

**Handänderungsgebühr bei Verkauf eines Grundstücks unter Ehegatten im Konkursverfahren**

(§ 14 Abs. 2 GGG)

---

*Wird in einem Konkursverfahren ein Grundstück des Gemeinschuldners mittels freihändigem Verkauf auf seinen Ehegatten übertragen, so gelangt zur Berechnung der Handänderungsgebühr nicht der privilegierte Ansatz gemäss § 14 Abs. 2 Ziff. 4 GGG zur Anwendung.*

---

Über E wurde am 13. September 1999 der Konkurs eröffnet. In der Folge wurden aus der Konkursmasse zwei Parzellen (Nrn. 446 und 447 Grundbuch M) an die Ehefrau R des Gemeinschuldners zum Preis von Fr. 1.3 Mio. verkauft (freihändiger Verkauf). Am 9. Oktober 2000 stellte das Grundbuchamt R Rechnung zur Bezahlung der mit der Handänderung anfallenden Gebühren. Dabei berechnete es die Handänderungsgebühren zu einem Ansatz von 4‰ vom Kaufpreis. Gegen diesen Entscheid erhob R Rekurs beim DJS, weil sie der Auffassung war, es handle sich um eine Handänderung unter Ehegatten, weshalb nicht der normale Ansatz gemäss § 14 Abs. 2 Ziff. 1 GGG von 4‰ zur Anwendung gelange, sondern der reduzierte Ansatz gemäss Ziff. 4 dieser Bestimmung (1‰ vom Steuerwert). Das DJS wies den Rekurs ab. Gegen diesen Entscheid erhebt R Beschwerde beim Verwaltungsgericht, das ebenfalls abweist.

Aus den Erwägungen:

2. a) Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, die Konkursmasse des Solidschuldners könne nicht als Rechtsform, sondern nur als Rechtsbegriff seines Vermögens behandelt werden. Das Konkursamt übernehme die Verwaltung und Verwertung der Konkursmasse gleich wie ein Vormund die Geschäfte seines Mündels. Beim vorliegenden Verkauf handle es sich um die explizite Willensäusserung der Konkursverwaltung als «Vormund über das Vermögen des Ehegatten» einerseits und der Thurgauer Kantonalbank als bevorzugte Pfandgläubigerin der Beschwerdeführerin andererseits, die Liegenschaft zu diesem Preis, der durchaus beeinflussbar gewesen sei, zu übertragen. Genau auf Grund dieser dezidierten Willensäusserung sei die Form des Freihandverkaufs gewählt worden, um eine öffentliche Einflussnahme auszuschliessen, wie dies auch bei Rechtsgeschäften unter Ehegatten der Fall sei. Diese Verfahren würden nur im verbalen Ausdruck unterschieden, nicht aber im Charakter von einem Rechtsgeschäft durch einen Unmündigen oder konkursiten Ehegatten.

b) Laut § 14 Abs. 2 GGG werden für grundbuchamtliche Verrichtungen Gebühren wie folgt erhoben:

- Handänderung, soweit dieses Gesetz keine Ausnahme vorsieht: 4‰ der Vertragssumme, mindestens Fr. 50.-, höchstens Fr. 20 000.- (Ziffer 1);
- Handänderungen unter Ehegatten und Eigentumsübertragungen infolge güterrechtlicher Auseinandersetzung: 1‰ vom Steuerwert des übertragenen

Anteils, mindestens Fr. 50.–, höchstens Fr. 2 000.– (Ziffer 4).

Strittig ist die Frage, ob der Verkauf der Parzellen (Nrn. 446 und 447 des Grundbuchs M) als Handänderung unter Ehegatten anzusehen ist. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid die Auffassung vertreten, für dieses Rechtsgeschäft sei Verkäuferin die Konkursmasse E gewesen, vertreten durch das Konkursamt des Kantons Thurgau, was auch aus dem Kaufvertrag ersichtlich sei. Dieser Rechtsauffassung kann so jedoch nicht zugestimmt werden. Dem Gemeinschuldner wird im Konkursverfahren das Verfügungsrecht über das dem Konkursbeschlagnahmende Vermögen entzogen und der durch die Konkursverwaltung repräsentierten Gesamtheit der Gläubiger zur Durchführung der Liquidation eingeräumt. Der Gemeinschuldner darf die Aktiven nicht vermindern und kann die Passiven nicht erhöhen. Die Masse wahrt ihre eigenen Rechte, doch ist sie keineswegs Rechtsnachfolgerin der Gemeinschuldnerin (Fritsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach Schweizerischem Recht, Bd. II, Zürich 1993, § 40, N. 4). Wenn aber der Konkursmasse keine Rechtspersönlichkeit zukommt, so kann sie zivilrechtlich gesehen auch nicht Vertragspartei eines Kaufvertrags sein. Dementsprechend ist entgegen der anderslautenden Protokollierung durch den Grundbuchbeamten vorliegend nicht die Konkursmasse Verkäuferin der Grundstücke, sondern der konkursite E.

c) Dennoch stellt sich die Frage, ob die Bestimmung von § 14 Abs. 2 Ziff. 4 GGG tatsächlich die Konstellation im Auge hatte, wenn im Rahmen eines konkursrechtlichen Verfahrens letztlich unabhängig vom Willen des Verkäufers ein Grundstück von einem Ehegatten auf den anderen übertragen wird. Die Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat des Kantons Thurgau betreffend Teilbotschaft II (Gesetz über die Gebühren und Gemengsteuern der Grundbuchämter und Notariate) vom 18. Juni 1996 hält hierzu fest, dass alle Handänderungen unter Ehegatten unter den reduzierten Ansatz von 1‰ vom Steuerwert fallen, weil Rechtsgeschäfte unter Ehegatten immer auch güterrechtliche Vereinbarungen beinhalten (Botschaft S. 3).

Der Gesetzgeber ging somit bei Erlass der Bestimmung von § 14 Abs. 2 Ziff. 4 GGG davon aus, bei Handänderungen unter Ehegatten seien immer güterrechtliche Vereinbarungen betroffen oder sie hätten zumindest Auswirkungen auf das Güterrecht. Dies ist jedoch im Konkursverfahren gerade nicht der Fall, da güterrechtliche Ansprüche in diesem Verfahren offensichtlich keine Rolle spielen. Will der Ehegatte eines Gemeinschuldners seine güterrechtlichen Ansprüche sichern, so muss er dies tun, indem er Gütertrennung gemäss Art. 185 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB verlangt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das gesamte dem Konkursbeschlagnahmende Vermögen des Gemeinschuldners nach Eröffnung des Konkurses in die Konkursmasse fällt. Diese stellt ein Sondervermögen dar, welches selbstständig sämtliche Rechte und Pflichten geltend machen kann (BGE 87 II 172), auch wenn ihm keine Rechtspersönlichkeit zukommt. Die Regel ist, dass gemäss Art. 256 Abs. 1 SchKG die Vermögensgegenstände öffentlich versteigert werden. Wenn nun ein Ehegatte im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung ein Grundstück seines konkursiten Ehegatten ersteigert, käme niemand auf den Gedanken, es handle sich um eine Handänderung zwischen Ehegatten. Der freihändige Verkauf, wie er gemäss Art. 256 Abs. 1 und 3 SchKG in der Konkursverwertung möglich ist, ist jedoch letztlich nichts anderes als eine andere Möglichkeit der Zwangsverwertung anstelle der öffentlichen Versteigerung. Daher handelt es sich beim freihändigen Verkauf im Konkursverfahren nicht um eine Handänderung zwischen Ehegatten im Sinne von § 14 Abs. 2 Ziff. 4 GGG.

Zusammengefasst ergibt sich somit, dass der Gesetzgeber beim Erlass von § 14 Abs. 2 Ziff. 4 GGG nur diejenigen Handänderungen zwischen Ehegatten im Auge hatte, welche güterrechtliche Folgen haben. Dies ist jedoch im Konkursverfahren nicht der Fall, weshalb die Anwendbarkeit von § 14 Abs. 2 Ziff. 4 GGG auf den freihändigen Verkauf im Konkursverfahren nicht anzuwenden ist.

Entscheid vom 16. Mai 2001