

WBE.2023.341 / ME / we
(DVIARP.22.101 / 40.04.41)
Art. 28

Urteil vom 5. März 2024

Besetzung Verwaltungsrichter Michel, Vorsitz
Verwaltungsrichter Brandner
Verwaltungsrichterin Schircks
Gerichtsschreiber Meier
Rechtspraktikantin Mahler

Beschwerde- **A._____ AG,**
führerin vertreten durch lic. iur. Marcel Aebi, Rechtsanwalt, Lenzburgerstrasse 2,
Postfach 112, 5702 Niederlenz

gegen

Departement Volkswirtschaft und Inneres, Abt. Register und
Personenstand, Bahnhofplatz 3c, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Rechnung bbb des Grundbuchamts
R._____ vom 17. November 2022

Entscheid des Departements Volkswirtschaft und Inneres
vom 5. September 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 1. Juli 2022 beurkundete B.____, aargauische Notarin, den Dienstbarkeitsvertrag zwischen der A.____ AG einerseits und der C.____ AG sowie der D.____ AG andererseits. Dieser sieht die Begründung eines selbstständigen und dauernden Benützungszwangs als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der A.____ AG und zu Lasten der im Eigentum der C.____ AG bzw. der D.____ AG befindlichen Parzellen Nrn. ccc, ddd, eee, fff und ggg (GB Q.____) vor. Konkret wird der Dienstbarkeitsberechtigten das ausschliessliche Recht eingeräumt, auf den Dächern von bestehenden Gebäuden eine Photovoltaikanlage zu erstellen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.

Die Urkundsperson meldete das Rechtsgeschäft am 1. Juli 2022 beim Grundbuchamt R.____ an. Dieses vollzog die Anmeldung, nachdem am 19. Juli 2022 und 2. August 2022 Ergänzungen bzw. Korrekturen an der Urkunde vorgenommen worden waren. Im Rahmen der Korrespondenz äusserten die Vertragsparteien und das Grundbuchamt unterschiedliche Ansichten zur Bestimmung der Grundbuchabgabe.

2.

Für die Eintragung stellte das Grundbuchamt am 17. November 2022 folgende Rechnung (Nr. bbb):

Dienstbarkeit neu
i.S. A.____ AG / C.____ AG / D.____ AG
GB Q.____ Nr. ccc u.w.

| Pos. | Dienstleistung/Artikel | Menge | Preis/Einheit | Betrag CHF |
|--------------|----------------------------------|-------|---------------|------------------|
| 10 | Selbstständige & dauernde Rechte | 1 LE | | 35'262.50 |
| 20 | Ergänzung | 2 LE | | 60.00 |
| 30 | Direkte Auslagen | 2 LE | | 10.60 |
| | *Mehrwertsteuer | 0.0% | 35'333.10 | 0.00 |
| Total | | | | 35'333.10 |

B.

1.

Gegen die Rechnung des Grundbuchamts erhob die A.____ AG mit Eingabe vom 15. Dezember 2022 beim Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI), Abteilung Register und Personenstand, Verwaltungsbeschwerde mit folgenden Begehren:

1. Die angefochtene Gebührenverfügung Nr. bbb vom 17. November 2022 sei aufzuheben.

2. Das Departement Volkswirtschaft und Inneres, Grundbuchamt R._____, sei anzuweisen, eine angemessene Gebühr gemäss nachstehenden Ausführungen festzusetzen.
3. Eventualiter sei der Beschwerdeführerin (unter Vorbehalt der Zustimmung der C._____ AG und der D._____ AG) das Recht einzuräumen, auf die Ausgestaltung der Personaldienstbarkeit als selbständiges und dauerndes Recht zu verzichten unter entsprechender Reduktion der Gebührenverfügung auf eine Gebühr nach § 29 GBAG.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Das DVI, Abteilung Register und Personenstand, verfügte am 5. September 2023:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Es werden keine Parteikosten ersetzt.
3. Die Kosten des vorliegenden Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Kanzleigeühren und Auslagen in der Höhe von Fr. 215.60, gesamthaft Fr. 2'215.60, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

C.

1.

Gegen den Entscheid des DVI erhob die A._____ AG mit Eingabe vom 6. Oktober 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit folgenden Begehren:

1. Der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben.
2. Die angefochtene Abgaben- und Gebührenverfügung Nr. bbb vom 17. November 2022 sei aufzuheben.
3. Das Departement Volkswirtschaft und Inneres, Grundbuchamt R._____, sei anzuweisen, die Minimalgebühr von CHF 100.– bzw. eine angemessene Gebühr gemäss nachstehenden Ausführungen festzusetzen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWSt.) für das Verfahren vor Verwaltungsgericht und das vorinstanzliche Verfahren zu Lasten der Staatskasse.

2.

In der Beschwerdeantwort vom 25. Oktober 2023 beantragte das DVI die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin.

3.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 5. März 2024 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Gegen Abgaberechnungen der Grundbuchämter kann gemäss § 30 Abs. 1 des Gesetzes über die Grundbuchabgaben vom 7. Mai 1980 (GBAG; SAR 725.100) beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Dieser hat seine Entscheidkompetenz als Beschwerdeinstanz an das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) delegiert (vgl. § 9 Abs. 1 und 3 sowie § 10 lit. c der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Dessen Entscheid kann an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden (vgl. § 30 Abs. 2 GBAG). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung vorliegender Beschwerde zuständig.

2.

Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde legitimiert (vgl. § 30 Abs. 1 GBAG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Rüge der Unangemessenheit ist demgegenüber unzulässig (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, zur Bestimmung der Grundbuchabgabe dürfe nicht tel quel auf § 18 Abs. 1 GBAG abgestellt werden. Danach betrage die Abgabe für die Aufnahme selbstständiger und dauernder Rechte 2 ½ ‰ des Verkehrswerts der belasteten Bodenfläche, mindestens jedoch Fr. 100.00. Mit der eingetragenen Dienstbarkeit, welche eine Photovoltaikanlage ermögliche, werde keine "Bodenfläche" belastet. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) verwende den Begriff der Bodenfläche im Zusammenhang mit dem Baurecht in Art. 675 Abs. 1 und Art. 779 Abs. 1. Diese Bezeichnung könne sich nicht auf eine Fläche beziehen, die – wie bei der vorliegenden

Dienstbarkeit, welche Dachflächen betreffe – über der Erdoberfläche liege. Die Bestellung eines Baurechts an einem Stockwerk eines Gebäudes werde durch Art. 675 Abs. 2 ZGB explizit ausgeschlossen. Ein entsprechendes Verständnis gelte auch im Anwendungsbereich des GBAG. Die Vertragsparteien hätten Parzelle Nr. aaa, auf der sich kein Gebäude befinde, auf Verlangen des Grundbuchamts von der Dienstbarkeit ausgenommen. Damit gehe dieses selbst davon aus, dass ausschliesslich Dachflächen von bestehenden Gebäuden, nicht aber Bodenflächen im Sinne von § 18 Abs. 1 GBAG belastet würden. Die Dauer der Dienstbarkeit sei auf 30 Jahre begrenzt und insofern mit der dauernden Belastung einer Bodenfläche nicht vergleichbar. Eine solche könnte nur angenommen werden, wenn die Bodenfläche "konsumiert" und eine andere Nutzung ausgeschlossen werde, nicht jedoch, wenn wie vorliegend andere Nutzungen unverändert stattfänden. Ansonsten könnte dieselbe Bodenfläche mehrfach mit Grundbuchabgaben belastet werden. Die Begründung des Rechts, auf einem Dach eine Photovoltaikanlage zu installieren, unterliege nicht der Grundbuchgabe, die auf dem Verkehrswert der belasteten Bodenfläche erhoben werde. Gemäss allen Auslegungsmethoden erscheine die erhobene Gebühr als gesetzeswidrig.

2.

Die Vorinstanz erwog, gemäss § 18 Abs. 1 GBAG werde für die Aufnahme selbstständiger und dauernder Rechte eine Grundbuchabgabe erhoben, die gestützt auf die belastete Bodenfläche berechnet werde. Die Beschwerdeführerin profitiere von der Errichtung eines selbstständigen und dauernden Rechts, indem die Eigentümerschaft der Photovoltaikanlage und der jeweiligen Parzelle auseinanderfielen (Durchbrechung des Akzessionsprinzips); als Grundstück könne das Servitut zudem selbst belastet werden. Zur Erstellung der Photovoltaikanlage hätte kein selbstständiges und dauerndes Recht errichtet werden müssen. Bei einem entsprechenden Verzicht wäre die Grundbuchabgabe gemäss § 29 GBAG entsprechend dem Wert der Dienstbarkeit berechnet worden. Die Urkundsperson habe das selbstständige und dauernde Benutzungsrecht entsprechend Art. 732 Abs. 2 ZGB im Plan für das Grundbuch dargestellt und flächenmässig ausgeschieden. Die betreffende grün markierte Bodenfläche entspreche den Dachflächen der betroffenen Gebäude von LIG ccc, ddd, eee, fff und ggg; daraus ergebe sich eine Gesamtfläche von 16'594 m². Diese sei heranzuziehen, zumal eine Photovoltaikanlage mit geeigneten Ständern auch direkt auf dem Boden erstellt werden könnte (angefochtener Entscheid, Erw. 4.2, 4.4, 4.5).

3.

3.1.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung stellt die Grundbuchabgabe nach § 1 GBAG eine Gemengsteuer dar, die teils Gebühren- und teils Steuercharakter aufweist (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsent-

scheide [AGVE] 1992, S. 180; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.164 vom 18. Oktober 2018, Erw. II/2.4). Deren Höhe wird somit nicht durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip begrenzt (BGE 130 III 225, Erw. 2.5; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.183 vom 17. Dezember 2014, Erw. II/1.1; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 2866).

3.2.

Gemäss Art. 781 Abs. 1 ZGB können abgesehen von der Nutzniessung, dem Wohnrecht, dem Baurecht und dem Quellenrecht auch Dienstbarkeiten anderen Inhalts zugunsten von natürlichen oder juristischen Personen an einem Grundstück bestellt werden. Mit einer anderen Personaldienstbarkeit nach Art. 781 Abs. 1 ZGB kann etwa einem Stromerzeuger die Installation von Solaranlagen auf fremdem Eigentum gestattet werden (CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2. Auflage 2021, Rz. 323 f.). Wird eine solche Dienstbarkeit wie vorliegend nicht ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet und auf wenigstens 30 Jahre begründet (Vorakten 67 f.), kann sie gemäss Art. 655 Abs. 3 ZGB als selbstständiges und dauerndes Recht ins Grundbuch aufgenommen werden. Als solches gilt es als Grundstück (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 i.V.m. Art. 943 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) und kann Gegenstand des Rechtsverkehrs, insbesondere Belastungsobjekt von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten), sein, sofern es Sachherrschaft vermittelt (LORENZ STREBEL, in: Basler Kommentar, ZGB II, 7. Auflage 2023, Art. 655 N. 11). Das betreffende Rechtsgeschäft wurde vom Grundbuchamt entsprechend der Anmeldung vollzogen und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Für das selbstständige und dauernde Benützungsrecht wurde ein separates Grundbuchblatt angelegt (Art. 22 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Die Dienstbarkeit wurde zudem auf dem Hauptbuchblatt des jeweils belasteten Grundstücks eingetragen (Vorakten 61; Art. 98 GBV; URS FASEL, GBV, Kommentar, 2. Auflage 2013, Art. 98 N. 17 ff.).

3.3.

Gemäss § 18 Abs. 1 GBAG beträgt die Grundbuchabgabe für die Aufnahme selbstständiger und dauernder Rechte 2 ½ ‰ des Verkehrswerts der belasteten Bodenfläche, mindestens jedoch Fr. 100.00. Dieser Abgabebetrag knüpft daran an, dass selbstständige und dauernde Rechte nach Art. 655 Abs. 3 ZGB als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden (Art. 22 Abs. 1 GBV). Die Aufnahme geschieht durch Eröffnung eines Hauptbuchblatts und durch eine Grundstücksbeschreibung, unter Angabe der Bezeichnung des belasteten Grundstücks und gegebenenfalls der Dauer des Rechts (Art. 22 Abs. 2 GBV; FASEL, a.a.O., Art. 22 N. 15 ff.).

Für die (blosse) Eintragung einer Dienstbarkeit auf einem belasteten Grundstück wird gemäss § 29 Abs. 1 GBAG eine Abgabe in Höhe von 1 ‰ des Wertes (pro herrschendes Grundstück oder pro berechnete Person) erhoben, jedoch von mindestens Fr. 50.00.

3.4.

Vom klaren, eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, so etwa dann, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Norm wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente. Dabei ist namentlich auf die Entstehungsgeschichte, auf den Zweck der Norm, die ihr zugrunde liegenden Wertungen und ihre Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen abzustellen (BGE 143 II 268, Erw. 4.3.1; 141 V 191, Erw. 3).

Aus den gesetzlichen Regelungen von § 18 Abs. 1 GBAG und § 29 Abs. 1 GBAG ergibt sich unmissverständlich, dass die Abgabe im Falle der Begründung von selbstständigen und dauernden Rechten aufgrund des Verkehrswerts der belasteten Bodenfläche und bei der (blossen) Eintragung von Dienstbarkeiten aufgrund deren Werts zu erheben ist. Triftige Gründe, weshalb vom klaren Gesetzeswortlaut abzuweichen wäre, bestehen keine. Die historische Auslegung spricht nicht gegen den Wortlaut von § 18 Abs. 1 GBAG (bezeichnenderweise behauptet die Beschwerdeführerin nichts Anderes; vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde S. 8). Gleiches gilt in Bezug auf die systematische Auslegung; da sich die von der Beschwerdeführerin (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 8 f.) angerufenen Art. 675 Abs. 1 ZGB und Art. 779 Abs. 1 ZGB bloss auf das Baurecht beziehen, kann vorliegend offenbleiben, welche Bedeutung dem Begriff "Bodenfläche" in den entsprechenden Bestimmungen tatsächlich zukommt. Schliesslich steht auch die teleologische Auslegung dem klaren Wortlaut nicht entgegen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 9); gebührenpflichtig ist nicht die Photovoltaikanlage als solches, sondern die (keinesfalls zwingende) Begründung eines selbstständigen und dauernden Benützensrechts hierfür. Dass für eine betroffene Bodenfläche im Ergebnis mehrfach Grundbuchabgaben erhoben werden können (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 6), ist eine Konsequenz der gesetzlichen Ausgestaltung des selbstständigen und dauernden Rechts (vgl. vorne Erw. 3.2).

Insgesamt ergibt sich, dass kein hinreichender Grund besteht, um vom klaren Wortlaut von § 18 Abs. 1 GBAG abzuweichen. Auf das sachenrechtliche Akzessionsprinzip bzw. dessen Durchbrechung in Art. 675 ZGB

braucht im vorliegenden Zusammenhang nicht eingegangen zu werden. Der Abgabetatbestand von § 18 Abs. 1 GBAG knüpft nicht daran an.

3.5.

Soweit die Beschwerdeführerin argumentiert, die vorliegend vereinbarte Dienstbarkeit schränke andere Nutzungen des jeweils belasteten Grundstücks kaum bzw. nicht ein, bezieht sie sich nicht auf die Errichtung des Servituts als selbstständiges und dauerndes Recht. Dienstbarkeiten gemäss Art. 781 ZGB sind dafür geeignet, einer anderen Person eine aus Sicht des belasteten Eigentümers nebensächliche bauliche Nutzung zu ermöglichen (vgl. BRÜCKER/KUSTER, a.a.O., Rz. 324). In räumlicher Hinsicht ergibt sich die Ausübung des vorliegenden Benützungrechts aus dem Plan für das Grundbuch (Art. 781 Abs. 3 i.V.m. Art. 732 Abs. 2 ZGB): Dieses ist auf die Gebäude- bzw. Dachflächen bestehender Bauten beschränkt (Vorakten 64). Dass die Photovoltaikanlage auf den Dächern von Gebäuden zu errichten ist (Vorakten 68) und in dieser Hinsicht eine tendenziell wenig weitgehende Beschränkung des Eigentums besteht, bedeutet nicht, dass dieser Umstand abgaberechtlich zu berücksichtigen wäre. Eine entsprechende Differenzierung sieht § 18 Abs. 1 GBAG bei der Errichtung von selbstständigen und dauernden Rechten nicht vor. Ebenfalls kein Kriterium bildet die Dauer des selbstständigen und dauernden Rechts bzw. ob dieses für mehr als 30 Jahre vereinbart wurde oder nicht.

4.

Die Vorinstanzen haben zur Bestimmung der belasteten Bodenfläche die Gebäude- bzw. Dachflächen der bestehenden Bauten herangezogen, auf denen entsprechend der Dienstbarkeit eine Photovoltaikanlage errichtet werden darf. Aufgrund des Plans für das Grundbuch (Art. 732 Abs. 2 ZGB) und der Grundbuchauszüge liess sich eine Gesamtfläche von 16'594 m² bestimmen (angefochtener Entscheid, Erw. 4.3; Vorakten 62 ff.; 81). Bezüglich der Wertbestimmung der belasteten Bodenfläche wurde der Beschwerdeführerin eine Verletzung der Auskunftspflicht vorgeworfen (§ 7 GBAG; § 23 Abs. 1 VRPG) und in der Folge von einem Verkehrswert von Fr. 850.00 / m² ausgegangen (angefochtener Entscheid, Erw. 5; Vorakten 38, 73 f., 81). Die betreffende Berechnung wird von der Beschwerdeführerin nicht eigens beanstandet, weshalb nicht näher darauf einzugehen ist. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob die Vorinstanz eine bevorstehende Änderung der Nutzungsordnung zu Recht miteinbezog (angefochtener Entscheid, Erw. 5.3).

5.

Die Beschwerdeführerin rügt im Weiteren, die umstrittene Gebühr sei unverhältnismässig, und zwar sowohl im Vergleich zu allen anderen Gebühren, die nach GBAG erhoben würden, als auch im Vergleich zum Ertrag, der sich aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage ergebe.

Ein Verstoss gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; § 3 VRPG) liegt nicht vor (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 10). Soweit die Beschwerdeführerin beanstandet, die verfügte Grundbuchabgabe "fresse" den Ertrag eines gesamten Jahres (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 10), ist festzuhalten, dass die Gebühr nicht für die Photovoltaikanlage geschuldet ist, sondern für die Begründung eines selbstständigen und dauernden Benützungrechts. Insgesamt erscheint die Grundbuchabgabe vor dem Hintergrund ihres teilweise fiskalischen Charakters (vgl. vorne Erw. 3.1) und im Verhältnis zur betroffenen Fläche (Vorakten 64, 81) nicht als übermässig hoch.

6.

6.1.

Die Beschwerdeführerin beruft sich schliesslich auf einen "Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht". Die beurkundende Notarin habe ein identisches Rechtsgeschäft beim Grundbuchamt S._____ angemeldet. Dafür sei die in § 18 Abs. 1 GBAG vorgesehene Minimalabgabe von Fr. 100.00 erhoben worden. Die betreffende Abgabenverfügung sei am 3. März 2023 ergangen, mithin deutlich nach der erstinstanzlichen Verfügung vom 17. November 2022 und der Geschäftsleitungssitzung der Standortleiterinnen und Standortleiter vom 23. August 2022, auf welche das Grundbuchamt Bezug genommen habe.

6.2.

Nach der Rechtsprechung und Lehre wird ein "Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht" nur ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 146 I 105, Erw. 5.3.1; 136 I 65, Erw. 5.6; 127 I 1, Erw. 3a; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 599; PIERRE TSCHANNEN/MARKUS MÜLLER/MARKUS KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2022, Rz. 521). Unter diesen engen Voraussetzungen könnte ein Anspruch der Beschwerdeführerin bestehen, dass für ihr Rechtsgeschäft eine Abgabe von Fr. 100.00 erhoben würde.

6.3.

Was die angesprochene Abgabeverfügung des Grundbuchamts S._____ vom 3. März 2023 anbelangt, legte die Beschwerdeführerin lediglich die betreffende Rechnung Nr. hhh vor. Daraus ist nicht ersichtlich, welche Rechtsgeschäfte im Einzelnen betroffen waren und worauf eine Abgabe von Fr. 100.00 für ein selbstständiges und dauerndes Recht beruht (Vorakten 50). Das betreffende Dokument ist folglich nur beschränkt aussagekräftig.

Das Grundbuchamt R._____ bezieht sich bezüglich seiner Abgabeverfügung auf die Geschäftsleitungssitzung der Grundbuchämter des Kantons Aargau vom 23. August 2022. Anlässlich dieser seien sämtliche Standortleiterinnen und Standortleiter der Ansicht gewesen, dass bei der Begründung von selbstständigen und dauernden Rechten für Photovoltaikanlagen auf Dächern vom Bodenwert ausgegangen werden müsse. Die Grundbuchämter stellten somit auf den Verkehrswert der belasteten Bodenfläche ab (Vorakten 38 f., 63). Es kann daher – unabhängig von der eingereichten Rechnung des Grundbuchamts S._____ (Vorakten 50) – nicht davon ausgegangen werden, dass seitens der Grundbuchämter eine Praxis besteht, selbstständige und dauernde Rechte für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen mit der Minimalabgabe von Fr. 100.00 zu belasten. Erst recht besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass an einer entsprechenden Praxis festgehalten würde, nachdem die Vorinstanz unmissverständlich ausgeführt hat, dass auf den Verkehrswert der belasteten Bodenfläche abzustellen sei. Die Beschwerdeführerin kann daher keinen "Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht" für sich reklamieren. Bei diesem Ergebnis hatte die Vorinstanz mangels Entscheidrelevanz keine weiteren Abklärungen zu treffen und insbesondere keinen Amtsbericht einzuholen; eine eingehendere Begründung war diesbezüglich ebenfalls nicht erforderlich (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 12). Soweit die Beschwerdeführerin den Beweisantrag auf Einholung eines Amtsberichts vor Verwaltungsgericht erneuert bzw. um weitere Punkte ergänzt (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 13), ist dieser abzuweisen. Aufgrund der Rechnung Nr. hhh (Vorakten 50) besteht kein genügender Anlass, weitere Abklärungen vorzunehmen. Nach den Angaben des Grundbuchamts sind selbstständige und dauernde Rechte für Photovoltaikanlagen äusserst selten (Vorakten 63).

7.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

1.

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die verwaltungsgerichtlichen Kosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Bedeutung der Sache auf § 3 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 (Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150) auf Fr. 2'500.00 festgelegt. Für die Kanzleigebühr und die Auslagen wird auf §§ 25 ff. VKD verwiesen.

2.

Parteikosten sind nicht zu ersetzen (§ 29 i.V.m. § 32 Abs. 2 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 172.00, gesamthaft Fr. 2'672.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

das DVI, Abteilung Register und Personenstand

das Grundbuchamt R._____

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 5. März 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Michel

Meier