



Aufsichtsbehörde, Gegenstand der Gebühr, Bemessung der Notariatsgebühren und Gebührenrahmen positiv zu den Änderungsvorschlägen geäußert. Damit unterstützen wir die Absicht, am Gebührenmodell für diese Dienstleistungen festzuhalten und keinen Systemwechsel zu einem reinen Stundentarif zu vollziehen. Grundsätzlich wird mit diesen Änderungsvorschlägen die Bemessung der Gebühren näher geregelt. Die Anpassungen der Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen, dass neu die Präsidentin oder der Präsident bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken in Einzelbesetzung entscheiden kann, begrüßen wir. Dadurch sollten bis zu 20 Prozent der Verfahren effizienter erledigt werden können. Die Mitte-Fraktion tritt auf die Botschaft ein und wird dieser zustimmen.

Für die FDP-Fraktion spricht Philipp Bucher.

Philipp Bucher: An der heutigen Session beraten wir die Gebühren für öffentliche Beurkundungen und weitere Anpassungen des Beurkundungsrechts. Unser Rat hat mit der Erheblicherklärung des Postulats P 731 von Jim Wolanin der Regierung einen Prüfauftrag erteilt. Es sollte ein neues Gebührensystem entwickelt werden, bei welchem der gebotene Zeitaufwand das herausragende Hauptkriterium darstellt. Unter anderem wurde in diesem Postulat darauf hingewiesen, dass der Preisüberwacher bereits im Jahr 2007 eine umfassende Überprüfung der Notariatsgebühren vorgenommen hat. Er hat dabei festgehalten, dass die Festlegung einer Obergrenze denkbar sei. Dass es nicht zu rechtfertigen ist, dass für die Verschreibung einer doppelt so teuren Liegenschaft auch ein doppeltes Honorar fällig wird, wurde erkannt. Aus der Botschaft geht hervor, dass nun bei allen Staffeltarifen eine maximale Obergrenze bestehen soll. Die öffentliche Beurkundung ist eine amtliche, hoheitliche Tätigkeit und die Urkundsperson ein staatliches Organ. Der Gebührentarif ist ein staatlicher Zwangstarif und grundsätzlich nicht aushandelbar. So sind Notariatsgebühren als Kausalabgaben anzusehen. Es sind Gebühren für die Inanspruchnahme einer Amtshandlung. Die Gebühren dürfen nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen. Zudem müssen sich diese in vernünftigen Grenzen halten. So beschreibt es das Äquivalenzprinzip. Dieses beinhaltet eine Steuerungsfunktion bei der Festlegung von Sozialtarifen, mit welchen eine Quersubventionierung von Geschäften mit geringem oder ohne Geschäftswert zulasten der Geschäfte mit hohem Geschäftswert erfolgt. Zudem erscheint eine nach Geschäftswert bestimmte Promillegebühr ohne Beschränkung nach oben als problematisch beziehungsweise als unzulässig. Dies wurde mit Urteilen des Kantonsgerichtes und des Bundesgerichtes bestätigt. Diese Begründungen sind für uns nachvollziehbar. Dass daraus folgt, am weitgehend bewährten Gebührenmodell für Notariatsdienstleistungen festzuhalten und daher keinen Systemwechsel zu einem reinen Stundentarif vorzunehmen, ist aus unserer Sicht richtig. Die FDP hat sich bereits in der Vernehmlassung positiv zu den einzelnen Punkten geäußert und somit festgehalten, dass wir die vorgeschlagenen Anpassungen unterstützen. Im Rahmen der Vernehmlassung mussten wir feststellen, dass die Tabellen in der Vernehmlassungsbotschaft zu den Notariatsgebühren für die Grundstückübertragungen und die Errichtung von Pfandrechten einige Fehler enthielten. Im Vergleich mit den Tabellen in der Synopse sind Fragen aufgetreten, welche Zahlen in Bezug auf den neu geltenden Höchstbetrag denn nun richtig wären. Dies hat sich schliesslich mit der Zusammenfassung aus der Vernehmlassung zuhanden der JSK geklärt. Dennoch erachten wir es als störend, dass es zu solchen Fehlern in der Vernehmlassungsbotschaft gekommen ist. Es kann nicht unsere Aufgabe sein, Tabellen und Zahlenmaterial zu verifizieren. In Zukunft erwarten wir hier eine sorgfältigere Prüfung der publizierten Zahlen. Zu den einzelnen Anpassungen im Beurkundungsrecht hält die FDP-Fraktion Folgendes fest: Die Lockerung der Wohnsitzpflicht begrüßen wir, dies schon aufgrund der Tatsache, dass eine Wohnsitzpflicht im Kanton Luzern vor der Bundesverfassung in dieser Absolutheit nicht mehr standhält. Im Sinn einer Steigerung der Effizienz ist auch die Anpassung der Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde zu begrüßen. Die Auffassung des Kantonsgerichtes, wonach die Präsidentin oder der Präsident der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen bei einem Streitwert von weniger als 20 000 Franken in Einzelbesetzung entscheiden sollte,

stösst bei uns auf Zustimmung. Mit dieser Regelung können immerhin 10 bis 20 Prozent der Streitfälle rasch und effizient erledigt werden. Dies ist mit Sicherheit auch im Sinn der Beteiligten. Die Anpassungen der Bestimmungen über die Vergütungen der Notarinnen und Notare, wie sie in den §§ 52, 52a und 52b umschrieben sind, finden ebenfalls Zustimmung. Namentlich in § 52b Absatz 3 sind die gestaffelten Promilletarife beschrieben. Diese betragen für Beurkundungen maximal 3 Promille des Geschäftswertes und bei Pfandrechten maximal 2 Promille. Im Rahmen der Vernehmlassung haben wir dazu festgehalten, dass die Staffelung degressiv zu erfolgen habe. Aus unserer Sicht ist das Kantonsgericht nämlich auch frei, die Promilletarife progressiv zu staffeln. Immerhin zeigen die Tabellen zum jetzigen Zeitpunkt eine degressive Staffelung. In diesem Sinn schenken wir der Rückmeldung des JSD zu unserer Vernehmlassungsantwort Glauben. Dass die Gesetzesrevision keine personellen und organisatorischen Auswirkungen auf den Kanton und die Gemeinden hat, ist absehbar. Auch Auswirkungen auf den Staatshaushalt seien nicht ersichtlich. Aus der Gesetzesrevision resultieren insgesamt jedoch tiefere Aufwendungen beim Bezug von Notariatsdienstleistungen. Das ist sicher erfreulich. Dass aber die Einnahmen bei den Notarinnen und Notaren insgesamt zurückgehen, ist die logische Konsequenz. Es ist die Kehrseite der Medaille. Aber insgesamt überwiegen die Interessen der Allgemeinheit, und daher ist die Revision als Ganzes zu begrüßen. Für die FDP ist die Vorlage ausgewogen und entspricht den Vernehmlassungsergebnissen. Deshalb werden wir der vorliegenden Botschaft und damit der Änderung der Gebühren für öffentliche Beurkundungen und weiteren Anpassungen des Beurkundungsrechts in der vorliegenden Form zustimmen.

Für die SP-Fraktion spricht Josef Schuler.

Josef Schuler: An der Dezember-Session 2019 wurde das Postulat P 731 von Jim Wolanin überwiesen. Dieses verlangte eine Überarbeitung des Beurkundungsgesetzes. Eigentlich verlangte der Postulant, dass der Zeitaufwand ein Hauptkriterium des neuen Beurkundungsgesetzes würde. Er verlangte «mehr Markt, weniger Staat – Stundenaufwand statt Staffeltarife». Schon beim Slogan des Postulats stellten sich verständlicherweise die Nackenhaare einiger Politiker auf, denn der Markt regelt nicht alles, vielmehr zementiert er Ungerechtigkeiten. Nach der Vernehmlassung zeigt es sich nun, dass der Stundenaufwand nicht allein einen Tarif bestimmen kann. Für einen Zeittarif bei der Beurkundung braucht es einen klaren Rahmen. Die Prüfung hat gezeigt, dass die Gebühren nicht allein dem Markt überlassen werden können. Darum wurde im vorliegenden Gesetz der Rahmen für den Zeittarif klar festgelegt. In der Zwischenzeit hat auch der Kanton Bern ein ähnliches Begehren abgelehnt. Auch da zeigt es sich, dass ein Gebührensystem, welches den Zeitfaktor als wesentlichen Faktor aufweist, keine substantziellen Verbesserungen bringt. Im Vergleich mit anderen Kantonen kann sich unser Kanton sehen lassen. Unser System scheint zwar kompliziert zu sein, wenn man es jedoch genauer unter die Lupe nimmt, dann sieht man, dass es austariert und auch für Personen mit wenig Einkommen verträglich ist. Die vorliegende Botschaft zeichnet sich durch eine gründliche Arbeit mit aufwendigen Vergleichen aus. Die Gebühren der verschiedenen Geschäfte werden mit denen in anderen Kantonen verglichen und die Vor- und Nachteile aufgezeigt. Wir haben im Kanton Luzern ein austariertes, verschiedenstufiges Gebührensystem, an dem wir festhalten wollen, weil es gerechter ist, als Geschäfte nur nach dem Zeitaufwand zu berechnen. Für uns wären die beiden vom Bund vorgeschlagenen Gesetzesänderungen auch nötig gewesen. Leider sind aber die Vorarbeiten für ein nationales öffentliches Urkundenregister und ein schweizweites einheitliches Beurkundungsverfahren noch nicht so weit fortgeschritten, dass wir dieses bei uns im Kanton beraten können. Ich hoffe, dass sich da noch etwas bewegen wird. Einigkeit besteht darin, dass die Wohnsitzpflicht der Notarinnen und Notare abgeschafft wird, welche im Kanton ein Anwaltsbüro betreiben. Zudem kann neu der Präsident der Aufsichtsbehörde der Urkundspersonen bei Streitigkeiten unter 20 000 Franken eigenständig entscheiden und muss nicht mehr alle Mitglieder befragen. Das ist eine Effizienzsteigerung. Die Kosten für die Beglaubigung einer Unterschrift werden bei 30 Franken festgesetzt. Es würde kaum jemand verstehen, wenn man dafür mehr zahlen müsste. Die SP bedankt sich bei der Regierung für die Ausarbeitung der Gesetzesvorlage und tritt auf die Botschaft ein. Wir wollen an der

Vorlage festhalten und ihr in dieser Form zustimmen.

Für die G/JG-Fraktion spricht Valentin Arnold.

Valentin Arnold: Ich mache es kurz: die G/JG-Fraktion tritt auf die vorliegende Botschaft ein und stimmt ihr zu.

Für die GLP-Fraktion spricht Mario Cozzio.

Mario Cozzio: Die vorliegende Botschaft über die Regelung der Gebühren für öffentliche Beurkundungen und die damit zusammenhängende Gesetzesänderung stellen sinnvolle und zeitgemässe Anpassungen der Tarife an heute geltende Standards dar. Zudem schaffen sie Klarheit und Sicherheit bei allen Beteiligten. Bereits bei der Überweisung des Postulats P 731 im Jahr 2019 bestand beinahe Einstimmigkeit, dass die Gebühren aktualisiert werden sollen. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Wir begrüssen es, dass wir nun auch im Kanton Luzern die veraltete Wohnsitzpflicht abschaffen. So ist es in unserem Sinn und Verständnis, dass Notarinnen und Notare grundsätzlich eine gleichwertige Ausbildung vorweisen können, weshalb dieses geografische Attribut nicht ins Gewicht fallen darf. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, notarielle Aufgaben als Substitut im Hauptamt übernehmen zu können, also beispielsweise auch bei einem Pensum von 50 Prozent. Dies entspricht nicht nur den Bedürfnissen der heutigen Gesellschaft, sondern kommt auch der generellen Arbeitseffizienz zugute. Ohne zu tief ins Detail gehen zu wollen, empfinden wir die neue Strukturierung der Gebühren als sauber austariert und angemessen. Weiter dürfte auch die alleinige Entscheidungsbefugnis des Präsidenten oder der Präsidentin der Aufsichtsbehörde bei Streitwerten unter 20 000 Franken einen spürbaren speditiven Mehrwert bieten. Die GLP-Fraktion dankt allen Beteiligten für die Ausarbeitung der Botschaft und des Gesetzesentwurfes und ist ohne Vorbehalte für Eintreten und Zustimmung.

Für das Kantonsgericht spricht Kantonsgerichtspräsident Peter Schumacher.

Peter Schumacher: Entsprechend den Forderungen des Postulats P 731 hat das Kantonsgericht mit dem Projektleiter Robert Thalmann in sehr guter Zusammenarbeit mit dem Justiz- und Sicherheitsdepartement, Projektleiter war Gregor Zemp, die geltende Regelung der Notariatsgebühren umfassend geprüft und neu beurteilt. Man ist zum Ergebnis gelangt, dass nicht bloss die Beurkundungsgebührenverordnung, sondern auch das Beurkundungsgesetz in gewissen Teilen angepasst werden müssen. Bei der Anpassung des Beurkundungsgesetzes steht im Mittelpunkt, dass die Beurkundungsgebühren auf einer hinreichend klaren gesetzlichen Grundlage beruhen. Gleichzeitig wurden auch noch weitere Anpassungen im Beurkundungsgesetz vorgenommen, auf welche bereits hingewiesen wurde. Ich komme zum Kern der Vorlage, zur Gebührenfrage: Einleitend möchte ich betonen, dass sich das heutige Gebührensystem für Notarinnen und Notare grundsätzlich bewährt hat und aus verschiedenen Gründen kein Anlass zu einem Systemwechsel zu einem reinen Stundentarif besteht. Gründe für die grundsätzliche Beibehaltung des heutigen Promillesystems sind in der Botschaft ausführlich beschrieben. Es ist zusammengefasst die bessere Transparenz der Tarifierung, weil im Voraus feststeht, wie viel Geld die Parteien beispielsweise bei einem Kaufvertrag dem Notar abliefern müssen. Die Tarifierung nach einem reinen Stundenaufwand wäre wenig praktikabel und streitanfällig. Ein Systemwechsel hin zum reinen Stundenaufwand würde auch bedeuten, dass sich kleinere Geschäfte erheblich verteuern würden, weil die heutige soziale Querfinanzierung wegfallen würde. Zu betonen ist auch, dass die Gebühren der Luzerner Notarinnen und Notare im interkantonalen Vergleich im Mittelfeld liegen. In Anlehnung an die Berner Lösung hat man eine praktikable Lösung gesucht und diese in einer Mischung aus Zeit- und Promilletarif gefunden. Zudem sollen die Promillegebühren nach oben begrenzt werden. Es wird vorgeschlagen, die Promillegebühren bei einem Geschäftswert von 10 Millionen Franken zu deckeln. Es trifft zwar zu, dass damit Grossinvestoren künftig eine gewisse Entlastung erfahren, im Vordergrund dieser Regelung stehen aber unseres Erachtens die adäquate Gebühr für die Notarin oder den Notar und die verfassungsrechtlichen Vorgaben, welche eine Deckelung nötig machen. Darum erscheint eine massvolle Deckelung als richtig. Der degressive Promillesatz gilt namentlich für Eigentumsübertragungen, die Begründung von Stockwerkeigentum und die Gründung von Aktiengesellschaften. Da sind maximal 3 Prozent

des Geschäftswertes vorgesehen. Das erscheint angemessen, und dagegen wurde nicht opponiert. Bei den Pfandrechten erachten der Hauseigentümerverband und der Gewerbeverband die Promillegebühren als zu hoch, weil es sich vielfach um Standardverträge handle. Wir halten auch hier an der gewählten Regelung fest, weil der Notar oder die Notarin heute kaum mehr Standardverträge von den Banken geliefert bekommt. Sie müssen die Verträge selber redigieren und beurkunden. Sie tragen also die volle Verantwortung. Auch hier liegt der Luzerner Tarif im interkantonalen Vergleich im Mittelfeld. Das Argument der Querfinanzierung stützt die Beibehaltung der heutigen Tarifierung. Auch dagegen haben die politischen Parteien keine Einwände erhoben. Bei den Beurkundungen, die sich nach einem Rahmentarif richten, zum Beispiel Ehe- oder Erbverträge, richtet sich die Gebühr innerhalb des Rahmens nach dem gebotenen Zeitaufwand. In der Verordnung ist hier ein Stundenansatz zwischen 180 und 300 Franken vorgesehen. Mit dem abgestuften Stundenansatz soll der Notar oder die Notarin der Bedeutung und der Schwierigkeit des Auftrags, aber auch einer besonderen Ausbildung – zum Beispiel eine Anwältin, die im Gesellschaftsrecht spezialisiert ist – Rechnung getragen werden können. Wir haben uns hier an der Gebührenregelung für Anwältinnen und Anwälte orientiert. Das Kantonsgericht und die Regierung unterbreiten Ihnen mit der Revision des Beurkundungsgesetzes eine massvolle Teilrevision. Zur Transparenz haben wir Ihnen auch die neue Beurkundungsgebührenverordnung bereits vorgelegt. Diese wird vom Kantonsgericht zeitgerecht verabschiedet, sobald Sie der Teilrevision des Gesetzes zugestimmt haben. Die JSK hat am 27. August 2021 der Vorlage einstimmig zugestimmt. Das ist nicht selbstverständlich, vor allem wenn man bedenkt, dass das Postulat P 731 eine ziemlich radikale Systemänderung vorgeschlagen hat. Wir haben tatsächlich einen sehr grossen Aufwand betrieben, um die heutigen Notariatsgebühren umfassend zu überprüfen und sind dementsprechend froh, dass unseren Argumenten bisher gefolgt wurde. Ich bitte Sie um Eintreten und Zustimmung. Besten Dank für die Unterstützung.

Der Rat tritt auf die Vorlage ein.

In der Gesamtabstimmung stimmt der Rat der Änderung des Beurkundungsgesetzes, wie sie aus der Beratung hervorgegangen ist, mit 108 zu 0 Stimmen zu.