kosten zugunsten des Staates an. Der Kanton Glarus steht damit im gesamtschweizerischen Vergleich sehr gut da.

Auch die Wohneigentumsquote deutet nicht darauf hin, dass die Höhe der Grundbuchgebühren den Erwerb von Wohneigentum im Kanton Glarus in irgendeiner Weise verhindert. Diese betrug gemäss Bundesamt für Statistik im Jahr 2014 rund 47 Prozent. Dieser Wert liegt weit über dem Durchschnitt der Schweiz. Anders als im Kanton Zürich, wo die Mieten vielerorts eine kritische Höhe erreicht haben und daher u. a. Anlass zur Senkung der Grundbuchgebühren gegeben haben, sind die Mieten im Kanton Glarus vergleichsweise günstig. Deshalb besteht auch hier kein Handlungsbedarf. Die Grundbuchgebühren fallen für die meisten Bürgerinnen und Bürger kaum ins Gewicht, auf die Mieten wirken sie sich nicht negativ aus und für Unternehmen sind sie ebenso tragbar.

Es sei denn auch anzumerken, dass ein Einnahmenvergleich mit den vermeintlich günstigeren Kantonen wie Zürich nicht angemessen ist, zumal die Grundstückspreise dort um ein Vielfaches höher sind. So nahm der Kanton Zürich z. B. mit einer einzigen Liegenschaftsübertragung, dem Grieder-Haus an der Bahnhofstrasse von der Credit Suisse an die Swatch Group, 600'000 Franken ein – gestützt auf die damalige Grundbuchgebühr von 1,5 Promille. Es handelt sich hierbei zwar um ein Extrembeispiel. Jedoch steht fest, dass die genannten Kantone nicht nur über eine Vielzahl sehr hoch bewerteter Grundstücke verfügen, sondern auch die durchschnittlichen Quadratmeterpreise und damit die Einnahmen der Grundbuchämter deutlich höher sind als in Glarus, zumal sie sich ausser im Kanton Zug zumindest teilweise nach dem Grundstückskaufpreis berechnen.

Ein Quervergleich mit den Kantonen Zürich, Schwyz und Zug ist zudem nicht ohne Weiteres möglich, weil im dortigen Grundbuchwesen andere gesetzliche Systeme vorherrschen. So sind in allen drei Kantonen für die Beurkundung von Grundstücksgeschäften einzig die Amtsnotariate zuständig, während im Kanton Glarus das sogenannte freiberufliche Notariat vorherrscht. Im System des Amts- (ZH) bzw. gemischten Notariats (SZ, ZG) kommt den Grundbuchämtern daher mit der Beurkundung von Grundstücksgeschäften aufgrund ihrer Monopolstellung eine entscheidende Einnahmequelle zu, welche dem Kanton Glarus zugunsten der freiberuflichen Urkundspersonen verwehrt bleibt.

Es kann damit festgehalten werden, dass die mit Liegenschaftsveräusserungen verbundenen amtlichen Kosten im Kanton Glarus relativ niedrig sind und auch aus sozial- oder wirtschaftspolitischer Sicht kein Handlungsbedarf für eine Gebührensenkung besteht. Ein Gebührentarif, welcher sich einzig nach dem zeitlichen Aufwand bemisst, wie ihn die Postulanten fordern, wird lediglich in einem von 26 Kantonen angewandt. Die übrigen 25 Kantone berücksichtigen den Kaufpreis bei der Festlegung der Gebühren, zumal der direkt mit der Amtshandlung verbundene Aufwand lediglich ein relevanter Aspekt von vielen ist, wie sich nachfolgend zeigt.

### **3.2. Kostendeckungsprinzip**

#### *3.2.1. Grundsätzliches zum Kostendeckungsprinzip*

Nach dem Kostendeckungsprinzip soll der Ertrag aus den Gebühren bzw. Kausalabgaben die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen. Dies schliesst indes eine gewisse Schematisierung oder Pauschalisierung der Abgabe nicht aus (BGE 120 Ia 171 E. 2a). So sind zum Gesamtaufwand nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen (BGE 124 I 11 E. 6c mit Hinweisen). Der Grundsatz der Kostendeckung als Grenze der zulässigen Gebührenerhebung ist bei den Grundbuchgebühren damit nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht eng zu verstehen. Sie sind vielmehr so zu bemessen, „dass sie zur Deckung der Unkosten auf alle Fälle und reichlich genügen“ (BGE 126 I 180 E. 3b/cc).

#### *3.2.2. Schwierige Berechnung des Aufwandes des Grundbuchamtes*

Zu Recht halten die Postulanten fest, dass das Grundbuchamt stets Gewinn erwirtschaftet hat, soweit man nur den in der Erfolgsrechnung verbuchten Ertrag dem Aufwand gegenüberstellt. Die Erfolgsrechnung, auf die sich die Postulanten beziehen, ist jedoch keine Vollkostenrechnung und lässt diverse Kostenpunkte ausser Acht. Sie gibt damit keine Auskunft über die tatsächlichen Aufwendungen, welche im Zusammenhang mit der Führung des Grundbuchamtes entstehen. Somit kann auch der Gewinn nicht zuverlässig ermittelt werden. Und schliesslich kann daraus nicht abgeleitet werden, dass die vom Grundbuchamt erhobenen Gebühren für die Eintragung des Erwerbs von Grundstücken das Kostendeckungsprinzip verletzen. Ein solcher Rückschluss würde zu kurz greifen.

Vielmehr ist auch der weitere Aufwand zu würdigen, der im Verwaltungszweig Grundbuchwesen zu bestreiten ist, ohne dass dieser der Kundschaft in gleichwertigem Ausmass verrechnet werden könnte. So wäre z. B. ein Teil der Informatikkosten des Departements Finanzen und Gesundheit (Support, Server, Arbeitsplätze usw.) dem Grundbuchamt anzulasten. Gleiches gilt für einen Teil der Kosten für die Vermessung und Nomenklatur der Grundstücke, Kosten für Porti (der tatsächliche Kostenaufwand ist mit ca. 15'000 Fr. um einiges höher als in der Erfolgsrechnung ausgewiesen) und Telefon, Reinigungskosten sowie den Anteil an den Kosten für Dienstleistungen des Departementssekretariats Volkswirtschaft und Inneres (Rechtsdienst, gewisse administrative Aufgaben) oder der Personalabteilung des Departements Finanzen und Gesundheit (administrative Aufgaben, personelle Weiterbildung).

Der Einnahmenüberschuss des Grundbuchamtes ergibt sich also nicht zuletzt daraus, dass dem Grundbuchamt diverse tatsächlich anfallende Verwaltungsaufwendungen nicht belastet werden (z. B. Nachführung der Vermessung, Grundbuchbereinigung) und das Grundbuchamt äusserst sparsam mit Ressourcen umgeht (z. B. EDV-System mittels Anschlusslösung an Kantone TG/SG via Terris). Die Erfolgsrechnung ist damit keine taugliche Grundlage zur Ermittlung der tatsächlichen Kosten, welche mit der Führung eines Grundbuchamtes verbunden sind. Eine detaillierte Vollkostenrechnung liegt nicht vor und wäre sehr aufwendig zu erstellen, müssten doch diverse allgemeine Kosten in einem dem Aufwand entsprechenden Mass auf das Grundbuchamt bzw. gar auf die einzelnen Amtshandlungen umgelegt werden. Dies wurde bereits im Rahmen der Debatte über das Finanzhaushaltgesetz anlässlich der landrätlichen Sitzung vom 10. Februar 2016 (vgl. LRB § 189/2016) festgestellt. Der aus der Vollkostenrechnung resultierende Nutzen wäre hingegen fraglich und laut höchstrichterlicher Rechtsprechung für die Festlegung der Gebühren gar nicht nötig bzw. angezeigt.

### 3.2.3. *Weite Auslegung des Begriffs „Verwaltungszweig“ / Querfinanzierungen*

Das Bundesgericht erlaubt bezüglich der Prüfung des Kostendeckungsprinzips eine relativ weite Auslegung des Begriffs „Verwaltungszweig“. So können darunter nicht nur das Grundbuchamt, sondern auch verschiedene weitere kantonale Amtsschreibereien wie das Handelsregisteramt oder das Erbschaftsamt als administrativ-funktionale Einheit zusammengefasst werden. Dies, weil die Leistungen teils in einem inneren Zusammenhang stehen (erbschafts- oder güterrechtliche Akte, die mit Grundbuchmutationen verbunden sind) und gewisse Querfinanzierungen auch zu den übrigen Amtstätigkeiten (Handänderung ohne erb- oder güterrechtlichen Bezug) zulässig sind (BGE 126 I 180 E. 3b/cc). Das Handelsregisteramt hat im Jahr 2015 einen Verlust erwirtschaftet. Nach der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann der Verlust mittels Querfinanzierung durch die übrigen Amtsschreibereien wie das Grundbuchamt ausgeglichen werden. Offensichtlich ist darüber hinaus auch der innere Zusammenhang zwischen dem Grundbuch und der Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) sowie der Geoinformation.

Das Kostendeckungsprinzip schliesst zudem nicht aus, mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte den Ausfall aus Verrichtungen auszugleichen, für die – etwa wegen mangelndem (wirtschaftlichen) Interesse – keine kostendeckende Entschädigung erhoben werden kann (BGE 103 Ia 85 E. 5b). In Grundbuchelegenheiten ist dies z. B. die Datenpflege, namentlich u. a. die Bereinigung alter Dienstbarkeiten, welche sehr zeitaufwändig und kostenlos ist. Ebenso kostenlos ist die Auskunftstätigkeit des Grundbuchamtes.

Querfinanzierungen sind mit Blick auf einen ausgeglichenen Staatshaushalt unerlässlich. Dass der tatsächliche Aufwand im Einzelfall geringer ist als die erhobene Gebühr, ist deshalb unter dem Gesichtspunkt des Kostendeckungsprinzips nicht zu beanstanden.

### 3.2.4. *Schwankende Einnahmen / Rückstellungen*

Die aus den Grundbuchgebühren eingehenden Abgaben bzw. Einnahmen schwanken. So wurden die Zahlen der grundbuchlichen Erfolgsrechnung der letzten drei Jahren z. B. extrem

stark durch einige wenige bauliche Grossprojekte im Kanton beeinflusst (z. B. Überbauung „Rastenhoschet“, Näfels, „Gelbe Fabrik“, Mollis, usw.). Es ist in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Rückgang dieser baulichen Hochkonjunktur und der damit verbundenen Einnahmen zu rechnen. Im Immobiliensektor besteht aktuell aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen ein „Verkäufermarkt“, weshalb die Grundstückspreise gerade in der Gemeinde Glarus Nord im Vergleich zu vor zehn Jahren beachtlich gestiegen sind. Dies kann sich bei Anstieg der Zinsen oder Änderungen der gesetzlichen Grundlagen rund um die Finanzierung von Wohneigentum (z. B. Einschränkung Vorbezug 2. Säule) schnell ändern. In Anbetracht solcher möglicher Schwankungen kann es dem Kanton mit Blick auf einen ausgeglichenen Finanzhaushalt nicht verwehrt sein, bei der Festsetzung der Gebührenhöhe auch solchen längerfristigen (konjunkturell bedingten) Veränderungen Rechnung zu tragen (BGE 126 I 180 E. 3b/bb).

Bezüglich der Rückstellungen ist anzufügen, dass gerade im Bereich Grundbuch in den nächsten Jahren grosse Herausforderungen im Zusammenhang mit der Digitalisierung (geplanter vollelektronischer Geschäftsverkehr) anstehen. Die dafür notwendigen Mittel für Softwarelösungen (z. B. eGRIS), Planungsgruppen usw. sind sicherzustellen.

### *3.2.5. Berechnung der Gebühr anhand des Erwerbspreises*

Die Berechnung der Gebühren anhand des Erwerbspreises und damit auch der Gebührentarif müssen einfach zu handhaben sein. Dies bedingt eine gewisse Schematisierung. Die unter Ziffer 3.1 aufgeführte Tabelle zeigt wie bereits erwähnt auf, dass nur ein Kanton die Gebühren konsequent nach dem zeitlichen Aufwand bemisst. In allen übrigen Kantonen ist die Steuer bzw. Gebühr in irgendeiner Form vom Wert des Grundstücks abhängig.

Dies nicht nur, weil diese Methode einen höheren Ertrag bringt und ein Stundenansatz aufgrund der genannten Faktoren voraussichtlich nur schwer bestimmbar und für den Privaten umso schwerer nachvollziehbar wäre. Das Abstellen auf den Verkaufspreis erleichtert auch die Kostenkalkulation der mit der Handänderung verbundenen Kosten für die Vertragsparteien. Dies bringt den Abgabepflichtigen wie auch den Behörden Rechts- und finanzielle Planungssicherheit.

## **3.3. Äquivalenzprinzip**

### *3.3.1. Grundsätzliches zum Äquivalenzprinzip*

Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und Willkürverbots dar. 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 Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Dabei dürfen (analog zum Kostendeckungsprinzip) schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden (BGE 109 Ib 308 E. 5b; BGE 118 Ib 349 E. 5; BGE 120 Ia 171 E. 2a; BGE 122 I 279 E. 6c; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2641 ff.). Es ist auch unter diesem Aspekt nicht notwendig, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen. Sie sollen vielmehr nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind (BGE 120 Ia 171 E. 2a).

### *3.3.2. Abstellen auf wirtschaftliche Bedeutung ist gerechtfertigt*

Bei der Beurteilung der Frage, ob die erhobene Gebühr von 5 Promille des Verkaufspreises das Äquivalenzprinzip respektiert, ist darauf zu achten, dass bei der Festsetzung der Gebührenhöhe der Leistungsfähigkeit der staatlichen Einrichtung und der mit der amtlichen Handlung verbundenen Verantwortung, aber auch der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt angemessen Rechnung getragen wird

(vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 30. September 1971, E. 4, veröffentlicht in: ZBGR 52/1971, S. 360 ff.). Gleiches gilt für die übrigen Gebühren wie etwa die für die Eintragung eines Grundpfandrechts. Bekanntermassen kommt den grundbuchamtlich zu behandelnden Geschäften in aller Regel eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zu. Diese darf sich auf die Gebührenhöhe auswirken. Mit der Höhe des Erwerbspreises nimmt auch die wirtschaftliche Bedeutung der Funktion des Grundbuchs – namentlich die Realisierung des Publizitätsprinzips im Immobiliarsachenrecht – für den am Grundstück dinglich Berechtigten zu. Immerhin sichert das Grundbuch seine Eigentümerstellung sowie deren Umfang und trägt damit entscheidend zur Rechtssicherheit bei. Im Übrigen ist mit den entsprechenden Errichtungs- und Eintragungsakten auch regelmässig eine staatliche Verantwortung von einem gewissen Gewicht verbunden (Haftungsrisiko). Damit lässt sich der Wert des Grundstücks als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr bei Handänderungen sachlich rechtfertigen.

### *3.3.3. Gebühren sind nicht hinderlich oder unverhältnismässig*

Die Höhe der Gebühren verunmöglichen weder die Benützung der Dienstleistungen des Grundbuchamtes, noch erschweren sie die Übertragung von Grundeigentum übermässig. Dies zeigt sich auch anhand der bereits unter Ziffer 3.1 aufgeführten überdurchschnittlichen Wohneigentumsquote im Kanton Glarus.

Die Gebühr führt denn auch aufgrund der im gesamtschweizerischen Vergleich tiefen Immobilienpreise nicht zu unverhältnismässig hohen Abgaben. Eine Plafonierung der Gebühr, wie sie gewisse Kantone vorsehen, ist im Kanton Glarus damit faktisch nicht notwendig. Von einer entsprechenden gesetzlichen Anpassung mangels Bedarf kann deshalb abgesehen werden.

### *3.3.4. Fazit*

Die erhobenen Gebühren stehen nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der entsprechenden Leistung. Es werden die vernünftigen Grenzen nicht überschritten. Eine Korrektur gestützt auf das Äquivalenzprinzip ist damit nicht geboten.

## **3.4. Schlussfolgerungen**

Der Titel des eingereichten Postulats lautet „Grundbuchgebühren nachhaltig senken“. Spricht man von Nachhaltigkeit, muss aber auch berücksichtigt werden, dass mit der Senkung der Gebühren eine Verminderung der kantonalen Einnahmen verbunden wäre. Es ist eine Grundsatzfrage, ob man dem Staat Mittel entziehen will, ohne zu sagen, wo im Gegenzug Einsparungen erfolgen oder allfällige Mehreinnahmen erzielt werden sollen. Dies gilt insbesondere, wenn weder ein sozialpolitischer noch volkswirtschaftlicher Anlass zur Gebührensenkung besteht.

In gewissen Kantonen bezahlt nach allgemeiner Usanz der Käufer die Gebühr. Im Kanton Glarus ist es hingegen üblich, dass man die Kosten der Handänderung zwischen Käufer und Verkäufer hälftig aufteilt. Der Staat erhält beim Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses mit einem Wert von 500'000 Franken von beiden Seiten je 1250 Franken. Die Belastung für den Einzelnen ist damit marginal, weshalb sich die Frage nach dem tatsächlichen Bedarf bzw. Nutzen einer Anpassung stellt. Der einzelne Bürger würde jedenfalls kaum merklich von der Gebührensenkung profitieren. Vielmehr müssten die dem Staat entzogenen Einnahmen in Anbetracht der aktuellen Finanzlage und Sparmassnahmen wohl anderweitig eingeholt werden. Dies dürfte kaum im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein, zumal es sich bei der Senkung der Gebühren um eine Scheinentlastung mit bescheidenen Vorteilsaussichten, sowohl für den Einzelnen als auch die Bevölkerung insgesamt, handeln würde.

#### **4. Zusammenfassung**

Eine Anpassung der Grundbuchgebühren ist abzulehnen. Wie der gesamtschweizerische Vergleich der mit der Handänderung verbundenen Kosten aufzeigt, gehört der Kanton Glarus diesbezüglich zu den günstigen Kantonen. Die Glarner Gebühren sind weder überhöht, noch ungerechtfertigt.

Der Umstand, dass das Grundbuchamt einen Gewinn erwirtschaftet – wie hoch dieser in Anbetracht der in der Erfolgsrechnung nicht erfassten Aufwände tatsächlich sein möge –, ist nicht zu beanstanden und im Übrigen in den meisten (wenn nicht gar allen) Kantonen Tatsache.

Es besteht weder ein sozial-, noch ein wirtschaftspolitischer Handlungsbedarf in diesem Bereich. Vielmehr droht eine Beeinträchtigung der Rechtssicherheit, wenn ein bestehendes und bewährtes Gebührensystem durch ein vermeintlich transparenteres Abrechnungssystem, dessen Grundlagen jedoch nicht genügend präzisiert werden können, ersetzt würde. Schliesslich müssten jene Aspekte, welche die Gebührenhöhe beeinflussen, in einem Stundenansatz ebenso berücksichtigt werden, um keine Defizite zu riskieren. Dies wäre vor dem Hintergrund, dass nicht einmal die für einen solchen Berechnungsansatz zwingende Grundlage der Vollkostenrechnung für das Grundbuchamt vorliegt bzw. geplant ist, kaum realisierbar.

Eine Anpassung der Grundbuchgebühren wäre damit letztendlich ein Scheindienst am Bürger, der am Ende keinerlei nennenswerte Vorteile mit sich bringen würde.

#### **5. Antrag**

*Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, das Postulat abzulehnen.*

Genehmigen Sie, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

**Im Namen des Regierungsrates**

*Rolf Widmer, Landammann  
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilagen:

- Postulat
- Artikel 41 der Verordnung mit Gebührentarif zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und zum Schweizerischen Obligationenrecht