

rungen betreffend Nichtausübung des Optionsrechts verlangt wird, ist die Beschwerde abzuweisen. Diese Bestimmungen sind keiner realobligatorischen Wirkung zugänglich, weshalb keine Eintragung erfolgen kann.

### 37 Grundbuchabgabe

**Zur Bestimmung der Grundbuchabgabe bei der Auflösung von Gesamthandsverhältnissen (§ 11 GBAG) ist grundsätzlich auf den anteilmässigen *effektiven Verkehrswert* abzustellen; bei mangelnder Verfügbarkeit einer aktuellen Verkehrswertschätzung darf insbesondere der *steuerliche Verkehrswert* herangezogen werden, wobei sich im Einzelfall Zu- und Abstriche rechtfertigen können.**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 18. Oktober 2018, in Sachen A. und B. gegen Departement Volkswirtschaft und Inneres (WBE.2018.164).

#### *Aus den Erwägungen*

3.

3.1.

Gemäss § 11 GBAG ist bei vertraglicher Begründung sowie bei ganzer oder teilweiser Auflösung von Gesamthandsverhältnissen wie Erbengemeinschaft, Gütergemeinschaft oder einfacher Gesellschaft die Abgabe vom Wert der Gesamteigentumsanteile zu entrichten, welche auf die Übernehmer übergehen. Das Verwaltungsgericht entschied im Urteil vom 29. Oktober 2015 (WBE.2015.198), § 8 Abs. 2 GBAG sei auf die Berechnung der Abgabe gemäss § 11 GBAG nicht anwendbar. Unter dem Begriff "Wert der Gesamteigentumsanteile" sei der (anteilmässige) *Verkehrswert* zu verstehen (Erw. II/2.1 mit Verweisen auf das Gesetzgebungsverfahren). Nicht abgestellt werden dürfe auf die zwischen den Parteien vereinbarte Gegenleistung

(Erw. II/2.2). Bezüglich des massgebenden Verkehrswerts müsse zwischen *Steuerwert*, *steuerlichem Verkehrswert* und *effektivem Verkehrswert* unterschieden werden. Der *effektive Verkehrswert* liege in aller Regel über dem *steuerlichen Verkehrswert* und dürfte gegenüber dem Jahre 1999 gestiegen sein (Erw. II/2.2).

Die Beschwerdeführer kritisieren diese Rechtsprechung. Der VGE vom 29. Oktober 2015 (WBE.2015.198) stütze sich einseitig auf den (genau betrachtet unklaren) Willen des historischen Gesetzgebers. Ein prioritäres Abstellen auf die sog. subjektiv-historische Auslegung werde in der Lehre abgelehnt. Die korrekte Gesetzesauslegung ergebe, dass neben § 8 Abs. 1 GBAG betreffend den Promillesatz auch dessen Abs. 2 für die Abgabe gemäss § 11 GBAG massgebend sei.

### 3.2.

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrundeliegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen (BGE 136 II 149, Erw. 3; 131 II 562, Erw. 3.5; 129 II 114, Erw. 3.1). Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus Sinn und Zweck der Norm oder aus ihrem Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen ergeben. Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die den verfassungsrechtlichen Vorgaben am besten entspricht (BGE 136 II 149, Erw. 3; 131 II 562, Erw. 3.5).

### 3.3.

§ 11 GBAG bestimmt, dass die Grundbuchabgabe bei ganzer oder teilweiser Auflösung von Gesamthandsverhältnissen auf dem "Wert der Gesamteigentumsanteile" zu entrichten ist, welche auf die Übernehmer übergehen. Damit ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut

selbst nicht direkt, ob auf die Übernahmesumme, den *Steuerwert*, den *steuerlichen Verkehrswert* oder den *effektiven Verkehrswert* abzustellen ist. Der Wortlaut der Bestimmung ist diesbezüglich unklar und insoweit sind die Beanstandungen der Beschwerdeführer nachvollziehbar.

#### 3.4.

##### 3.4.1.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, der Wille des historischen Gesetzgebers sei unklar. Zwar erwähne die Botschaft, dass auf einen zunächst vorgesehenen Verweis von § 8 auf § 11 GBAG verzichtet wurde. Indessen stellten die Bestimmungen von §§ 12, 18, 20, 21 und 24 GBAG – im Gegensatz zu § 11 GBAG – ausdrücklich auf den *Verkehrswert* als Bemessungsgrundlage ab. Die Begründung in der Botschaft, wonach es dabei "durchwegs um Rechtsgeschäfte" gehe, "bei welchen entweder allein auf den Bodenwert oder auf die Angaben der Parteien (Wert der Stockwerkeinheit) abzustellen" sei, helfe nicht weiter.

##### 3.4.2.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer lassen die Gesetzesmaterialien klar darauf schliessen, dass der Gesetzgeber im Anwendungsbereich von § 11 GBAG auf den (anteilmässigen) *Verkehrswert* abstellen wollte. Auf die ursprünglich vorgesehene Anwendung von § 8 Abs. 2 GBAG auf Tauschverträge (§ 10 Abs. 3 GBAG), die Begründung und Auflösung von Gesamteigentum (§ 11 GBAG), die Baulandumlegung (§ 12 GBAG), die Aufnahme selbständiger und dauernder Rechte (§ 18 GBAG), die Begründung von Stockwerkeigentum (§ 20 GBAG), die Parzellierung (§ 21 GBAG) sowie den Eintrag von Pfandvermehrungen bei Gebäuden (§ 24 GBAG) wurde im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens ausdrücklich verzichtet (vgl. Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 23. Dezember 1998, Finanzpaket 98, Massnahmen der Gruppe 2, Gesetz über Massnahmen des Finanzpakets 1998, Bericht und Entwurf zur 2. Beratung [Botschaft 2], 99.2, S. 6). Die Beschwerdeführerin bringt zwar zu Recht vor, dass in §§ 12, 18 Abs. 1, 20, 21 und 24 Abs. 1 GBAG ausdrücklich auf den *Verkehrswert* verwiesen wird. Und im Gegensatz dazu ist in

§§ 10 Abs. 3 und 11 GBAG lediglich unbestimmt von "Werte" bzw. "Wert" die Rede. Aus der massgebenden Botschaft ergibt sich jedoch unmissverständlich, dass für alle erwähnten Tatbestände der *Verkehrswert* als massgeblich erachtet wurde. Aufgrund der Umstellung der Bemessungsgrundlage in § 8 Abs. 2 GBAG wurden Einnahmeausfälle befürchtet, welche offensichtlich dadurch begrenzt werden sollten, dass diese neue Bemessungsgrundlage auf die erwähnten Fälle (§§ 10 Abs. 3, 11, 12, 18, 20, 21 und 24 GBAG) nicht zur Anwendung gelangt.

Festzuhalten ist somit, dass ein klarer Wille des Gesetzgebers vorliegt, im Anwendungsbereich von § 11 GBAG auf den *Verkehrswert* abzustellen. Die Ausführungen der Beschwerdeführer zur sog. subjektiv-historischen Auslegung vermögen diese Feststellung nicht zu relativieren: Mit dem Inkrafttreten der Bestimmung am 1. August 1999 liegt ein vergleichsweise "junger gesetzgeberischer Wille" vor, weshalb sich das historische Verständnis der Norm kaum von einer (objektiv-)geltungszeitlichen Interpretation unterscheiden dürfte. Das Abstellen auf die Materialien verschafft zudem gerade bei jüngerer Gesetzgebung dem Grundsatz der Gewaltenteilung Nachachtung (vgl. § 68 Abs. 2 KV; ULRICH HÄFELIN/WALTER HALLER/HELEN KELLER/DANIELA THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. Auflage, Zürich 2016, Rz. 109). Insofern ist zugleich festzuhalten, dass dem Willen des Gesetzgebers bei der Anwendung von § 11 GBAG im Verhältnis zu den übrigen Auslegungsmethoden vorrangige Bedeutung zukommen muss.

### 3.5.

#### 3.5.1.

Die Beschwerdeführer berufen sich weiter auf die Gesetzessystematik. Die ganze oder teilweise Auflösung von Gesamthandsverhältnissen sei im zweiten Kapitel "Abgabenhöhe" geregelt und eine der "Handänderungen" von §§ 8-17 GBAG. Die unterschiedliche Formulierung von § 11 GBAG ("Wert der Gesamteigentumsanteile") spreche gegen eine Anwendung des *Verkehrswerts* auf diese Anteile, wo doch das Gesetz in weiteren Bestimmungen den Begriff des "*Verkehrswerts*" ausdrücklich verwende (in §§ 12, 18 Abs. 1, 20, 21 und 24 Abs. 1 GBAG). Weiter seien auch die

Bezeichnungen "*Steuerwert*", "*Versicherungswert*", "*Kaufpreis*" und "*Entschädigung*" klar besetzt. Entsprechend § 11 GBAG sei einzig der Wert der übergehenden internen Quote massgebend. § 10 Abs. 3 GBAG enthalte eine vergleichbare Fragestellung. § 8 GBAG halte den "Grundsatz" und damit die allgemeinen Bemessungsregeln der Abgabe fest. Er sei auch bei der Auflösung von Gesamteigentum anwendbar, wobei gemäss § 8 Abs. 1 GBAG auf die in der Vertragsurkunde genannte "*Übernahmesumme*" abzustellen sei. Nur bei deren Fehlen oder wenn diese tiefer liege als der *Steuerwert*, sei gemäss § 8 Abs. 2 GBAG auf letzteren abzustellen. Und nur wenn auch ein solcher fehle, sei eine Verkehrswertschätzung einzuholen, welche massgebend sei, falls deren Ergebnis um mehr als 10 % über der Übernahmesumme liege.

### 3.5.2.

Bei der systematischen Auslegung ist die Stellung einer Regelung innerhalb der Gesetzgebung zu berücksichtigen. Die Grundbuchabgabe bei ganzer oder teilweiser Auflösung von Gesamthandsverhältnissen (§ 11 GBAG) ist im zweiten Gesetzeskapitel "Abgabenhöhe" unter "2.1. Handänderungen" geregelt. Zwar besteht unter diesem Titel mit § 12 eine Bestimmung, in welcher ausdrücklich auf den *Verkehrswert* abgestellt wird. Allein daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass generell auf diesen Wert abzustellen wäre. Wie vorne ausgeführt (Erw. 3.4.2), handelt es sich bei den Bestimmungen von §§ 10 Abs. 3, 11 und 12 GBAG um Ausnahmen, auf welche die Bemessung gemäss § 8 Abs. 2 GBAG nicht zur Anwendung gelangt. Insoweit ist die systematische Auslegung nicht aussagekräftig.

### 3.6.

#### 3.6.1.

Nach Meinung der Beschwerdeführer spricht schliesslich der Gesetzeszweck für die Anwendbarkeit von § 8 Abs. 2 auf § 11 GBAG. Auch bei Kaufgeschäften stelle § 8 GBAG auf den vereinbarten Preis ab, sofern dieser nicht unter dem *Steuerwert* liege. Die Übertragung unter dem *Verkehrswert* möge bei der Erbengemeinschaft und der Gütergemeinschaft zwar häufiger vorkommen, zwingend oder üblich sei sie jedoch nicht, insbesondere

nicht bei einfachen Gesellschaften. Zu beachten seien weiter die Unterschiede zwischen gemeinschaftlichem und Alleineigentum sowie Gesamt- und Miteigentum. § 8 Abs. 2 garantiere auch bei § 11 GBAG eine Abgabe, welche mindestens auf dem *Steuerwert* des betreffenden Grundstücks basiere.

### 3.6.2.

Der Gesetzeszweck verlangt nicht, § 8 Abs. 2 auf § 11 GBAG anzuwenden. Wie ausgeführt, war eine gewisse Ungleichbehandlung bestimmter Rechtsgeschäfte unter den Handänderungen vom Gesetzgeber beabsichtigt (vgl. vorne Erw. 3.4.2). Ob bei Kaufgeschäften Übertragungen unter dem Verkehrswert vergleichsweise weniger häufig vorkommen und dieser Umstand für die Gesetzgebung von Bedeutung war, ergibt sich nicht aus den Materialien. Für den Gesetzgeber standen offenbar praktische Gründe im Zusammenhang mit der Wertbestimmung im Vordergrund (vgl. Botschaft 2, S. 6). Wie ebenfalls dargelegt, dient die Annahme von Bruchteilen beim Gesamteigentum der abgaberechtlichen Erfassung von Handänderungen. Insoweit kann der sachenrechtlichen Unterscheidung von Mit- und Gesamteigentum bzw. gemeinschaftlichem und Alleineigentum keine Bedeutung zukommen. Mangels Anwendbarkeit kann § 8 Abs. 2 GBAG auch nicht im Sinne einer "Garantie" verstanden werden, dass ersatzweise auf den *Steuerwert* abzustellen sei.

### 3.7.

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass § 8 Abs. 2 GBAG auf die Berechnung der Abgabe gemäss § 11 GBAG nicht zur Anwendung gelangt. Unter dem Begriff "Wert der Gesamteigentumsanteile" ist der anteilmässige *Verkehrswert* zu verstehen, welcher auf die Übernehmer übergeht. Damit ist an der im VGE vom 29. Oktober 2015 (WBE.2015.198) begründeten Rechtsprechung festzuhalten.

### 4.

#### 4.1.

Die Beschwerdeführer bringen vor, es ergäben sich erhebliche praktische Schwierigkeiten, wenn bei der Bestimmung der Grundbuchabgabe gemäss § 11 GBAG auf den *Verkehrswert* abgestellt werde. Die Folgen seien Rechtsunsicherheit sowie eine Ver-

teuerung. Urkundspersonen seien nicht in der Lage, Verkehrswertschätzungen vorzunehmen. Fraglich sei daher insbesondere, ob sie sich auf die Parteiangaben verlassen dürften oder ob eine fachmännische Verkehrswertschätzung vorzulegen sei. Die Verkehrswertberechnung der Vorinstanz sei fehlerhaft. Die Entwicklung des (*steuerlichen oder effektiven*) *Verkehrswerts* seit der letzten Schätzung lasse sich anhand eines Indexes nicht beurteilen. Weiter könne nicht auf die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise abgestellt werden, insbesondere nicht für ein konkretes Objekt. Auch die effektive hypothekarische Belastung sage wenig über den *Verkehrswert* einer Liegenschaft aus. Eine "übliche Belastungsgrenze von 80 %" existiere nicht, zumal dann auf den Zeitpunkt der Errichtung einer Hypothek abgestellt werden müsste. Zu unterscheiden wäre schliesslich zwischen der nominellen und der effektiven Belastung mit Grundpfandrechten.

#### 4.2.

Das Verwaltungsgericht erwog im Urteil vom 29. Oktober 2015, Grundbuchämter würden die Grundbuchabgabe oftmals behelfsmässig anhand des *steuerlichen Verkehrswerts* berechnen und nicht aufgrund des (regelmässig höheren) *effektiven Verkehrswerts*. Dies wirke sich zu Gunsten der Anmeldenden aus. Ob diese Praxis vor § 11 GBAG standhalte, liess das Gericht im Entscheid ausdrücklich offen (vgl. VGE vom 29. Oktober 2015 [WBE.2015.198], Erw. II/2.3.1).

#### 4.3.

Bei der Liegenschaft C. handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von 876 m<sup>2</sup>. Darauf lasten Grundpfandrechte im Umfang von Fr. 1'715'950.00 für eine effektive Forderung von Fr. 1'300'000.00. Der *steuerliche Verkehrswert* wurde anlässlich der allgemeinen Schätzung vom 1. Januar 1999 auf Fr. 1'266'846.00 festgelegt, der *Steuerwert* auf Fr. 950'300.00. Der *steuerliche Verkehrswert* wurde von den Parteien des partiellen Erbteilungsvertrags zur Bewertung der Liegenschaft übernommen. Eine aktuelle Verkehrswertschätzung liegt nicht vor und weitere Anhaltspunkte für die Wertbestimmung sind nicht vorhanden.

## 4.4.

Für die Feststellung des Sachverhalts gilt im Verwaltungsverfahren grundsätzlich die Untersuchungsmaxime (vgl. § 17 Abs. 1 VRPG). Diese wird jedoch relativiert durch die Mitwirkungspflicht der Parteien (vgl. § 23 VRPG; § 7 GBAG), welche namentlich insoweit greift, als eine Partei das Verfahren durch eigenes Begehren eingeleitet hat oder darin eigene Rechte geltend macht. Die Mitwirkungspflicht gilt vorab gerade für solche Tatsachen, welche eine Partei besser kennt als die Behörden und welche diese ohne ihre Mitwirkung gar nicht oder nicht ohne unvernünftigen Aufwand erheben können (AGVE 2002, S. 431).

## 4.5.

Das Grundbuchamt ging von einem *effektiven Verkehrswert* der Liegenschaft von Fr. 2'111'410.00 aus. Verwiesen wurde auf die Auskunftspflicht gemäss § 7 GBAG sowie darauf, dass der Verkehrswert nicht wie gefordert mitgeteilt worden sei. Dieses Verhalten habe das Grundbuchamt gestützt auf § 23 Abs. 2 VRPG frei gewürdigt. Bei der Berechnung der Grundbuchabgabe sei davon ausgegangen worden, der *steuerliche Verkehrswert* entspreche 60 % des *effektiven Verkehrswerts*.

Die Vorinstanz ging zunächst davon aus, dass der *steuerliche Verkehrswert* im Jahre 1999 80 % des *effektiven Verkehrswerts* betragen habe; unter zusätzlicher Berücksichtigung der Preisentwicklung ergäbe sich ein "geschätzter Verkehrswert" von Fr. 2'533'692.00. Dieser Wert entspreche indessen eher nicht der Realität. Massgebend erscheine demgegenüber ein "Mindest-Verkehrswert" der Liegenschaft von Fr. 2'144'937.50. Dabei werde davon ausgegangen, dass die übliche Belehnungsgrenze von 80 % des Verkehrswerts nicht überschritten werde, zudem werde auf den Umfang der Pfandsicherung (Fr. 1'715'950.00) abgestellt.

## 4.6.

Gemäss § 12 Abs. 1 VBG gilt als *Verkehrswert* eines Grundstücks der Preis, welcher im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Der Verkehrswert wird festgesetzt durch: (a) Gleichsetzung mit dem Kaufpreis, (b) mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich, sofern



ein Kaufpreis fehlt oder dieser nicht dem Verkehrswert entspricht, (c) Berechnung mit dem gewichteten Ertragswert und Realwert, sofern weder Kaufpreis noch Preisvergleiche vorhanden sind, nach folgender Formel:  $\text{Verkehrswert} = ([\text{Gewichtung} \times \text{Ertragswert}] + \text{Realwert}) / (\text{Gewichtung} + 1)$  (zur Schätzung des aktuellen Verkehrswerts vgl. VGE vom 16. Juni 2010 [WBE.2008.49], Erw. II/1-3).

#### 4.7.

Bei der Festlegung der Grundbuchabgabe gemäss § 11 GBAG ist auf den anteilmässigen *Verkehrswert* abzustellen, wobei praktische Gründe bei der Wertbestimmung ein pragmatisches Vorgehen erfordern (vgl. vorne Erw. 3.6.2). In erster Linie ist der (anteilmässige) *effektive Verkehrswert* heranzuziehen. Beim Vorliegen einer aktuellen Verkehrswertschätzung sind die anmeldenden Personen im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 7 GBAG; § 23 VRPG) gehalten, sie dem Grundbuchamt zur Verfügung zu stellen. Der Verkehrswert unbebauten Baulands lässt sich unabhängig davon durch das Grundbuchamt schätzen. Problematisch erweist sich die Wertbestimmung in jenen Fällen, wo bebaute Grundstücke übertragen werden und keine aktuelle Verkehrswertschätzung vorliegt. Dieser Fall dürfte bei der Auflösung von Erbengemeinschaften vergleichsweise häufig vorkommen. Je nach Höhe der Grundbuchabgabe verursacht das Einholen einer fachmännischen Verkehrswertschätzung unverhältnismässigen Aufwand. Auch würde sich dann die Frage nach der diesbezüglichen Kostentragung stellen. Mangels Anwendbarkeit von § 8 Abs. 2 GBAG kann von den anmeldenden Personen grundsätzlich nicht verlangt werden, auf eigene Kosten eine nach den anerkannten Regeln erstellte Verkehrswertschätzung vorzulegen. Daher muss es zulässig sein, beim Fehlen einer aktuellen Verkehrswertschätzung auf verfügbare Schätzungswerte abzustellen. In Frage kommt dabei in erster Linie der *steuerliche Verkehrswert*. Bestehen indessen klare Hinweise darauf, dass im konkreten Einzelfall der *effektive Verkehrswert* deutlich höher oder tiefer liegt, so müssen – da grundsätzlich auf den *effektiven Verkehrswert* abzustellen ist – Zu- und Abschläge möglich sein.

## 4.8.

Das aargauische System der Festsetzung der Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte beruht auf einer möglichst individuellen Festlegung aufgrund von Einzelschätzungen, welche gemäss den Vorschriften der VBG bei jeder Liegenschaft zahlreiche Parameter berücksichtigen (VGE vom 10. Februar 2017 [WBE.2016.495], Erw. II/1.1).

Allgemeine Neuschätzungen von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten werden auf Anordnung des Grossen Rates auf Beginn einer Veranlagungsperiode vorgenommen (§ 218 Abs. 1 StG). Die letzte allgemeine Neuschätzung von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten fand per 1. Januar 1999 statt. Die dabei festgelegten Werte gelten weiter bis zur nächsten allgemeinen Neuschätzung. Ausserhalb der allgemeinen Neuschätzung können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur bei Vorliegen besonderer Umstände im Rahmen einer Einzelschätzung (§ 218 Abs. 2 StG) geändert werden (MARTIN PLÜSS, in: MARIANNE KLÖTI-WEBER/DAVE SIEGRIST/DIETER WEBER [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Auflage, Muri-Bern 2015, § 218 N 1, 4 f.; VGE vom 16. Juni 2010 [WBE.2008.49], Erw. II/1).

Bezüglich der Eigenmietwerte selbstbewohnter Liegenschaften hat der Grosse Rat per 1. Januar 2016 eine Anpassung auf Basis der Neuschätzung vom 1. Januar 1999 vorgenommen. Für die Gemeinde D. wurde dabei ein Zuschlag von 14 % festgelegt (vgl. Anhang zum Dekret über die Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2016 vom 24. November 2015 [SAR 651.140]; zur Verfassungsmässigkeit des Dekrets vgl. VGE vom 20. September 2016 [WNO.2016.2], Erw. II/3.3.2). Entsprechende Zu- bzw. Abschläge bestehen für die Vermögenssteuerwerte nicht.

## 4.9.

Ein begründeter Einzelfall, bei dem sich beim Fehlen einer aktuellen Verkehrswertschätzung Zuschläge auf dem *steuerlichen Verkehrswert* rechtfertigen, kann unter anderem vorliegen, wenn die hypothekarische Belastung einer Liegenschaft auf einen *effektiven Verkehrswert* hinweist, der deutlich über dem *steuerlichen Verkehrswert* liegt. Gleich verhalten kann es sich, wenn seit der letzten allge-

meinen Neuschätzung wertvermehrnde Investitionen getätigt wurden, die noch nicht mittels einer Einzelschätzung erfasst wurden. Keine Begründung für eine Abweichung vom *steuerlichen Verkehrswert* liegt hingegen in der allgemeinen oder regionalen bzw. kommunalen Preisentwicklung seit der letzten Schätzung der Vermögenssteuerwerte. Eine entsprechende pauschale Aufrechnung ohne Bezugnahme auf die individuellen Verhältnisse steht im Widerspruch zu den Einzelschätzungen, welche den Steuervermögenswerten zugrunde liegen.

Laut den Akten bestehen für die Liegenschaft pfandgesicherte Forderungen von Bankinstituten über Fr. 1'300'000.00. Diese überschreiten den im Jahre 1999 festgelegten *steuerlichen Verkehrswert* von Fr. 1'266'846.00. Eine neue Schätzung ist zwischenzeitlich nicht erfolgt und weitere Angaben für die Wertbestimmung liegen nicht vor. Die verfügbaren Schätzungswerte sind zwar wenig aussagekräftig, die Angaben im Erbteilungsvertrag lassen aber auf eine sehr hohe hypothekarische Belastung der Liegenschaft schliessen. Im Sinne einer Faustregel darf davon ausgegangen werden, dass Kreditinstitute eine Liegenschaft mit maximal 80 % des *effektiven Verkehrswerts* fremdfinanzieren. Aufgrund der aktuellen hypothekarischen Belastung bestehen klare Indizien, dass der *effektive* den *steuerlichen Verkehrswert* übersteigt. Wird auf eine übliche "Belehnungsgrenze" von 80 % des Liegenschaftswerts abgestellt, liegt zwar eine konservative Bewertung vor, welche insbesondere die Preisentwicklung nicht zwingend erfasst. Ausgehend von einer aktuellen "Maximalbelastung" der Liegenschaft ist dies jedoch unproblematisch, da angenommen werden darf, dass die Bankinstitute entsprechende Parameter bei der Kreditvergabe berücksichtigten. Der vorliegenden Grundbuchabgabe kann unter Heranziehung der "80 %-Regel" ein *Verkehrswert* von Fr. 1'625'000.00 zugrunde gelegt werden ( $\text{Fr. } 1'300'000.00 / 80 \times 100$ ). Entgegen dem angefochtenen Entscheid ist unter den vorliegenden Umständen nicht auf den ursprünglichen Umfang der Pfandsicherung, sondern die grundpfandgesicherte (Kapital-)Forderung abzustellen.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dem Grundbuchamt sei jeweils nicht bekannt, ob neben den Grundpfandrechten wei-

tere Sicherheiten bestehen, kann diesen Ausführungen vorliegend keine Bedeutung zukommen. Im Rahmen der Mitwirkungspflicht wurde nichts Entsprechendes behauptet oder beigebracht.

4.10.

Der Liegenschaft wird somit ein Verkehrswert von Fr. 1'625'000.00 zugrunde gelegt. Gestützt auf § 11 GBAG ergibt sich bei der Übertragung eines Viertels der Gesamthandanteile eine Grundbuchabgabe von Fr. 1'625.00.