

# **Gebühren für öffentliche Beurkundungen und weitere Anpassungen des Beurkundungsrechts**

*Entwürfe Änderungen des  
Beurkundungsgesetzes und  
der Verordnung über die  
Beurkundungsgebühren*

*Erläuterungen zum Vernehmlassungsentwurf*

## **Zusammenfassung**

**Die Notarinnen und Notare im Kanton Luzern erheben Gebühren nach einem staatlichen Tarif. Um einem parlamentarischen Auftrag nachzukommen, wurde der Gebührentarif für die öffentlichen Beurkundungen überprüft. Als Ergebnis daraus werden Vorschläge zur Teilrevision des Beurkundungsgesetzes und der Verordnung über die Beurkundungsgebühren in die Vernehmlassung gegeben. Ausser Änderungen am Gebührentarif sieht die Vorlage die Aufhebung der Wohnsitzpflicht für die Notarinnen und Notare im Kanton Luzern sowie eine Vereinfachung im Verfahren vor der Aufsichtsbehörde für die Urkundspersonen vor. Inskünftig soll der Präsident oder die Präsidentin der Aufsichtsbehörde bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vergütungen bis zum Betrag von 20 000 Franken entscheiden.**

Im Zentrum der Vernehmlassungsvorlage stehen die Notariatsgebühren. Das vom Kantonsrat in der Dezembersession 2019 erheblich erklärte Postulat P 731 von Jim Wolanin und Mitunterzeichnern regt einen Systemwechsel an. Für sämtliche Notariatsdienstleistungen sollen die Gebühren aufgrund des Zeitaufwands des Notars oder der Notarin erhoben werden. Heute sieht die Verordnung über die Beurkundungsgebühren für diverse Dienstleistungen (u.a. Übertragung von Grundeigentum, Errichtung eines Grundpfandes, Gründung von Gesellschaften) nach oben unbegrenzte Staffeltarife vor.

Im Kanton Luzern soll am weitgehend bewährten Modell festgehalten und kein Systemwechsel hin zu einem reinen Stundentarif eingeführt werden. Mit dem Tarif nach Zeitaufwand würde nämlich die Beurkundung von Geschäften mit geringem oder ohne Geschäftswert teurer. Der Verzicht auf den Systemwechsel entspricht der Regelung, welche der Kanton Bern kürzlich getroffen hat. Dabei wurde argumentiert, dass mit einem Stundentarif die heutige soziale Querfinanzierung nicht mehr beibehalten werden könnte und befürchtet, der reine Zeittarif würde Ineffizienzen belohnen, was einen falschen Anreiz schaffe.

Im Verordnungsentwurf findet sich das Element des Zeitaufwands nur bei jenen Geschäften, für die ein Gebührenrahmen festgelegt ist. Hingegen ist vorgesehen, die heutigen Staffeltarife nach oben zu begrenzen.

Die vorgeschlagene Änderung des Beurkundungsgesetzes lehnt sich an die Regelung der geltenden Gebührenverordnung an und schafft die gesetzliche Grundlage für den Gebührentarif in der Verordnung. Damit wird die Rechtssicherheit erhöht.

Der Erlass der Verordnung über die Beurkundungsgebühren liegt in der Kompetenz des Kantonsgerichtes. Der Verordnungsentwurf berücksichtigt auch weitere Punkte. So wird unter anderem die Gebühr für den Vorsorgeauftrag geregelt und ein Anliegen des Preisübewachlers aufgenommen, wonach die Minimalgebühr bei gleichzeitiger Beurkundung einer Vielzahl von gleichartigen Dienstbarkeitsverträgen unterschritten werden kann.

Das Vernehmlassungsverfahren zur Gesetzes- und Verordnungsänderung dauert bis zum 19. März 2021.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Beurkundungswesen im Kanton Luzern</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Untersuchungen zu den Notariatsgebühren in der Schweiz</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Rechtliche Rahmenbedingungen für Notariatsgebühren</b> .....	<b>7</b>
4.1 Hoheitliche Aufgabe, keine Gebührenfreiheit .....	7
4.2 Grundsätze des Gebührenrechts .....	8
4.3 Schlussfolgerungen.....	9
<b>5 Grundsätze zur Festlegung des Gebührensystems</b> .....	<b>9</b>
5.1 Bemessungssystem .....	9
5.2 Gebührenarten.....	10
5.3 Ausnahmen.....	11
<b>6 Regelung der Notariatsgebühren in anderen Kantonen</b> .....	<b>13</b>
6.1 Kanton Bern.....	13
6.2 Kanton Aargau .....	15
6.3 Kanton Basel-Landschaft .....	16
6.4 Kanton Basel-Stadt .....	17
6.5 Kanton Zug .....	17
6.6 Westschweizer Kantone.....	18
6.7 Kantone mit Amtsnotariat.....	18
<b>7 Handlungsbedarf bei Notariatsgebühren</b> .....	<b>19</b>
7.1 Allgemeines .....	19
7.2 Grundstückübertragung .....	19
7.3 Pfandrechte .....	21
7.4 Übrige Geschäfte .....	23
<b>8 Grundzüge der Vorlage</b> .....	<b>23</b>
8.1 Notariatsgebühren .....	23
8.2 Wohnsitzpflicht.....	23
8.3 Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen.....	24
<b>9 Die Erlassentwürfe im Einzelnen</b> .....	<b>25</b>
9.1 Beurkundungsgesetz .....	25
9.2 Verordnung über die Beurkundungsgebühren.....	26
<b>10 Auswirkungen</b> .....	<b>27</b>

### **Beilagen:**

- Vorlage A: Gesetzesänderung; Entwurf und Synopse
- Vorlage B: Verordnungsänderung; Synopse (mit Bemerkungen)

*Mit dieser Vernehmlassungsvorlage werden Änderungen des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) vom 18. September 1973 ([SRL Nr. 255](#)) und der Verordnung des Kantonsgerichtes über die Beurkundungsgebühren vom 24. November 1973 (Beurk-GebV, [SRL Nr. 258](#)) unterbreitet.*

## **1 Ausgangslage**

In der Dezembersession 2019 behandelte der Kantonsrat das Postulat [P 731](#) von Jim Wolanin und Mitunterzeichnern über «zeitgemässe Notariatsgebühren: Mehr Markt, weniger Staat – Stundenaufwand statt Staffeltarife» vom 26. März 2019. Gemäss dem Postulat soll die geltende Regelung über die Notariatsgebühren überprüft werden. Konkret regt das Postulat an, ein neues Gebührensystem zu entwickeln, bei dem der Zeitaufwand das herausragende Hauptkriterium darstellt. Bei erheblicher Komplexität, hohem Geschäftswert und zeitlicher Dringlichkeit solle ein höherer Stundenansatz zum Einsatz kommen. Für kleinere, klar abgrenzbare Geschäfte, wie Unterschriftenbeglaubigungen, sollten weiterhin Pauschalen angewandt werden können. Das Postulat wurde im Kantonsparlament ohne Diskussion mit 93 zu 1 Stimmen erheblich erklärt. In der Folge hat das Kantonsgericht, das im Kanton Luzern für den Erlass des Gebührentarifs für die Urkundspersonen zuständig ist, die Anregungen des Postulats in einer Projektgruppe näher geprüft.

Das Kantonsgericht unterbreitet den Entwurf einer Änderung des Beurkundungsgesetzes hinsichtlich der Gebührenregelung und schlägt entsprechende Änderungen an der Verordnung über die Beurkundungsgebühren vor. Zusätzlich zur neuen Gebührenordnung unterbreitet es den Entwurf einer Änderung des Beurkundungsgesetzes hinsichtlich der Wohnsitzpflicht der Notarinnen und Notare und der Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen. Die in Zusammenarbeit mit dem Justiz- und Sicherheitsdepartement ausgearbeiteten Erlassänderungen sollen in die Vernehmlassung gegeben werden.

Keine Berücksichtigung können zwei auf eidgenössischer Ebene hängige Gesetzgebungsvorhaben finden:<sup>1</sup>

- Am 30. Januar 2019 hat der Bundesrat das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) beauftragt, den Entwurf des Bundesgesetzes über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBG) in die Vernehmlassung zu geben. Gemäss dieser Vorlage soll das Original einer öffentlichen Urkunde (d.h. die Urschrift als das schriftlich abgefasste Ergebnis des durchgeführten Hauptverfahrens) künftig nicht mehr als Papierdokument, sondern in elektronischer Form erstellt werden. Die elektronischen Dokumente sollen weiter in einem neu zu schaffenden nationalen Urkundenregister sicher aufbewahrt werden. Das Gesetz wird voraussichtlich dazu führen, dass der Bund gewisse heute den Kantonen zustehende Kompetenzen an sich ziehen muss, so für den Aufbau eines Urschriftenarchivs. Der Bund will dieses zentrale Urkundenregister bereitstellen und betreiben. Für die Investitionen und den Betrieb sollen möglichst kostendeckende Gebühren von den Urkundspersonen erhoben werden. Zurzeit steht nicht fest, wann die Botschaft des Bundesrates den eidgenössischen Räten zugeleitet und das Gesetz in Kraft treten wird.

---

<sup>1</sup> Vgl. im Internet [www.bj.admin.ch](http://www.bj.admin.ch) die unter dem Stichwort «Beurkundung» abrufbaren Themenseiten des Bundesamtes für Justiz.

- Zahlreiche Rechtsgeschäfte unterliegen dem Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung. Eine schweizweit einheitliche Regelung des Beurkundungsverfahrens gibt es hauptsächlich für den Bereich der Verfügungen von Todes wegen (insbesondere Testamente, Erbverträge, Schenkungen von Todes wegen). Eine vom Bundesrat am 14. Dezember 2012 durch das EJPD in die Vernehmlassung gegebene Vorlage zur Revision der Schlusstitel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB, [SR 210](#)) und der Ausdehnung der interkantonalen Freizügigkeit der öffentlichen Urkunde auch für den Bereich der Liegenschaftsverträge stiess jedoch auf grosse Kritik. Kurz- und mittelfristig wird es keine Revision auf Bundesebene (bundesrechtlicher Notariatsprozess) geben. In enger Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Notarenverband SNV hat das Bundesamt für Justiz eine Groupe de réflexion zum einheitlichen Beurkundungsverfahren in der Schweiz eingesetzt. Diese prüft, welche Möglichkeiten für ein eidgenössisches Rahmengesetz zur öffentlichen Beurkundung bestehen. Hier ist kaum mit raschen Ergebnissen zu rechnen.

## **2 Beurkundungswesen im Kanton Luzern**

Die öffentliche Beurkundung ist die Aufzeichnung rechtserheblicher Tatsachen oder rechtsgeschäftlicher Erklärungen durch eine vom Staat mit dieser Aufgabe betraute Person, in der vom Staat geforderten Form und in dem dafür vorgesehenen Verfahren. Öffentliche Urkunden können von Behörden oder Beamten in Amtsgeschäften und von einer Person öffentlichen Glaubens (Urkundsperson) in dieser Eigenschaft ausgestellt sein. Unterschieden wird zwischen rechtsgeschäftlichen Beurkundungen (z.B. für den Erwerb von Grundeigentum) und Sachbeurkundungen, d.h. Beurkundungen von Tatsachen. Der Kreis der rechtsgeschäftlichen Beurkundungen wird im Bundesrecht abschliessend umschrieben. Die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung hat den Zweck, die Beteiligten vor Übereilung zu schützen, die Klarheit und Vollständigkeit des Geschäfts zu fördern sowie eine scharfe Abgrenzung zwischen Verhandlungen und Vertragsschluss vorzunehmen. Bei registerpflichtigen Geschäften soll die öffentliche Beurkundung des Rechtsgeschäfts eine sichere Grundlage für die Eintragung in einem Register (insbesondere im Grundbuch und im Handelsregister) schaffen.

Gemäss Artikel 55 Schlusstitel zum ZGB ist es an den Kantonen, zu bestimmen, in welcher Weise auf ihrem Gebiet die öffentliche Beurkundung hergestellt wird. Damit ist gemeint, dass die Kantone neben der Organisation des Beurkundungswesens auch das Verfahren, das bei der Erstellung einer öffentlichen Urkunde zu beachten ist, regeln müssen. Die Kantone kennen verschiedene Notariatssysteme. Zu unterscheiden ist dabei zwischen dem deutsch-rechtlich inspirierten staatlich organisierten Amtsnotariat und dem römisch-rechtlich geprägten freiberuflich organisierten lateinischen Notariat. In vielen Kantonen gibt es Mischformen (vgl. Abbildung).



Abbildung: Organisationsformen der öffentlichen Beurkundung in der Schweiz

Der Kanton Luzern wird regelmässig bei den Kantonen mit einem gemischten System aufgeführt. Dies allerdings nur deshalb, weil unser Recht auch Beglaubigungs- und Protestbeamtinnen und -beamte kennt, die als Urkundspersonen (mit beschränkten Befugnissen) tätig sein können. Beglaubigungsbeamte sind laut Gesetz der Staatsschreiber oder die Staatsschreiberin und die vom Regierungsrat bezeichneten Angestellten der Staatskanzlei, die Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber und deren vollamtlichen Substituten sowie die Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber und die von der Gemeinde bezeichneten Angestellten der Gemeindeverwaltung. Letztere beide sind auch Protestbeamte (vgl. §§ 10 und 11 BeurkG). Nur in diesem untergeordneten Bereich gilt in Luzern das Amtsnotariat. An sich kann daher der Kanton Luzern (mit AG, BE, BL, BS, den Westschweizer Kantonen und TI) zu den Kantonen mit freiberuflichem Notariat gezählt werden.

Das luzernische Recht regelt das Beurkundungswesen wie folgt: Das Gesetz über die öffentlichen Beurkundungen (Beurkundungsgesetz, BeurkG; SRL Nr. 255) vom 18. September 1973 enthält Bestimmungen über die Organisation des Beurkundungswesens, namentlich die Zulassung der Notarinnen und Notare, die Grundsätze der Amtsausübung (z.B. Verschwiegenheit, Auftragsprinzip, Ausschlussgründe, Sorgfaltspflichten insbesondere bei der Vorbereitung, der Ausführung und der Protokollführung und Ablage der Geschäfte, Verantwortlichkeit der Urkundsperson), das Beurkundungsverfahren, die Vergütung sowie die Aufsicht und das Disziplinarwesen. Weitere Regelungen zur Ausübung der Beurkundungstätigkeit und auch zur Aufsicht finden sich in der Verordnung des Kantonsgerichtes über die öffentlichen Beurkundungen (Beurkundungsverordnung, BeurkV; SRL Nr. 256). Die Gebühren werden vom Kantonsgericht in der Verordnung über die Beurkundungsgebühren (BeurkGebV, SRL Nr. 258) geregelt.

### **3 Untersuchungen zu den Notariatsgebühren in der Schweiz**

Zu den Gebühren für notarielle Leistungen bestehen in der Schweiz einige Untersuchungen. Von grossem Wert ist der vom Kanton Bern in Auftrag gegebenen Bericht von Rechtsanwalt Martin Buchli vom 19. April 2017. Der [Bericht](#) trägt den Titel "Gebührensysteem für das freiberufliche Notariat – Interkantonaler Vergleich, rechtliche Rahmenbedingungen und Hinweise zu den Motionen Bhend und Brönnimann (Kanton Bern) aus juristischer Sicht". Auch wenn der Bericht nicht auf die Verhältnisse im Kanton Luzern eingeht, enthält er interessante Ausführungen zum Gebührensystem der Kantone mit freiberuflichem Notariat, zu den Vor- und Nachteilen der verschiedenen Gebührensysteme und zu den rechtlichen Rahmenbedingungen.<sup>2</sup> Zu erwähnen ist auch der schon etwas ältere Bericht des Preisüberwachers vom 24. August 2007 über die kantonalen Notariatstarife. Im Bericht wird ein umfassender Vergleich der Notariatstarife aller 26 Kantone vorgenommen. Daraus ergibt sich namentlich, dass sich die Notariatsgebühren des Kantons Luzern im interkantonalen Vergleich durchwegs im Mittelfeld bewegen. Der Preisüberwacher verfasste am 10. November 2009 einen ergänzenden Bericht.<sup>3</sup>

Erwähnenswert ist weiter der Bericht der Hochschule Luzern "Gebührenvergleich für notarielle Dienstleistungen in Kantonen mit freiem Notariat" vom 19. Februar 2011. Im Unterschied zur Studie des Preisüberwachers beschränkt sich dieser Bericht auf die Kantone mit freiberuflichem Notariat. Der Kanton Luzern ist darin nicht aufgeführt. Schliesslich wird auf das [Gutachten](#) der Professoren Brückner und Hettich vom 12. November 2010 verwiesen. Dieses hat verschiedene Fragen im Zusammenhang mit dem Notariatstarif des Kantons Aargau zum Thema.

### **4 Rechtliche Rahmenbedingungen für Notariatsgebühren**

#### **4.1 Hoheitliche Aufgabe, keine Gebührenfreiheit**

Die öffentliche Beurkundung ist eine amtliche, hoheitliche Tätigkeit und die Urkundsperson ein staatliches Organ. Dies gilt unabhängig davon, ob die Beurkundungsaufgaben nach dem kantonalen Recht von Angestellten im öffentlich-rechtlichen Arbeitsverhältnis oder von freierwerbenden Notaren oder Notarinnen beziehungsweise freierwerbenden Anwältinnen oder Anwälten erfüllt werden. Da die vom Kanton verliehene Beurkundungsbefugnis den Charakter einer übertragenen hoheitlichen Funktion hat, unterstehen die Beziehungen zwischen der Urkundsperson und den Parteien des zu beurkundenden Geschäfts, soweit sie die Beurkundung zum Gegenstand haben, nicht den Vorschriften des Obligationenrechts vom 30. März 1911 ([SR 220](#)) über den Auftrag, sondern grundsätzlich dem kantonalen öffentlichen Recht. Die Tätigkeit der Urkundsperson steht demnach *nicht* unter dem Schutz der Wirtschaftsfreiheit (vgl. zum Ganzen [BGE 128 I 280 E. 3](#)).

Der Gebührentarif ist ein staatlicher Zwangstarif und die Gebühren sind grundsätzlich nicht aushandelbar. Es ist auch nicht im Belieben der Parteien, die minimale Untergrenze ohne sachliche Begründung zu unterschreiten (LGVE 1978 I Nr. 461 und 1990 I Nr. 20).

---

<sup>2</sup> Dieser Bericht und weitere Unterlagen sind auf der Internetseite [www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch) des Kantons Bern unter der Rubrik «Aufsicht Notariat, Rechtliche Grundlagen» einsehbar.

<sup>3</sup> Vgl. zu diesen Berichten auf [www.preisueberwacher.admin.ch](http://www.preisueberwacher.admin.ch) die Themenseite «Diverse, Notariat».

## 4.2 Grundsätze des Gebührenrechts

Notariatsgebühren sind als Kausalabgaben anzusehen und der Unterkategorie der Gebühren für die Inanspruchnahme einer Amtshandlung zuzuordnen (sogenannte Verwaltungsgebühr). Für sie gilt vorab das *Legalitätsprinzip*. Dieses verlangt, dass das formelle Gesetz nebst dem Kreis der Abgabepflichtigen und dem Gegenstand der Abgabe die Bemessungsgrundlagen selbst festsetzt, ebenso allfällige Ausnahmen. Diese Anforderungen können für gewisse Kausalabgaben gelockert werden, wenn das Mass der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip) begrenzt wird. Eine solche Lockerung ist jedoch nur dann möglich, wenn aus dem formellen Gesetz hervorgeht, dass eine kostendeckende Gebührenbemessung dem Zweck und Charakter der Abgabe entspricht (vgl. u.a. [BGE 125 I 173](#) E. 9a und [BGE 123 I 254](#) E. 2b).

Das *Kostendeckungsprinzip* besagt, dass der Gesamtertrag der erhobenen Abgaben die Gesamtkosten des Gemeinwesens für den betreffenden Verwaltungszweig oder die Einrichtung nicht oder höchstens geringfügig übersteigen soll (vgl. [BGE 103 Ia 85](#) E. 5). In den Kantonen mit Amtsnotariat kommt das Kostendeckungsprinzip zur Anwendung. Im Bereich des freiberuflichen Notariats hat es hingegen keine sinnvolle Steuerungsfunktion, da von den Kosten einer bestimmten notariellen Verrichtung nicht auf das Gesamteinkommen des betreffenden Notars oder der betreffenden Notarin geschlossen werden kann.

Das *Äquivalenzprinzip* bedeutet, dass eine Kausalabgabe nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss ([BGE 126 I 180](#) E. 3a bb). Im Bereich der Notariatsgebühren kommt diesem Prinzip zunächst eine Steuerungsfunktion bei der Festlegung von Sozialtarifen zu, mit denen eine Querfinanzierung von Geschäften mit geringem oder ohne Geschäftswert zulasten der Geschäfte mit hohem Geschäftswert bezweckt wird. Das Bundesgericht hält dazu fest: Der kantonale Tarif muss auch dem weniger oder mit Geschäften geringerer Bedeutung beschäftigten Landnotar ein genügendes Einkommen verschaffen, wenn die Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe auch in diesen Gebieten aufrechterhalten werden soll. Unter dem Gesichtspunkt des Äquivalenzprinzips falle, so das Bundesgericht weiter, ins Gewicht, dass die Höhe der Gebühr für eine bestimmte notarielle Verrichtung nicht notwendigerweise ihrem objektiven Wert entsprechen müsse; mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte dürfe der Ausfall aus Verrichtungen ausgeglichen werden, für die keine kostendeckende Entschädigung verlangt werden könne ([BGE 103 Ia 85](#) E. 5c). Dagegen erscheint aus Sicht des Äquivalenzprinzips eine nach Geschäftswert bestimmte Promillegebühr, welche nach oben keiner Beschränkung unterliegt, als problematisch (so [Buchli](#), Rz. 127) beziehungsweise als unzulässig (vgl. [BGE 130 III 225](#) E. 2.3, Urteil 2H 12 11 E. 5.3 des Obergerichtes des Kantons Luzern vom 12. November 2012, bestätigt mit Urteil [4A 21 und 23/2013](#) des Bundesgerichtes vom 25. Juni 2013).

Einzuhalten ist bei der Festlegung von Gebühren ausserdem das *Gebot der Rechtsgleichheit* (Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; [SR 101](#)]). Bezogen auf die Notariatsgebühren ist aus der zunehmend strenger Rechtsprechung des Bundesgerichts zu schliessen, dass unterschiedliche Gebühren für gleiche notarielle Leistungen bei identischer Kundschaft zumindest problematisch erscheinen. Selbstverständlich sind aber unterschiedliche Gebühren für



unterschiedliche notarielle Leistungen (Aufwand, Bedeutung des Geschäfts) zulässig und aus Sicht des Gleichbehandlungsgebots sogar angezeigt. Auch die Differenzierung nach der Bedeutung des Geschäfts und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Partei, welcher die öffentliche Beurkundung auslöst, ist laut [Buchli](#) (Rz. 136) unproblematisch

### **4.3 Schlussfolgerungen**

Wie erwähnt regelt das Luzerner Recht die Gebühren für die Tätigkeit der Urkundspersonen auf Stufe Gesetz und Verordnung. Hinsichtlich der Gebühren findet sich im Beurkundungsgesetz lediglich der Grundsatz, dass die Urkundsperson für ihre Tätigkeit Anspruch auf Vergütung hat und die Vergütung die Gebühr sowie den Ersatz der notwendigen Auslagen umfasst (§ 52 Abs. 1 und 2 BeurkG). Einzelheiten sind durch Verordnung geregelt. Gemäss § 2 der vom Kantonsgericht erlassenen Verordnung über die Beurkundungsgebühren bemisst sich die Gebühr auf drei Arten: nach festen Ansätzen, nach dem Wert oder nach einem Gebührenrahmen. Stellt die Verordnung einen Gebührenrahmen auf, sind für die Berechnung der Gebühr die Bedeutung und die Schwierigkeit der Sache, der Arbeitsaufwand und die Zeitdauer der Inanspruchnahme massgebend. Die §§ 11 ff. der Verordnung regeln den Gebührentarif.

Die Gebührenregelung gemäss der Verordnung des Kantonsgerichtes stammt wie das Beurkundungsgesetz aus dem Jahre 1973. Sie blieb seither in der Grundordnung unverändert. Bei der vom Kantonsgericht erlassenen Verordnung über die Beurkundungsgebühren handelt es sich um einen staatlichen Zwangstarif, der strikte und auch dann anzuwenden ist, wenn die Urkunde nicht vom Notar oder von einer Notarin, sondern von einem Dritten vorbereitet wird (LGVE 1990 I Nr. 20). Die Unterbietung oder Umgehung des Tarifs bedeutet nicht nur eine Verletzung zwingender Vorschriften über die Gebühren, sondern ist auch als Werbung unerlaubt und wird disziplinarisch geahndet (LGVE 1978 I Nr. 461).

Somit enthält das Luzerner Beurkundungsgesetz selbst keine Grundsätze über die Bemessung der Gebühr. Diese finden sich nur in der Verordnung. Das ist zwar auch in den Kantonen Genf, Waadt, Basel-Stadt, Freiburg, Jura, Neuenburg und Tessin der Fall. All diese Kantone enthalten – soweit ersichtlich – keine Regelung der Bemessungsgrundlagen auf Gesetzesstufe, sondern verweisen lediglich auf die Verordnung (vgl. die Übersicht bei [Buchli](#), Rz. 30 ff.). Trotzdem bestehen grosse Bedenken, dass das Luzerner Beurkundungsgesetz den aufgezeigten Anforderungen des Legalitätsprinzips standhält. Die Frage ist aufgrund unserer Ausführungen mit der klaren Schlussfolgerung zu beantworten, dass § 52 BeurkG den Anforderungen an das Legalitätsprinzip heute nicht mehr zu genügen vermag. Die Bestimmung ist daher durch eine präzisere, den bundesgerichtlichen Anforderungen genügende Regelung zu ersetzen.

## **5 Grundsätze zur Festlegung des Gebührensystems**

### **5.1 Bemessungssystem**

Es stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien die hoheitlich festgesetzten Notariatsgebühren zu bemessen sind. Im Kanton Luzern gilt, dass diese nach festen Ansätzen, nach dem Wert oder nach einem Gebührenrahmen festgesetzt werden (§ 2 Abs. 1 BeurkGebV). Ist der Wert massgebend, so richtet sich die Gebühr gemäss § 2 Absatz 2 BeurkGebV nach dem im Gebührentarif der Verordnung im Einzelnen

festgesetzten Bruchteilen (d.h. in der Regel einem Promilleanteil z.B. vom Verfügungswert, der Vertrags- oder Pfandsumme usw.). Wo die Verordnung einen Gebührenrahmen aufstellt (z.B. bei der Errichtung von Stiftungen 500 bis 3000 Fr.), sind für die Berechnung der Gebühr die Bedeutung und die Schwierigkeit der Sache, der Arbeitsaufwand und die Zeitdauer der Inanspruchnahme massgebend (§ 2 Abs. 3 BeurkGebV).

Im Rahmen der verfassungs- und bundeszivilrechtlichen Vorgaben ist die Festlegung der Bemessungskriterien grundsätzlich eine politische Frage. Die heute im Kanton Luzern nach § 2 BeurkGebV geltenden Kriterien halten rechtlich vor der Verfassung stand. Abgesehen von der besseren Verankerung im Gesetz besteht kein Grund, die Bemessungskriterien zu korrigieren. Rechtlich problematisch ist hingegen, dass die heutigen Promillegebühren nach oben nicht beschränkt sind. Dem soll mit der vorliegenden Revision Rechnung getragen werden.

## 5.2 Gebührenarten

a. Die *Festgebühr* oder Gebühr nach festen Ansätzen (vgl. § 2 Abs. 1 BeurkGebV) erscheint insbesondere bei kleinen und/oder routinemässigen Tätigkeiten sinnvoll. Festgebühren sind im Kanton Luzern vor allem bei den Beglaubigungen vorgesehen (vgl. §§ 11–14 BeurkGebV), wobei § 11 Absatz 1 BeurkGebV einen eng eingegrenzten Rahmentarif vorsieht. Weitere Festgebühren existieren bei Ersatz der Unterschrift (§ 30 BeurkGebV), bei der Beurkundung einer Erklärung nach Artikel 90 OR (§ 31 BeurkGebV) sowie beim Wechsel und Check (§ 44 Abs. 1b BeurkGebV). Diese Festgebühren scheinen politisch nicht umstritten. Auch das Postulat P 731 fordert für kleinere, klar abgrenzbare Geschäfte wie Unterschriftenbeglaubigungen keine Abkehr von der Festgebühr.

b. Der *Promilletarif* richtet sich nach dem Geschäftswert (Vertragssumme, Bodenwert/Baukosten, Pfandsumme usw.) der Leistung. Er hat den grossen Vorteil klarer Verhältnisse. Promilletarife lassen sich einfach berechnen und sind für die Kundinnen und Kunden klar vorausseh- und nachvollziehbar. Nachteilig ist, dass der konkrete, tatsächliche Arbeitsaufwand des Notars oder der Notarin und die Komplexität des Rechtsgeschäfts nicht berücksichtigt werden. In diesem Sinn ist der Promilletarif starr. Mit dem degressiven Promilletarif, wie ihn der Kanton Luzern kennt, können diese Nachteile aber merklich gemildert werden. Zahlreiche andere Kantone kennen ebenfalls einen (degressiven) Promilletarif.

c. Eine *Rahmengebühr* erscheint insbesondere für Tätigkeiten ohne Geschäftswert sinnvoll. Sie ermöglicht eine flexible Handhabung innerhalb des vorgegebenen Rahmens unter Berücksichtigung der Bemessungskriterien. Zurzeit ist eine Rahmengebühr, ohne dass der Begriff als solcher verwendet wird, im Kanton Luzern vorgesehen für die Beurkundung einer Stiftungerrichtung (§ 15 BeurkGebV), eines Ehe- oder Vermögensvertrags (§ 16 Abs. 1 BeurkGebV), eines Gemeinderschaftsvertrags (§ 18 BeurkGebV), der Änderung oder Aufhebung einer letztwilligen Verfügung oder eines Erbvertrags (§ 19 Abs. 2 und 3 BeurkGebV), des Ausschlusses der Aufhebung von Miteigentum (§ 20 BeurkGebV), bei der Übertragung von kleinen Grundstücken (§ 21 Abs. 3 BeurkGebV), beim Vorkaufsrecht bei Miteigentum und Baurecht (§ 23 BeurkGebV), bei Dienstbarkeiten (§ 26 BeurkGebV), bei anderen Änderungen von Grundpfandrechten (§ 29 Abs. 6 BeurkGebV), bei Schenkung dinglicher Rechte, soweit nicht die §§ 21, 28 oder 29 anwendbar sind (§ 33 BeurkGebV), bei der Bürgschaft (§ 35 BeurkGebV), bei der Beurkundung des Feststellungsbe-

schluss für eine Kapitalerhöhung (§ 38 Abs. 2 BeurkGebV), bei der Kapitalherabsetzung (Art. 39 Abs. 1 BeurkGebV), bei anderen Beschlüssen von Aktien- oder Kommanditaktiengesellschaften (§ 41 und 42 Abs. 5 BeurkGebV), bei gesellschaftsrechtlichen Feststellungen (§ 43 Abs. 1 BeurkGebV), bei Anleiensgläubigerbeschlüssen (§ 45 BeurkGebV), bei Ziehungen (§ 46 BeurkGebV), bei Eidesabnahmen oder der Erklärung an Eidesstatt (§ 47 BeurkGebV), bei Sachbeurkundungen des kantonalen Rechts (§ 48 BeurkGebV) und bei anderen Beurkundungen (§ 49 BeurkGebV). Diese Rahmengebühren sollen grundsätzlich beibehalten werden. Gemäss der Stossrichtung des Postulats P 731 ist innerhalb der Rahmen der effektive Zeitaufwand massgebend.

d. Der *gestaffelte Rahmentarif* erscheint sinnvoll bei Tätigkeiten mit Geschäftswert, da damit der Bedeutung des Geschäfts und der vom Notar oder der Notarin übernommenen Verantwortung Rechnung getragen wird und gleichzeitig innerhalb des Rahmens der konkrete Arbeitsaufwand berücksichtigt werden kann. Namentlich der Kanton Bern kennt einen gestaffelten Rahmentarif, dies unter anderem für die Beurkundung von Verträgen zur Übertragung von Grundstücken, für die Begründung von Stockwerkeigentum, für die Beurkundung von Pfandverträgen und gesellschaftsrechtlichen Verträgen. Der gestaffelte Rahmentarif des Kantons Bern sieht, ausgehend von der Bemessungsgrundlage (100'000 bis 20 Mio. Franken) jeweils ein Minimum, ein Mittel und ein Maximum der Gebühr vor. Innerhalb dieses Rahmens erfolgt die Festsetzung der Gebühr nach dem Arbeitsaufwand, nach der Bedeutung des Geschäfts, nach der vom Notar oder der Notarin übernommenen Verantwortung sowie nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Urkundspartei (Art. 2 GebVN BE). Beispielsweise bei Grundstückkäufen beträgt bei einer Bemessungsgrundlage von 800'000 Franken der Minimalwert 2495, der Mittelwert 3185 und der Maximalwert 3875 Franken.

e. Bei der *Aufwand- beziehungsweise Zeitgebühr mit festem Ansatz* (Zeittarif mit festem Stundenaufwand) erfolgt die Gebührenbemessung nach einem festen Stundenansatz. Er berücksichtigt konsequent den tatsächlichen Zeitaufwand des Notars oder der Notarin für die amtliche Tätigkeit. Weitere Bemessungskriterien, wie die Bedeutung des Geschäfts und die vom Notar oder der Notarin übernommene Verantwortung bleiben unberücksichtigt. Die Aufwand- beziehungsweise Zeitgebühr mit flexiblem Ansatz (Rahmen-Zeittarif) berücksichtigt ebenfalls den effektiven Zeitaufwand konsequent, berücksichtigt aber zudem die weiteren Kriterien (Bedeutung des Geschäfts usw.). Bei beiden Modellen ist der "gebotene", das heisst der bei objektiver Würdigung notwendig erscheinende Aufwand zu berücksichtigen. Die Möglichkeit der Querfinanzierung entfällt. Gebühren für Urkunden mit hohem Geschäftswert werden tendenziell tiefer ausfallen, während solche mit tiefen Geschäftswerten, welche bisher querfinanziert werden, im Preis ansteigen. Als Stundenlohn sah der Kanton Bern in seiner Botschaft einen Stundenansatz zwischen 250 und 400 Franken vor; der Gesetzgeber nahm den Stundenaufwand jedoch nicht ins Gesetz auf. Im Kanton Aargau beträgt der Stundenansatz der Urkundsperson maximal 300 Franken (eine Untergrenze ist nicht vorgesehen, was das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau in seinem Urteil vom 19. Februar 2014 als rechtens erachtete, vgl. AGVE 2014 S. 255).

### 5.3 Ausnahmen

Der ausnahmsweise *Verzicht* auf die Gebühr oder deren *Reduktion* sind zulässig, wenn sie sich sachlich begründen lassen. Ein sachlicher Grund für eine Gebührenreduktion unter die Minimalgebühr ist namentlich geboten, wenn im konkreten Fall

das Äquivalenzprinzip verletzt wird, so beispielsweise bei einem Fall mit besonders geringem Zeitaufwand oder besonders einfachen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen.

Sachlich begründen lässt sich die Abweichung vom Tariframein je nach Betrachtungsweise zudem bei

- Beurkundung mehrerer gleichartiger Geschäfte in derselben Urkunde,
- Beurkundung gleichartiger Verträge mit mehreren Parteien (z.B. Grossüberbauung mit vielen gleichartigen Kaufverträgen, Dienstbarkeitsverträge von Stromunternehmen usw.),
- Gemeinnützigkeit einer Partei,
- Mittellosigkeit des Gebührenpflichtigen oder
- anderen Härtefällen.

Beim Ausnahmetatbestand der Beurkundung gleichartiger Verträge ist zu beachten, dass davon die wirtschaftlich starken Parteien (Generalunternehmer, institutionelle Immobilienanleger, Stromlieferanten usw.) einen Nutzen ziehen. Die bislang als eine Art Sozialtarif gewünschte Querfinanzierung wird bei einer entsprechenden Regelung zurückgedrängt. Aus sozialpolitischen Gründen wie auch angesichts des verfassungsmässigen Prinzips der Rechtsgleichheit kann eine Bevorzugung wirtschaftlich leistungsstarker Urkundsparteien fragwürdig erscheinen. Auch die Unabhängigkeit des Notars oder der Notarin könnte gefährdet sein, indem marktmächtige Kundinnen oder Kunden wegen des Ausnahmetatbestands dazu verleitet werden, gegenüber den Notarinnen und Notaren tiefe Gebühren durchzusetzen. Dies bringt die Gefahr von gesetzeswidrigen Abhängigkeiten.

Ohnehin verlangen auch gleichartige Geschäfte eine individuelle Betreuung, insbesondere auch der schwächeren Urkundspartei (Beratung, Rechtsbelehrung, Feststellen der Identität, Ermitteln des Parteiwillens). Dies gilt vor allem auch für die Hauptgruppe solcher Geschäfte, den Kaufverträgen und den Kauf-/Werkverträgen betreffend Eigentumswohnungen in Grossüberbauungen. Die Hauptaufgabe des Notars oder der Notarin besteht bei diesen in aller Regel komplexen Verträgen weniger in der korrekten Grundstückbeschreibung, sondern in der Erfassung individueller Vorstellungen der Kaufpartei (Ehegatten als einfache Gesellschaft oder Miteigentümer, Sicherstellung der Finanzierung, Regelung zwecks Verhinderung von Bauhandwerkerpfandrechten und Doppelzahlungen, Abtretung von Mängelrechten usw.). Ein Vertrag über eine Eigentumswohnung samt Einstellhallenplatz zu einem Kaufpreis von beispielsweise 800'000 Franken führt so in der Regel zu einem Stundenaufwand des Notars oder der Notarin von rund 8–10 Stunden oder (bei mehreren Besprechungen) gar von 10–15 Stunden.

Im Kanton Luzern besteht die Regelung, dass die Gebühr herabgesetzt werden kann, wenn ein Notar oder eine Notarin im gleichen Sachzusammenhang zahlreiche gleichartige Rechtsgeschäfte zu beurkunden hat (§ 5 Abs. 1g BeurkGebV). Diese Regelung gewährt der Urkundsperson einen gewissen Ermessensspielraum innerhalb des Rahmens; die Minimalgebühr darf deswegen aber nicht unterschritten werden. Bei Dienstbarkeiten sieht der unterste Rahmen heute eine Minimalgebühr von 200 Franken vor (§ 26 BeurkGebV), was in Einzelfällen nicht sachgerecht erscheint. Diese Bestimmung soll daher insofern revidiert werden, als die Mindestgebühr in besonderen Fällen – entsprechend den Empfehlungen des Preisüberwachers – unterschritten werden kann. Diese Empfehlung hat folgenden Hintergrund: Die Central-schweizerische Kraftwerke AG lässt von Luzerner Notarinnen und Notaren eine

stattliche Anzahl von vielfach gleichlautenden Dienstbarkeitsverträgen beurkunden. Das Unternehmen war im Jahr 2018 an die Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen gelangt mit der Frage, ob für die Herabsetzung der Gebühren bei der Beurkundung einer Vielzahl von gleichartigen Dienstbarkeitsverträgen am selben Tag mit denselben Urkundsparteien unter den Gebührenrahmen von § 26 BeurkGebV (also unter 200 Fr. pro Dienstbarkeitsvertrag) zulässig sei. Die Aufsichtsbehörde über die Urkundsparteien hat dies verneint. Sie wies darauf hin, dass § 5 Absatz 1b BeurkGebV dem Grundsatz nach eher restriktiv auszulegen sei.

## 6 Regelung der Notariatsgebühren in anderen Kantonen

### 6.1 Kanton Bern

Im eingangs erwähnten Postulat P 731 wird insbesondere der Kanton Bern erwähnt. In der Tat sah der Regierungsrat des Kantons Bern in seiner Botschaft vom 14. August 2019 ein neues System der Notariatsgebühren vor.<sup>4</sup> Notariatsgebühren sollten nur noch nach Zeitaufwand bemessen werden. Dies hätte eine vollständige Abschaffung des bisher für viele Geschäfte geltenden gestaffelten Rahmentarifs bedeutet. Der Grosse Rat des Kantons Bern lehnte jedoch einen solchen weitgehenden Systemwechsel ab. Anlässlich der zweiten Lesung vom 12. März 2020 beschloss der Grosse Rat des Kantons Bern grossmehrheitlich, dass bei Geschäften mit Geschäftswert (wie z.B. Grundstückkaufverträge oder gesellschaftsrechtliche Verträge) weiterhin der *gestaffelte Rahmentarif* gelten soll. Eine Ausnahme machte das Kantonsparlament einzig bei den Grundpfandverträgen. Diese sollen, wie Geschäfte ohne Geschäftswert (Eheverträge, letztwillige Verfügungen usw.) nach dem *gebotenen Zeitaufwand*, gekoppelt mit einer Mindestgebühr, tarifiert werden. Zudem sollen neu Minimalgebühren bei bedürftigen und gemeinnützigen Kundinnen und Kunden unterschritten werden können.

Das neue bernische Notariatsgesetz enthält folgende Bestimmung über die Gebührenbemessung vor (erste Spalte: alte Regelung; zweite Spalte: neue Regelung gemäss Beschluss des Grossen Rats vom 12. März 2020, Referendum am 1. Juli 2020 abgelaufen, noch nicht in Kraft gesetzt):

Geltendes Recht Kanton Bern	Neues Recht Kanton Bern
<p><b>Art. 52 Bemessung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Notariatsgebühr bemisst sich nach dem Arbeitsaufwand, nach der Bedeutung des Geschäfts, nach der von der Notarin oder vom Notar übernommenen Verantwortung sowie nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der rogierenden Partei.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung die Gebühren für die hauptberufliche Tätigkeit der Notarin und des Notars.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebühren sind so auszugestalten, dass die Notarinnen und Notare in der Lage sind, die allgemeinen Unkosten zu finanzieren, eine angemessene Altersvorsorge aufzubauen und ein Einkommen zu erzielen,</p>	<p><sup>1</sup> Die Notariatsgebühr bemisst sich nach dem Arbeitsaufwand, nach der Bedeutung des Geschäfts und nach der von der Notarin oder vom Notar übernommenen Verantwortung.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung die Gebühren für die hauptberufliche Tätigkeit der Notarin oder des Notars.</p> <p><sup>3</sup> Die Gebühren sind so auszugestalten, dass die Notarinnen und Notare ihren Beruf insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Ausbildung, ihrer Verantwortung und ihres</p>

<sup>4</sup> Vgl. zur Änderung des Notariatsgesetzes die Dokumentation auf der Internetseite des Grossen Rates unter Geschäft [Nr. 2016.JGK.1949](#).

<p>das ihrer Ausbildung und Verantwortung entspricht.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt</p> <p>a. einen gestaffelten Rahmentarif für die Gebühren zur Errichtung öffentlicher Urkunden über Geschäfte mit Geschäftswert,</p> <p>b. einen Rahmentarif für die Gebühren zur Errichtung öffentlicher Urkunden über Geschäfte ohne Geschäftswert.</p> <p><sup>5</sup> Innerhalb des Tarifrahmens richtet sich die Notariatsgebühr nach den Grundsätzen von Absatz 1.</p>	<p>unternehmerischen Risikos unabhängig ausüben können.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung</p> <p>a. einen gestaffelten Rahmentarif für die Gebühren zur Errichtung öffentlicher Urkunden über Geschäfte mit Geschäftswert, wobei er bei Geschäften über Grundpfandrechte sowie ausnahmsweise bei gesellschaftsrechtlichen Geschäften eine Gebühr nach gebotem Zeitaufwand gemäss Buchstabe b vorsehen kann,</p> <p>b. die Bandbreite des Stundenansatzes für eine Gebühr nach gebotem Zeitaufwand gekoppelt mit einer Minimalgebühr,</p> <p>c. die Voraussetzungen, unter denen eine Notarin oder ein Notar bei einer bedürftigen oder gemeinnützigen Klientschaft die Bandbreite des Stundenansatzes bei einer Gebühr nach Zeitaufwand oder die Minimalgebühr unterschreiten darf,</p> <p>d. weitere Unterschreitungsmöglichkeiten in Ausnahmefällen.</p> <p><sup>5</sup> <i>aufgehoben</i></p>
--	--

Der Präsident der vorberatenden Kommission führte dazu im Kantonsparlament im Wesentlichen aus: Die Kommission habe nach langen Beratungen davon Abstand genommen, einen *reinen Zeittarif* anwenden zu wollen. Dies vor allem auch deshalb, weil es möglich sei, dass zukünftig öffentliche Urkunden über Geschäfte mit geringem oder ohne Geschäftswert teurer würden. Dies insbesondere dann, wenn ein Geschäft mit eher geringem Geschäftswert typischerweise mit überdurchschnittlichem Zeitaufwand verbunden sei. Demgegenüber könnten zukünftig öffentliche Urkunden über Geschäfte mit hohem Geschäftswert günstiger werden. Weiter führe ein verstärkter Wettbewerb in der Regel zu mehr Konzentration. Es könnte daher zukünftig in ländlichen Regionen eher weniger Notariate als heute geben. Das werde von der Kommission als negativ empfunden. Die heutige soziale Querfinanzierung des Staffeltarifs wolle man beibehalten. Darin sehe man durchaus auch etwas Vorteilhaftes. Dieser Tarif sei verlässlich, da man als Urkundspartei wisse, was bezüglich Preis zu erwarten sei. Und es sei durchaus möglich, dass bei einer reinen Abrechnung nach Zeit ineffiziente Notariate möglicherweise bevorzugt würden, da sie mehr Stunden abrechnen würden. Hauptüberlegung für die Ablehnung des reinen Zeittarifs sei aber, dass man die heutige soziale Querfinanzierung beibehalten wolle. Nach Berechnungen würden Geschäfte bis 1,09 Millionen Franken eher teurer und Beurkundungen mit höheren Geschäftswerten eher günstiger. Ein gewisser Revisionsbedarf sei aber unbestritten. So wolle man das Element Zeit namentlich bei Geschäften ohne Geschäftswert (Ehevertrag usw.) mehr berücksichtigen und selbst bei Geschäften mit Geschäftswert gebe es solche, bei denen der Staffeltarif zu stossenden Ergebnissen führe. Deshalb wolle man bei Schuldbriefen künftig nur noch nach Zeit abrechnen, gekoppelt mit einer Mindestgebühr. Dies führe im Bereich der Pfandrechte bei den Notariaten zu klaren Mindereinnahmen und bei den

Kunden für tiefere Gebühren. Dies sei gerechtfertigt, da Schuldbriefe häufig im Zusammenhang mit Grundstückkäufen, wofür der Staffeltarif gelte, abgeschlossen würden. Auch im Bereich Gesellschaftsrecht wolle man zum Teil auf den Stundentarif wechseln, beispielsweise für den Verwaltungsratsbeschluss nach einer Kapitalerhöhung. Auch das werde entsprechend günstiger. Sodann lehne die Kommission die Unterschreitung einer Mindestgebühr ab. In Anbetracht der Verantwortung, eine unabhängige Berufsausübung der Notare zu gewährleisten und um keine unerwünschten Lockvogel-Dumpingpreise Einzug halten zu lassen, habe man davon Abstand genommen, eine solche Möglichkeit zu schaffen. Hingegen wolle man eine Ausnahme bei Bedürftigkeit und Gemeinnützigkeit machen, also dann, wenn man es mit gemeinnützigen Organisationen, Sozialhilfeempfängern oder Ergänzungsleistungsbezüglern zu tun habe. Soweit ersichtlich wurde diese Begründung von der grossen Mehrheit des Grossen Rats geteilt. Abgelehnt wurde insbesondere auch eine Aufnahme von Stundentariifen ins Gesetz. Das wollte der Grosse Rat dem Verordnungsgeber überlassen.

## 6.2 Kanton Aargau

Die beiden Bestimmungen über die Vergütung im Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetz (BeurkG) vom 30. August 2011 (in Kraft seit 1.1.2013) lauten wie folgt:

### § 69 Grundsätze

- <sup>1</sup> Für die amtliche Tätigkeit erhebt die Urkundsperson eine Gebühr und fordert Ersatz der entstandenen Auslagen. Vom Gebührentarif darf nach unten abgewichen werden.
- <sup>2</sup> Tritt die Urkundsperson diesen Anspruch an die Arbeitgeberin oder den Arbeitgeber zum Inkasso ab, bleiben die Einreden und Einwendungen der Partei vollumfänglich erhalten.
- <sup>3</sup> Mehrere Parteien haften solidarisch für die Gebühren.
- <sup>4</sup> Die Urkundsperson kann einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde erhebt die Gebühren für die Verrichtungen der Beglaubigungspersonen.

### § 70 Gegenstand und Höhe der Gebühr; Auslagen

- <sup>1</sup> Die Gebühr für die Beurkundung von Verträgen zur Übertragung von Grundstücken, zur Begründung von selbstständigen und dauernden Baurechten sowie auf Errichtung und Erhöhung von Grundpfandrechten bemisst sich nach Promilletarif.
- <sup>2</sup> Die Gebühr für Beglaubigungen bemisst sich nach festen Ansätzen.
- <sup>3</sup> Die Gebühr für alle übrigen Verrichtungen bemisst sich nach dem Zeitaufwand der Urkundsperson.
- <sup>4</sup> Die Höhe der Promillesätze und der dazugehörigen Maximal- und Minimalbeträge, der festen Ansätze, des Stundenansatzes sowie den Auslagenersatz regelt der Grosse Rat durch Dekret.

Das Dekret über den Notariatstarif vom 30. August 2011, ebenfalls erlassen vom Grossen Rat des Kantons Aargau, setzt das Gesetz um.

Gemäss Gesetz und Dekret werden die folgenden Geschäfte und Dienstleistungen der Urkundspersonen nach *Zeitaufwand* abgerechnet:

- im Bereich Sachenrecht: Parzellierungen, Begründung von Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie An- und Vormerkungen, Begründung von Stockwerkeigentum,
- im Bereich Ehe- und Erbrecht sowie im Erwachsenenschutzrecht: Eheverträge, Vermögensverträge gemäss Art. 25 PartG, letztwillige Verfügungen, Erbverträge, Inventar der Vermögenswerte von Ehegatten (oder Partnern nach PartG), Vorsorgeaufträge,

- im Bereich Gesellschaftsrecht: alle gesellschaftsrechtlichen Urkunden wie z.B. Gründung einer Aktiengesellschaft, GmbH, Errichtung einer Stiftung, Statutenänderungen, Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen, Änderung von Stiftungsurkunden, Fusionsbeschlüsse, Umwandlungen usw.,
- Erstellung von Steigerungsprotokollen, Beurkundung eines Vorvertrages sowie Begründung oder Übertragung eines Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts, Wechselprotest, Errichtung eines Verpfändungsvertrages sofern Grundstücke übertragen werden, Beurkundung von Bürgschaften.

Der Stundenansatz der Urkundsperson beträgt höchstens 300 Franken. Die Höhe des Stundenansatzes wird fallweise vereinbart. Bei beurkundungsbedürftigen Geschäften, für die keine besondere Tarifposition besteht, ist das Honorar nach Zeitaufwand zu berechnen.

Der *Promilletarif* gilt für die Beurkundung von Verträgen zur Eigentumsübertragung von Grundstücken sowie zur Begründung von selbstständigen und dauernden Bau-rechten. Er richtet sich nach dem Vertragswert und beträgt:

- 4 ‰ bis 600'000 Franken, mindestens 300 Franken,
- plus 2 ‰ von 600'001 bis 3 Millionen Franken,
- plus 1 ‰ ab 3'000'001 Franken, höchstens 20'000 Franken.

Die Gebühr für die Errichtung und Erhöhung von Grundpfandrechten richtet sich nach der Pfandsumme und beträgt zwei Drittel der obigen Ansätze, aber höchstens 7'500 Franken.

Für Beglaubigungen besteht ein *Fixtarif*.

### **6.3 Kanton Basel-Landschaft**

Gemäss § 45 des Notariatsgesetzes vom 22. März 2012 (in Kraft seit 1.11.2012) beziehen die Notarinnen und Notare für die Beurkundungen und die damit verbundenen Beratungen Gebühren, die sich nach dem *Aufwand* und nach einem angemessenen Stundenansatz richten. Der Regierungsrat erlässt den Gebührentarif. Die Notariatsgebühren können auf Gesuch hin ermässigt oder vollständig erlassen werden, wenn ein finanzieller Härtefall vorliegt. Die Notarinnen und Notare entscheiden über Gesuche um Gebührenermässigung, der Regierungsrat entscheidet über Gesuche um vollständigen Gebührenerlass. Für vollständig erlassene Gebühren haben die Notarinnen und Notare Anspruch auf Erstattung gegenüber dem Kanton. Eine blosser Gebührenermässigung begründet keinen derartigen Anspruch.

Die Verordnung über die Notariatsgebühren vom 23. Oktober 2012 (in Kraft seit 1.11.2012), erlassen durch den Regierungsrat, setzt das Gesetz in 16 relativ kurzen Bestimmungen um.

Gemäss Gesetz und Verordnung (§ 9) gilt im Kanton Baselland für die meisten Geschäfte eine Rahmengebühr wie folgt:

- für Ehe- und Erbverträge sowie für Vermögensverträge nach dem Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare (Partnerschaftsgesetz, PartG): 500–1700 Franken,
- für letztwillige Verfügungen: 400–1500 Franken,
- für die Gründung von Aktiengesellschaften und Gesellschaften: mit beschränkter Haftung ohne qualifizierte Tatbestände: 700–2000 Franken,
- für Handänderungsverträge bezüglich Liegenschaften: 800–2500 Franken,



- für Dienstbarkeitsverträge, ohne selbständige und dauernde Baurechte: 500–1600 Franken,
- für die Errichtung von Grundpfandrechten: 350–1500 Franken.

Innerhalb des Gebührenrahmens wird entsprechend dem tatsächlichen Zeitaufwand nach den Stundenansätzen gemäss § 8 der Verordnung abgerechnet. Ist der tatsächliche Zeitaufwand ausnahmsweise durch die Obergrenze des Gebührenrahmens nicht gedeckt, so kann diese überschritten werden. Der tatsächliche Mehraufwand und die aufwandmehrenden Tatbestände sind gegenüber den Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern auszuweisen und nachvollziehbar zu begründen. Vorbehalten bleibt ausserdem die Gebührenerhebung für nicht zustande gekommene Urkunden.

Wo keine festen Gebührenansätze festgelegt sind, gilt gemäss § 8 der Verordnung ein Stundenansatz von

- 180–260 Franken für die Tätigkeit der Notarin oder des Notars, je nach Schwierigkeit und Bedeutung der Sache, der damit verbundenen Verantwortung und der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der zahlungspflichtigen oder der auftraggebenden Person,
- 60–180 Franken für die Tätigkeit von Notariatsangestellten (Sekretariat, Sachbearbeiterin oder Sachbearbeiter, juristische Mitarbeiterin oder juristischer Mitarbeiter), je nach deren Qualifikationsstufe.

Feste Gebührenansätze gelten namentlich für die Beglaubigungen.

#### **6.4 Kanton Basel-Stadt**

Gemäss § 57 des Beurkundungsgesetzes vom 18. Januar 2006 gilt für die Verrichtungen der Notarinnen und Notare ein Honoraranspruch gemäss der Verordnung des Regierungsrates, der für viele Geschäfte eine *Rahmengebühr* vorgibt. Für die Übertragung von Grundeigentum gilt indes eine *Promillegebühr*. § 11 Ziffer 17 sieht folgende Regelung vor:

- bei Werten bis zu 2 Millionen Franken 0,25 %, mindestens jedoch 500 Franken,
- vom Mehrbetrag über 2 Millionen Franken 0,2 %,
- vom Mehrbetrag über 5 Millionen Franken 0,1 %,
- vom Mehrbetrag über 10 Millionen Franken 0,075 %, höchstens jedoch 50'000 Franken.

Die Taxe kann bis zur Hälfte reduziert werden, wenn die gleiche Notarin oder der gleiche Notar bereits den Vorvertrag ausgefertigt hat und wenn der Hauptvertrag einen gegenüber dem Vorvertrag deutlich geringeren Beratungs- und Formulierungsaufwand erfordert.

#### **6.5 Kanton Zug**

Das Postulat P 731 nimmt auch auf die Gemeinde Steinhausen im Kanton Zug Bezug. Der Kanton Zug kennt das gemischte System (vgl. oben Kap. 1): es gibt das gemeindliche und das private Notariat. Die gemeindlichen Notariate sind zu allen öffentlichen Beurkundungen in Zivilsachen, insbesondere auch die Beurkundung von Verträgen über Rechte an Grundstücken, befugt. Die privaten Notarinnen und Notare (Rechtsanwältinnen und -anwälte) können, einzelne Ausnahmen vorbehalten, keine Grundstückverträge beurkunden.

Die Gebühren richten sich für die gemeindlichen Urkundspersonen nach § 9 Verwaltungsgebührentarif. Dieser enthält in § 9 weitgehend Rahmentarife; wo keine solchen vorhanden sind, wird der Aufwand verrechnet. Bei den Rechtsanwälten hat das Obergericht des Kantons Zug einen Gebührentarif erlassen. Die Verordnung über den Anwaltstarif enthält in § 18 weitgehend Promilletarife mit Mindest- und Höchstgebühren.

In der Gemeinde Steinhausen besteht die Richtlinie des Gemeinderats für die Gebühren im Beurkundungswesen vom 27. April 2015. Gemäss § 1 berechnet sich beispielsweise die Gebühr für öffentliche Beurkundungen im Grundstückswesen wie folgt:

**§ 1 Öffentliche Beurkundungen im Grundstückswesen ohne Grundpfandrechte, im Personen-, Familien-, Partnerschafts- und Erbrecht sowie im Gesellschaftsrecht**

<sup>1</sup> Die Grundgebühr im Gesellschaftsrecht beträgt CHF 150.00, in allen übrigen Fällen CHF 300.00; zuzüglich des Zeitaufwands gemäss Absatz 3. Die Auslagen (Telefongebühren, Drittkosten, Porti usw.) sowie zusätzlich benötigte Unterlagen werden separat in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> In der Grundgebühr sind folgende Leistungen enthalten: Entgegennahme des Auftrags, Prüfung der Voraussetzungen für die öffentliche Beurkundung, Registrierung und Aufbewahrung der Urkunde, Erstellen und die Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch- und Vermessungsamt, Handelsregisteramt oder die Depositenstelle.

<sup>3</sup> Für die Berechnung des Zeitaufwands gelten folgende Ansätze:  
Urkundsperson: CHF 250.00 pro Stunde  
Sekretariat: CHF 100.00 pro Stunde  
Die Verrechnung erfolgt in Einheiten von 15 Minuten.

Gemäss Auskunft der Gemeinde Steinhausen werden für Eigentumsübertragungen, unabhängig vom Kaufpreis, in der Praxis zwischen 1000 und 2500 Franken pro Kaufvertrag verrechnet. In der Regel kostet die Errichtung von Pfandrechten 250 Franken, sofern es sich um den Formularvordruck handelt; auch dies unabhängig von der Höhe des Grundpfandrechts, da sich der Aufwand nicht unterscheidet. Im Kanton Zug ist es allerdings so, dass die Banken das vorgegebene Formular unterzeichnet dem Notar oder der Notarin zustellen, so dass nur der Schuldner oder die Schuldnerin an der Beurkundung teilnehmen muss.

## **6.6 Westschweizer Kantone**

In den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Jura, Neuenburg (hier gilt teilweise eine Rahmengebühr) und Wallis sind die Gebühren weitgehend nach dem *Promilletarif* festgesetzt.

## **6.7 Kantone mit Amtsnotariat**

Das volle Amtsnotariat kennen nur die Kantone Zürich und Schaffhausen. Den zürcherischen Notariaten obliegen dabei auch die Aufgaben des Grundbuch- und Konkursamtes. Sie erheben für ihre Amtshandlungen Gebühren, die in die Staatskasse fallen. Der Kanton Zürich kennt beispielsweise bei Handänderungen und bei Pfandrechtserrichtungen eine Gebühr von 1 Promille (Mindestgebühr 100 Fr.), unbegrenzt nach oben.

Die Kantone Thurgau und Graubünden kennen im Bereich der Grundstücksgeschäfte das Amtsnotariat. Dort beträgt der Ansatz – wie in Zürich – 1 Promille der Vertragssumme.

Zu bemerken ist, dass sich die Gebühren der staatlichen Notariate kaum mit dem freiberuflichen Notariat vergleichen lassen, da der Staat vielfach keine kostendeckenden Gebühren für das Amtsnotariat verrechnet.

## **7 Handlungsbedarf bei Notariatsgebühren**

### **7.1 Allgemeines**

Auf den ersten Blick mag eine Tarifierung rein nach Zeitaufwand eine gewisse Plausibilität auf ihrer Seite haben. Bei näherer Betrachtung ergeben sich jedoch Zweifel. Im interkantonalen Rechtsvergleich sind rein nach Zeitaufwand bestimmte Notariatsgebühren die Ausnahme. Der im Postulat P 731 vorgeschlagene reine Stundentarif erweist sich nach Einschätzung des Kantonsgerichtes als den Eigenheiten der öffentlich-rechtlichen Aufgaben der Notarinnen und Notare nur bedingt gerecht werdend, als wenig praktikabel, als nicht eigentlich transparent und deshalb auch als streitanfällig.

Diese Unzulänglichkeiten eines reinen Zeitaufwandtarifs sind vom Grossen Rat des Kantons Bern, dessen Gesetzgebung neuesten Datums ist, erkannt worden. In diesem Lichte betrachtet erweist sich der im Postulat P 731 vorgeschlagene weitgehende Systemwechsel als im Grunde nicht sachgerecht. Statt auf den Zeittarif abzustellen gibt es adäquatere Systeme der Tarifierung der Notariatsgebühren. Es wird deshalb – in Anlehnung an den Kanton Bern – eine praktikablere Lösung (Mischung zwischen Zeit- und Promilletarif) vorgeschlagen.

Würde indes der Promilletarif abgeschafft und gleichzeitig der reine Stundentarif eingeführt, würde die heutige soziale Querfinanzierung – systemimmanent – wegfallen. Aufwändige kleine Geschäfte würden demzufolge für die Klientschaft teuer beziehungsweise sehr teuer. Dies steht in einem Widerspruch zur öffentlichen Beurkundung als einem öffentlichen Dienst, der für die ganze Bevölkerung erschwinglich sein soll.

### **7.2 Grundstückübertragung**

Bei einer Übertragung von Grundeigentum ergeben sich in den Kantonen Zürich (1 Promille durchgehend, mindestens 100 Fr.), Bern (Mittelwert; vgl. Kap. 5.2.d), Aargau, Basel-Stadt und Luzern sowie der Gemeinde Steinhausen/ZG (mindestens 100 Fr., höchstens 4000 Fr., in der Regel zwischen 1000 bis 2500 Fr.; vgl. Kap. 6.5) folgende Beurkundungsgebühren (fett = Minimal- bzw. Maximalgebühren):

Vertrags- summe)	ZH	BE*	AG	BS	Stein- hausen ZG	LU heute	LU neu**
100'000	<b>100</b>	<b>820</b>	400	<b>500</b>	1'000– 2'500	<b>500</b>	<b>500</b>
200'000	200	1'220	800	500		600	600
300'000	300	1'605	1'200	750		900	900
400'000	400	1'975	1'600	1'000		1'200	1'200
500'000	500	2'345	2'000	1'250		1'500	1'500
600'000	600	2'625	2'400	1'500		1'750	1'750
700'000	700	2'905	2'600	1'750		2'000	2'000
800'000	800	3'185	2'800	2'000		2'250	2'250
900'000	900	3'465	3'000	2'250		2'500	2'500
1'000'000	1'000	3'745	3'200	2'500		2'750	2'750
1'100'000	1'100	3'955	3'400	2'750		2'950	2'950
1'200'000	1'200	4'165	3'600	3'000		3'150	3'150
1'300'000	1'300	4'375	3'800	3'250		3'350	3'350
1'400'000	1'400	4'585	4'000	3'500		3'550	3'550
1'500'000	1'500	4'795	4'200	3'750		3'750	3'750
1'600'000	1'600	5'035	4'400	4'000		3'950	3'950
1'700'000	1'700	5'275	4'600	4'250		4'150	4'150
1'800'000	1'800	5'515	4'800	4'500		4'350	4'350
1'900'000	1'900	5'755	5'000	4'750		4'550	4'550
2'000'000	2'000	5'995	5'200	5'000		4'750	4'750
3'000'000	3'000	7'695	7'200	7'000		6'750	6'750
4'000'000	4'000	9'395	8'200	9'000		8'750	8'750
5'000'000	5'000	11'095	9'200	11'000		10'750	10'750
6'000'000	6'000	12'245	10'200	11'750		12'750	12'750
7'000'000	7'000	13'395	11'200	12'500		14'750	14'750
8'000'000	8'000	14'545	12'200	13'250		16'750	16'750
9'000'000	9'000	15'695	13'200	14'000		18'750	18'750
10'000'000	10'000	16'845	14'200	14'750		20'750	<b>20'750</b>
11'000'000	11'000	17'645	15'200	15'500		20'950	20'750
12'000'000	12'000	18'445	16'200	16'250		21'150	20'750
13'000'000	13'000	19'245	17'200	17'000	21'350	20'750	
14'000'000	14'000	20'045	18'200	17'750	21'550	20'750	
15'000'000	15'000	20'845	19'200	18'500	21'750	20'750	
16'000'000	16'000	21'645	<b>20'000</b>	19'250	21'950	20'750	
17'000'000	17'000	22'445	20'000	20'000	22'150	20'750	
18'000'000	18'000	23'245	20'000	20'750	22'350	20'750	
19'000'000	19'000	24'045	20'000	21'500	22'550	20'750	
20'000'000	20'000	<b>24'845</b>	20'000	22'250	22'750	20'750	
30'000'000	30'000		20'000	29'750	24'750	20'750	
40'000'000	40'000		20'000	37'250	26'750	20'750	
50'000'000	50'000		20'000	44'750	28'750	20'750	
60'000'000	60'000		20'000	<b>50'000</b>	30'750	20'750	

\*Mittelwert \*\*gemäss Vernehmlassungsvorlage

Der Vergleich ergibt, dass der Kanton Zürich mit 1 Promille zwar tiefe Gebühren bis zur Vertragssumme von zirka 20 Millionen Franken aufweist, darüber aber sehr hohe Gebühren kennt. Der Kanton Zürich führt in derselben Dienststelle mit dem Amtsnotariat auch das Grundbuchamt. Die sehr tiefe Gebühr dürfte bis zu einem Vertragswert von zirka 2 Millionen Franken nicht kostendeckend sein, da – wie erwähnt – bei einem Kaufvertrag in der Regel ein Aufwand von 8–10 Stunden (zu rund

250 Fr.) entsteht. Die Gebühren in der Gemeinde Steinhausen lassen sich bis zu einem Vertragswert von zirka 1 Million Franken mit jenen von Luzern und Basel-Stadt vergleichen, wobei die Gebühr in Steinhausen bei Vertragswerten unter zirka 300'000 Franken höher ist als in Luzern und Basel-Stadt. Die Gebühren in Steinhausen sind bei Vertragswerten über 1 Million Franken zum Teil massiv tiefer als in Luzern. Die Gebühren von Basel-Stadt sind etwas tiefer als jene in Luzern, jene in Bern und Aargau (leicht) höher. Insgesamt kann gesagt werden, dass der Kanton Luzern mit der vorlegten Revision zumindest im Bereich der Handänderungen adäquate und korrekte Gebühren erhebt. Sollte sich aus der Vernehmlassung der Bedarf ergeben, die Gebühren zu senken, kann dies über eine Reduktion der Promilleansätze erfolgen.

### **7.3 Pfandrechte**

Bei einer Errichtung von Pfandrechten ergeben sich in den Kantonen Zürich (1 Promille durchgehend, mindestens 100 Fr.), Bern (Stundentarif; geschätzter Aufwand 2-10 h zu 250 Fr.), Aargau (2/3 der Ansätze des Grundeigentums, max. 7500 Fr.), Basel-Stadt (wie Grundeigentum), in der Gemeinde Steinhausen sowie im Kanton Luzern (heute/neu) folgende Beurkundungsgebühren (fett = Minimal- resp. Maximalgebühren):

(Tabelle auf folgender Seite)

Vertrags- summe)	ZH	BE*	AG	BS	Stein- hausen ZG	Luzern heute	Luzern neu**
100'000	<b>100</b>	500– 2'500	267	<b>500</b>	250	<b>300</b>	<b>300</b>
200'000	200		533	500	250	400	400
300'000	300		800	750	250	600	600
400'000	400		1'067	1'000	250	800	800
500'000	500		1'333	1'250	250	1'000	1'000
600'000	600		1'600	1'500	250	1'125	1'125
700'000	700		1'733	1'750	250	1'250	1'250
800'000	800		1'867	2'000	250	1'375	1'375
900'000	900		2'000	2'250	250	1'500	1'500
1'000'000	1'000		2'133	2'500	250	1'750	1'750
1'100'000	1'100		2'267	2'750	250	1'825	1'825
1'200'000	1'200		2'400	3'000	250	1'900	1'900
1'300'000	1'300		2'533	3'250	250	1'975	1'975
1'400'000	1'400		2'667	3'500	250	2'050	2'050
1'500'000	1'500		2'800	3'750	250	2'125	2'125
1'600'000	1'600		2'933	4'000	250	2'200	2'200
1'700'000	1'700		3'067	4'250	250	2'275	2'275
1'800'000	1'800		3'200	4'500	250	2'350	2'350
1'900'000	1'900		3'333	4'750	250	2'425	2'425
2'000'000	2'000		3'467	5'000	250	2'500	2'500
3'000'000	3'000		4'800	7'000	250	3'250	3'250
4'000'000	4'000		5'467	9'000	250	4'000	4'000
5'000'000	5'000		6'133	11'000	250	4'750	4'750
6'000'000	6'000		6'800	11'750	250	5'250	5'250
7'000'000	7'000		7'466	12'500	250	5'750	5'750
8'000'000	8'000		<b>7'500</b>	13'250	250	6'250	6'250
9'000'000	9'000			14'000	250	6'750	6'750
10'000'000	10'000			14'750	250	7'250	<b>7'250</b>
11'000'000	11'000			15'500	250	7'750	
12'000'000	12'000			16'250	250	8'250	
13'000'000	13'000			17'000	250	8'750	
14'000'000	14'000		17'750	250	9'250		
15'000'000	15'000		18'500	250	9'750		
16'000'000	16'000		19'250	250	10'250		
17'000'000	17'000		20'000	250	10'750		
18'000'000	18'000		20'750	250	11'250		
19'000'000	19'000		21'500	250	11'750		
20'000'000	20'000		22'250	250	12'250		
30'000'000	30'000		29'750	250	12'750		
40'000'000	40'000		37'250	250	13'250		
50'000'000	50'000		44'750	250	13'750		
60'000'000	60'000		<b>50'000</b>	250	14'250		

\*Stundentarif    \*\*gemäss Vernehmlassungsvorlage

Während der Kanton Bern für den Bereich der Pfandrechte neu den Stundentarif eingeführt hat, kennt der Kanton Aargau eine mit dem Kanton Luzern von der Höhe her vergleichbare Lösung (Luzern ist eher günstiger). Künftig wird die Gebühr im Kanton Bern vor allem bei Pfandsummen über zirka 1,2 Millionen Franken gegenüber heute voraussichtlich massiv abnehmen. Der Kanton Zug kennt sehr tiefe Ge-

bühren. Demgegenüber sind die Gebühren in Zürich bei Pfandsummen ab 2 Millionen Franken hoch bis sehr hoch. In Basel-Stadt sind die Gebühren ab einer Pfandsumme von zirka 2 Millionen Franken fast doppelt so hoch wie in Luzern. Sollte sich aus der Vernehmlassung der Bedarf nach tieferen Gebühren ergeben, könnte der Maximal-Promilletarif im Gesetz nach unten angepasst werden (vgl. § 52b Abs. 4 BeurkG-Entwurf).

## **7.4 Übrige Geschäfte**

Bei der Aufnahme eines Inventars und bei der Errichtung einer öffentlichen letztwilligen Verfügung oder eines Erbvertrages sind in der Verordnung anstelle des Inventar- beziehungsweise Verfügungswertes neu Rahmengebühren vorgesehen (vgl. § 19 Verordnungsentwurf). In der Verordnung wird der Vorsorgeauftrag ergänzt (§ 18a).

Bei der Gründung von Gesellschaften soll analog den Eigentumsübertragungen, ausgehend von einem Grundkapital von 10 Millionen Franken, eine Maximalgebühr eingeführt werden (vgl. §§ 37 und 42 Verordnungsentwurf). Kleinere Anpassungen sind auch bei weiteren gesellschaftsrechtlichen Vorgängen vorgesehen.

## **8 Grundzüge der Vorlage**

### **8.1 Notariatsgebühren**

Gestützt auf die Ausführungen in den Kapiteln 4, 5 und 7 wird vorgeschlagen, die Bestimmungen über die Vergütungen der Notarinnen und Notare zu ändern. Das Beurkundungsgesetz soll ergänzt werden. Im Wesentlichen wird die Bemessung der Gebühren näher geregelt. Es soll im Gesetz umschrieben werden, was Gegenstand der Gebühr ist (§ 52a) und nach welchen Grundsätzen sie durch Verordnung des Kantonsgerichtes zu bemessen ist, insbesondere mittels gestaffelten Rahmentarifs (§ 52b).

### **8.2 Wohnsitzpflicht**

Im Kanton Luzern können als Notarinnen und Notare ernannt werden einerseits Anwältinnen und Anwälte, die im Kanton Luzern ein Anwaltsbüro führen oder ständig in einem solchen tätig sind, andererseits patentierte, im Amte stehende Gemeindeschreiberinnen und -schreiber und ihre vollamtlichen, patentierten Substituten und schliesslich, mit ganzer oder teilweiser Beurkundungsbefugnis, sofern ein Bedürfnis besteht, weitere Angestellte mit Gemeindeschreiberfunktion (§ 5 BeurkG). Voraussetzung zur Berufsausübung ist das Bestehen der Notariatsprüfung. Als weitere grundlegende Voraussetzung bestimmt das Gesetz, dass als Notar oder Notarin von der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen nur ernannt werden kann, wer im Kanton Luzern den Wohnsitz hat (§ 5 Abs. 2d BeurkG).

Die Voraussetzung des Wohnsitzes im Kanton Luzern hält vor der Bundesverfassung in dieser Absolutheit nicht mehr Stand, wie sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ergibt:

- In [BGE 128 I 280](#) hatte das Bundesgericht die Wohnsitzpflicht im Kanton Appenzell Innerrhoden zu beurteilen. Das Gericht wies in seinem Urteil vom 6. September 2002 zwar die Beschwerde wegen Verletzung der Niederlassungsfreiheit (Art. 24 Abs. 1 BV) ab. Doch hielt es fest, dass sich im Falle der Notare eine Wohnsitzpflicht aus Gründen der dienstlichen Präsenz oder mit dem Erfordernis

der Verbundenheit mit der Bevölkerung nicht mehr aufrecht erhalten lasse (E. 4.3) Desweiteren wies das Gericht darauf hin, dass stets auch Gründe zu prüfen sind, die im konkreten Fall eine Ausnahme von einer im Kanton statuierten Wohnsitzpflicht gebieten würden. Das heisst, unabhängig davon, ob die Wohnsitzpflicht für eine bestimmte Kategorie von Personen grundsätzlich gerechtfertigt ist oder nicht, kann das Grundrecht der Niederlassungsfreiheit immer auch noch im Einzelfall seine Wirkung entfalten, indem überwiegende (objektive oder subjektive) Gründe nach dem Verhältnismässigkeitsprinzip eine Ausnahme erfordern (E. 4.2). Denn das in Artikel 36 Absatz 3 BV verankerte Verhältnismässigkeitsprinzip gebietet, dass eine Grundrechtseinschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sowie für die betroffene Person zumutbar sein muss.

- In einem Urteil aus dem Jahre 2015 führte das Bundesgericht zur Regelung des Notariatsgesetzes des Kantons Graubünden, wonach das Notariatspatent nur erteilt werden kann bei Wohnsitznahme in einer Bündner Gemeinde, aus, dass von einem Notaren, der das Notariatspatent des Kantons Graubünden erworben und sich dort als Rechtsanwalt niedergelassen hat, nicht verlangt werden darf, dass er neben seiner Geschäftsniederlassung auch seinen privaten Wohnsitz im Kanton Graubünden begründen muss (Urteil des Bundesgerichtes [2C 335/2013](#) vom 11. Mai 2015).

Im Sinn einer Zwischenlösung verzichtet heute die Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen daher auf das Wohnsitzerfordernis, wenn der zu ernennende Notar oder die Notarin in angemessener Distanz zu seinem beziehungsweise ihrem Büro-sitz in Luzern wohnt (z.B. in Zug, Stans oder Sarnen). Die Aufsichtsbehörde lässt im Übrigen auch körperschaftliche Organisationsformen der Notariatsbüros zu.

Es wird vorgeschlagen, die Bestimmung im luzernischen Beurkundungsgesetz so zu ändern, dass künftig ein Wohnsitz in der Schweiz genügt. Verschiedene andere Kantone sehen bloss das Wohnsitzerfordernis Schweiz vor (AR, BL, GL, SO, SG, TG). Die Kantone Aargau, Appenzell-Ausserrhoden und St. Gallen verlangen zwar keinen Wohnsitz, jedoch offenbar einen Geschäftssitz oder Büroräumlichkeiten im Kantonsgebiet. Auch Notare des Kantons Schaffhausen haben keine Wohnsitzpflicht, obwohl dort das Amtsnotariat vorgesehen ist.

### **8.3 Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen**

Wie bei der Aufsicht über die Rechtsanwältinnen und -anwälte besteht auch bei den Urkundspersonen eine vom Kantonsgericht gewählte Kommission, die als Aufsichtsbehörde amtiert (vgl. § 56 BeurkG). Die Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen kann Disziplinarstrafen verhängen (§ 58 BeurkG). Sie entscheidet über Beschwerden wegen Verletzung der Urkundspflicht und über Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vergütungen (§§ 20 Abs. 2, 53 und 54 BeurkG). Für alle Forderungsstreit-sachen unabhängig vom Streitwert ist heute das Gremium bestehend aus fünf Mit-gliedern zuständig. Nach Auffassung des Kantonsgerichtes rechtfertigt sich die Re-gelung, dass neu die Präsidentin oder der Präsident der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen in Einzelbesetzung entscheidet, wenn der Streitwert weniger als 20'000 Franken beträgt. Damit können 10–20 Prozent der Verfahren effizienter be-handelt werden.



## 9 Die Erlassentwürfe im Einzelnen

### 9.1 Beurkundungsgesetz

#### § 5

Gemäss dem geltenden Absatz 2d kann als Notar oder Notarin nur ernannt werden, wer im Kanton Luzern den Wohnsitz hat. Diese zwingende Voraussetzung hält vor der Bundesverfassung in dieser Absolutheit nicht stand (vgl. unsere Ausführungen in Kap. 8.2). In unserem Entwurf wird vorgeschlagen, das Wohnsitzerfordernis Schweiz aufzuführen. Gemäss Absatz 1a müssen Anwältinnen und Anwälte im Kanton Luzern ein Anwaltsbüro führen oder ständig in einem solchen tätig sein. Damit ist ein genügender Bezug zum Kanton Luzern hergestellt. Das gilt auch für die Gemeindeschreibernotarinnen und -notare.

#### *Zwischentitel vor § 52*

Aufgrund des geänderten § 52 wird der Zwischentitel angepasst.

#### § 52

Absatz 1 hält fest, dass die Urkundsperson für ihre Tätigkeit eine Gebühr bezieht und Anspruch auf Ersatz der notwendigen Auslagen hat. Mit der Verwendung des Begriffs der Gebühr (anstelle von Vergütung in der geltenden Bestimmung) tragen wir den Ausführungen in Kapitel 4.1 zur amtlichen, hoheitlichen Tätigkeit der Urkundsperson besser Rechnung. Im Gegensatz zum Anwaltshonorar handelt es sich beim Gebührentarif um einen staatlichen Zwangstarif. Die solidarische Haftung für Gebühren und Auslagen, wenn die Urkundsperson für mehrere Personen tätig ist, wird ebenfalls etwas präziser umschrieben (Satz 2).

Der bisherige Absatz 2 über den Gegenstand der Gebühr wird in § 52a ausgeführt und kann deshalb gestrichen werden.

Mit der Gerichtsstandsvorschrift von Absatz 3<sup>bis</sup> sollen die von einem Luzerner Notar oder einer Luzerner Notarin erbrachten Leistungen im Kanton Luzern eingeklagt werden können, da die innerkantonalen Gerichte über das entsprechende Fachwissen verfügen.

#### § 52a

Diese Bestimmung tritt anstelle von § 52 Absatz 2 und legt den Gegenstand der Gebühren fest. Absatz 1 bestimmt, welche Leistungen der Urkundsperson in der Gebühr inbegriffen sind. Es sind dies die Vorbereitungsarbeiten, der Beurkundungsakt und die Anmeldung eintragungsbedürftiger Rechtsgeschäfte. Durch Verordnung des Kantonsgerichtes ist festzulegen, welche Vorbereitungs- und Folgearbeiten nicht in der Gebühr enthalten sind (Abs. 2) und wie diese zu entschädigen sind (vgl. § 3 Abs. 2<sup>bis</sup> BeurkGebV-Entwurf).

#### § 52b

Diese Bestimmung enthält die Grundsätze der Gebührenbemessung. Sie sind für die Gebührenverordnung des Kantonsgerichtes wegleitend (Abs. 6).

Absatz 1 bestimmt die möglichen Gebührenarten: feste Ansätze, gestaffelte Promilletarife und Gebührenrahmen.

Die Gebühren für die Beglaubigungen (z.B. Beglaubigung einer Kopie) werden nach festen Ansätzen bemessen (Abs. 2; vgl. §§ 11 ff. BeurkGebV-Entwurf).

Gemäss Absatz 3 gilt für Beurkundungen mit einem Geschäftswert – wie heute – grundsätzlich der gestaffelte Promilletarif. Neu wird jedoch die maximale Höhe der Promilleansätze geregelt (Sätze 2 und 3). Es wird festgelegt, dass keine Gebühr erhoben wird vom Geschäftswert, der 10 Millionen Franken übersteigt. Zum Beurkundungstarif vgl. §§ 15 ff. BeurkGebV-Entwurf.

Der Rahmentarif (bspw. von 100 bis 1000 Franken) gilt für alle übrigen Verrichtungen. Innerhalb des Rahmens gilt der gebotene Zeitaufwand (Abs. 4). Als "geboten" gilt jener Aufwand, der bei objektiver Würdigung der Verrichtungen der Urkundsperson notwendig ist. Über streitige Vergütungen entscheidet die Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen (§ 53 BeurkG).

In Absatz 5 geregelt werden die Unterschreitungsmöglichkeiten bei den Rahmengebühren in Ausnahmefällen. Damit wird die Gesetzesgrundlage für das Anliegen des Preisüberwachers betreffend die Beurkundung von zahlreichen gleichartigen Dienstbarkeitsverträgen geschaffen (vgl. unsere Ausführungen in Kap. 5.3).

### § 53

Heute entscheidet die Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen in der ordentlichen Fünferbesetzung über alle Honoraransprüche. Mit der vorgeschlagenen Regelung soll in Einerbesetzung der Präsident oder die Präsidentin der Aufsichtsbehörde allein über Honorarstreitigkeiten bis 20'000 Franken entscheiden (Abs. 1<sup>bis</sup>; vgl. unsere Ausführungen in Kap. 8.3). Dies entspricht der Regelung in § 18a Absatz 1a des Justizgesetzes (JusG; SRL Nr. 260).

In Absatz 2 sind die Entscheide des Präsidenten oder der Präsidentin der Aufsichtsbehörde zu erwähnen.

Absatz 3 stellt klar, dass das Kantonsgericht das Nähere durch Verordnung regelt.

## 9.2 Verordnung über die Beurkundungsgebühren

Wie erwähnt liegt den vorgesehenen Gesetzesänderungen ein Verordnungsentwurf bei, welcher die Gesetzesvorlage umsetzt. Der Entwurf berücksichtigt unter anderem auch die Themen wie den Vorsorgeauftrag und das Anliegen des Preisüberwachers bei der Beurkundung von Dienstbarkeiten.

Die bestehenden Staffeltarife in den §§ 21, 24, 29, 37, 42, 45c und 50 enden neu bei einer Summe von 10 Millionen Franken beziehungsweise 1,5 Millionen Franken (§ 17). Neu gilt somit bei allen Gebühren ein Maximaltarif. Bei § 19 wurde der Promilletarif abgeschafft; stattdessen gilt neu ein Rahmentarif.

## **10 Auswirkungen**

Die vorliegende Gesetzesrevision hat keine personellen und organisatorischen Auswirkungen auf den Kanton und die Gemeinden. Auch sind keine finanziellen Auswirkungen auf den Staatshaushalt ersichtlich.

Durch die Einführung von Maximalgebühren bei allen Promilleansätzen, die Streichung der Promilleansätze bei den Verfügungen von Todes wegen und bei den Eheverträgen sowie die Berücksichtigung der Empfehlung des Preisüberwachers bei den Dienstbarkeitsverträgen werden die Kundinnen und Kunden von günstigeren Notariatsdienstleistungen ihren Nutzen ziehen. Entsprechend werden die Einnahmen der Notarinnen und Notare insgesamt zurückgehen. Von den 225 im Kanton Luzern praktizierenden Notarinnen und Notaren wird dies vor allem jene treffen, die Geschäfte mit sehr hohem Geschäftswert (Geschäfte über 10 Mio. Franken) beurkunden. Durch die Einführung von Maximaltarifen profitieren vor allem grosse Investoren (u.a. Generalunternehmungen, Pensionskassen). Wird – entgegen der Vernehmlassungsvorlage – beim Notariatstarif der gebotene Zeitaufwand als Hauptkriterium eingeführt, würde sich dies in höheren Gebühren vor allem für kleine Geschäfte (z.B. Übertragungen von Eigentumswohnungen und von landwirtschaftlichen Liegenschaften) niederschlagen.

Die Aufhebung der Wohnsitzpflicht im Kanton Luzern ist verfassungsrechtlich geboten und gibt den Notarinnen und Notaren grössere persönliche Freiheiten. Die geänderte Zuständigkeitsordnung bei der Aufsichtsbehörde über die Urkundspersonen führt zu einer höheren Effizienz bei der Beurteilung von Honorarklagen.

Luzern, 25. November 2020/15. Dezember 2020