

**der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion an den Regierungsrat****betreffend die Verordnung über die Notariatsgebühren (GebVN)**

---

**1. Ausgangslage**

Der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor hat anlässlich der Beratungen zur Änderung des Dekrets über die Notariatsgebühren<sup>1</sup> im April 2001 eine Gesamtrevision der Notariatsgesetzgebung in Aussicht gestellt<sup>2</sup>, namentlich mit dem Ziel, auch das Gebührenwesen einer Gesamtschau zu unterziehen.

Nach der Kantonsverfassung<sup>3</sup> sind Grundsätze in Gesetzen und Ausführungsbestimmungen in Verordnungen zu regeln<sup>4</sup>. Dekrete sind nur ausnahmsweise vorgesehen<sup>5</sup>. Unter Beachtung dieses Grundsatzes werden die Notariatsgebühren neu in einer Verordnung geregelt. Die Grundsätze des Gebührenwesens sind in den Art. 50 bis 56 des revidierten Notariatsgesetzes (NG) vom 22. November 2005 enthalten. Das heutige Dekret über die Notariatsgebühren ist demnach durch eine entsprechende Verordnung abzulösen. Die gesetzliche Grundlage dazu ist Art. 52 Abs. 2 NG.

Die kantonsweite Zuständigkeit der Notarinnen und Notare zur Beurkundung von Grundstücksgeschäften<sup>6</sup> seit Mitte 1998 bietet der Klientschaft eine erweiterte Auswahlmöglichkeit beim Beizug der Notarin oder des Notars ihres Vertrauens und hat den Wettbewerb unter den Notariaten belebt. Zur Erinnerung: Vor der erwähnten Revision war die Zuständigkeit der bernischen Notarinnen und Notare zur Beurkundung von Grundstücksgeschäften auf den Amtsbezirk des Büroorts beschränkt, was die Auswahlmöglichkeiten der Klientschaft je nach Kantonsteil massiv einschränkte. Das seinerzeit von einzelnen Vertretern des ländlichen Notariats befürchtete „Notarensterben“ ist ausgeblieben. Hingegen hat die jüngere Aufsichtstätigkeit gezeigt, dass in den vergangenen Jahren verschiedene Notariatsbüros (in allen Kantonsteilen) tendenziell zunehmend mit finanziellen Schwierigkeiten unterschiedlichen Grades konfrontiert waren, so dass aufsichtsrechtliche Massnahmen notwendig wurden. Inwieweit finanzielle Probleme in Zusammenhang mit dem verstärkten Wettbewerb zu bringen sind, ist nicht nachweisbar. Zu erwähnen ist, dass die Notariatstarife in den letzten 20 Jahren verschiedene Male gesenkt worden sind. Gleichzeitig verharren die Immobilienpreise seit Jahren auf tiefem Niveau, was sich bei den nach Promillesatz vom Geschäftswert zu bemessenden Gebühren auf das Umsatzvolumen ausgewirkt hat. Dadurch, dass in der neuen Gebührenverordnung einzig noch Rahmentarife enthalten sind, wird eine zusätzliche Belebung des Wettbewerbs erwartet. Die Notariate werden unternehmerisch gefordert sein und ihre Prozessabläufe und Kostenstrukturen weiter optimieren müssen.

---

<sup>1</sup> Dekret vom 24. Juni 1993 über die Notariatsgebühren (BSG 169.81).

<sup>2</sup> Tagblatt des Grossen Rates, Aprilsession 2001, Seite 234.

<sup>3</sup> Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (BSG 101.1).

<sup>4</sup> Walter Kälin, Urs Bolz, Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, Bern 1995, S. 129.

<sup>5</sup> Walter Kälin, Urs Bolz, Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, Bern 1995, S. 132.

<sup>6</sup> Der Grosse Rat hat am 26. November 1997 Art. 18 des Notariatsgesetzes (BSG 169.11) aufgehoben.

Grossrat Hutzli hat mit seiner Motion 141/97 vom Regierungsrat verlangt, „gangbare Lösungswege aufzuzeigen, welche unter Wahrung des freien Berufsnotariats die Notariatstarife bei Handänderungen und bei der Beurkundung von Grundpfandrechten auf den Durchschnitt der Kantone ohne reines Staatsnotariat senken lassen.“ In der Folge erstellte PD Dr. iur. Paul Eitel im Auftrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ein Gutachten<sup>7</sup>. Eitel kam zum Schluss, eine Anpassung des bernischen Notariatsgebührentarifs im Sinne der Stossrichtung der Motion Hutzli für die Beurkundung von Verträgen auf Übertragung von Grundstücken in den Preissegmenten von 500'000 bis 5'000'000 Franken erscheine als vertretbar, sei aber nicht zwingend geboten. In Bezug auf die Gebühren für die Beurkundung von Grundpfandrechten schloss Eitel, die diesbezügliche Forderung der Motion Hutzli sei zu relativieren, nachdem sich gezeigt habe, dass der Kanton Bern von den untersuchten Kantonen mit freiem Berufsnotariat im Segment mit Pfandsummen von 250'000 bis 1'000'000 Franken die niedrigsten Gebühren kenne.

Der anschliessende Bericht an den Grossen Rat mündete schliesslich in der Änderung des Dekretes über die Notariatsgebühren vom 4. April 2001 (in Kraft seit 1. Juli 2001). Die Gebühren für Verträge zur Übertragung von Grundstücken wurden durch Änderung der Staffelung im Bereich von 500'000 bis 5'000'000 Franken um 300 bis 700 Franken gesenkt. Gemäss Vortrag zur Dekretsänderung blieb man damit immer noch über dem „Mittel der Vergleichskantone“. Abklärungen im Rahmen der gegenwärtigen Gesetzgebungs-Revision haben allerdings gezeigt, dass ein „schweizerischer Mittelwert“ kaum exakt zu ermitteln ist. Die vergleichbaren Gebührenpositionen beinhalten nicht in allen Kantonen dieselben Leistungen. In einigen Kantonen werden neben der tarifierten Verrichtung zusätzliche Arbeiten (Vorbereitungsarbeiten, Vollzugsarbeiten) nach Arbeitsaufwand in Rechnung gestellt. In anderen Kantonen wiederum umfasst die tarifierte Gebühr sämtliche mit einer Beurkundung normalerweise zusammenhängenden Arbeiten. Aufgrund dieser Unterschiede können anvisierte Tarifsenkungen oder -anhebungen „auf den Mittelwert“ kaum jemals präzise umgesetzt werden; es wird immer bei Annäherungen bleiben<sup>8</sup>. Für die laufende Gebührenrevision wurden zum Vergleich die übrigen Kantone mit freiberuflichem Notariat herangezogen, nämlich die Kantone Aargau, Basel Stadt, Freiburg, Genf, Jura, Luzern, Neuenburg, Tessin, Uri, Waadt und Wallis.

Mit der Motion von Grossrat Dätwyler 174/2001 (angenommen als Postulat) wird eine Senkung der Kosten für Steuerinventare verlangt. Diesem Anliegen wird in der vorliegenden Verordnung durch eine Senkung der Gebühren Rechnung getragen. Auch die Interpellation von Grossrätin Kohler-Jost 283/2003 wirft die Frage auf, ob die Kosten für die Aufnahme eines Steuerinventars angemessen seien.

Die heutigen Notariatsgebühren beinhalten traditionellerweise Mischtarife mit Sozialkomponenten. Das bedeutet, dass verschiedene, nicht kostendeckende Gebühren durch andere Positionen quersubventioniert werden. Die Gebührenbemessung erfolgt vielfach auf Basis des Geschäftswertes über einen Promilletarif. Mit dem vorgeschlagenen Wechsel vom Promilletarif zum Rahmentarif soll der Aufwand für das einzelne Geschäft und dessen Bedeutung stärker gewichtet werden. Dies ermöglicht Tarifsenkungen auf einzelnen

---

<sup>7</sup> PD Dr. iur. Paul Eitel, Bericht vom 17. Juli 1998 betreffend Teilaspekte der am 1. September 1997 eingereichten Motion Hutzli in Sachen Notariatstarife im Kanton Bern.

<sup>8</sup> Siehe Kritik von Grossrätin Kiener Nellen, Grossratssitzung vom 4. April 2001; Tagblatt des Grossen Rates, S. 233.

Gebieten (insbesondere bei Grundstücksgeschäften und Inventaren), konsequenterweise aber auch höhere Gebühren für heute nicht kostendeckend abgegoltene Leistungen wie die Beurkundungen bei geringen Geschäftswerten. Es sind vermehrt Offertenanfragen der Klientschaft und ein weiterer Wettbewerbsschub zu erwarten. Um von vornherein Klarheit zu schaffen, wird die Notarin oder der Notar verpflichtet, die Klientschaft bei Entgegennahme der Rogation über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu orientieren. Damit hat sich die Notarin oder der Notar zum Voraus darüber zu äussern, in welchem Masse sie bzw. er den vorgegebenen Tarifrähmen auszuschöpfen gedenkt.

Ein weiteres Gutachten<sup>9</sup> hat festgestellt, dass sich die Einkommen von Notarinnen und Notaren in den Jahren 1993 bis 1996 im oberen Bereich der Gehaltsspannbreite von Gerichtspräsidenten, Kreisgrundbuchverwaltern und Handelsregisterführern bewegt haben. Nicht berücksichtigt in diesem Vergleich wurden die Komponenten Unternehmerrisiko und Arbeitspensum. Selbständige Notarinnen und Notare tragen das unternehmerische Risiko für sich und ihre Mitarbeiter. Zudem ist davon auszugehen, dass selbständige Notarinnen und Notare eine „deutlich höhere Arbeitszeit als ein angestellter Kadermitarbeiter“<sup>10</sup> aufweisen und für ihre berufliche Vorsorge allein verantwortlich sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Verhältnisse bis heute kaum oder nur geringfügig verändert haben. Wie sich die neue Gebührenordnung mit dem Grundsatz des verstärkten Wettbewerbs auf die Einkommensstruktur im Notariat auswirken wird, kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden.

## **2. Allgemeine Bemerkungen und Leitgedanken zur Revision der Gebührenordnung**

### 2.1 Grundzüge des bisherigen Systems

Das heutige Gebührensystem<sup>11</sup> unterscheidet zwischen der hauptberuflichen und der nebenberuflichen Tätigkeit der Notarin oder des Notars und regelt beides.

2.1.1. Die Gebühr für die *hauptberufliche* Tätigkeit besteht aus der Grundgebühr sowie einer weiteren Gebühr nach Arbeitsaufwand<sup>12</sup>. Die Grundgebühr umfasst die Vorbereitung der Urschrift, die Beurkundung und eine Ausfertigung<sup>13</sup>. Die Gebühr für die übrigen Leistungen, nämlich die Entgegennahme der Rogation, das Prüfungs-, Vorbereitungs- und Vollzugsverfahren wird zusätzlich und nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt. Der Stundenansatz beträgt seit dem 01.01.2004 bis zu 230 Franken<sup>14</sup>. Die Grundgebühr besteht entweder aus einer Promillegebühr (bei Handänderungen von Grundstücken, Grundpfandrechten, Bürgschaften, Inventaren, Erbenscheinen, Gesellschaften und Stiftungen sowie Wechselprotesten), einer Rahmengebühr (bei Ehe- und Erbverträgen sowie

---

<sup>9</sup> Gutachten der BDO Visura vom 4. August 1998 über die wirtschaftliche Situation des bernischen Notariats, erstellt im Auftrag des Verbandes bernischer Notare.

<sup>10</sup> a.a.O. S. 11.

<sup>11</sup> Dekret über die Notariatsgebühren, BSG 169.81.

<sup>12</sup> Art. 3 Abs. 1 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

<sup>13</sup> Art. 4 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

<sup>14</sup> Art. 5 Abs. 2 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

letztwilligen Verfügungen) oder einer Gebühr nach Arbeitsaufwand (z.B. bei Dienstbarkeitsverträgen, Stockwerkbegründungen, Planänderungen und bestimmten Feststellungsurkunden).

2.1.2 Für die *nebenberufliche* Tätigkeit ist ein Honorar geschuldet<sup>15</sup>, für welches das Gebührendekret ebenfalls Anwendung findet<sup>16</sup>, und das sich unter Vorbehalt anderer Vereinbarung zwischen der Notarin oder dem Notar und der Klientschaft nach den gleichen Grundsätzen richtet wie die Gebühren für die hauptberufliche Tätigkeit<sup>17</sup>. Nebenberuflich sind diejenigen Tätigkeiten, die nicht von der Urkundspflicht erfasst werden, jedoch eine nähere Beziehung zum Notariatsberuf haben. Darunter fallen Rechtsberatungen, Vermögensverwaltungen, Treuhandfunktionen, die Redaktion von Gesellschaftsstatuten und von nicht öffentlich zu beurkundenden Verträgen, Erbteilungen, Betreuung in Steuersachen und dergleichen. Auch hier gilt unter Vorbehalt anderer Vereinbarungen ein Stundenansatz bis zu 230 Franken.

2.1.3 Sowohl für Leistungen, für welche ein Rahmentarif oder eine Gebühr nach Arbeitsaufwand vorgesehen ist, als auch für die nebenberufliche Tätigkeit richten sich die Gebühr bzw. das Honorar nach 1.) der Bedeutung des Geschäfts, 2.) der von der Notarin oder vom Notar übernommenen Verantwortung, 3.) dem Arbeitsaufwand und 4.) den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der Klientschaft<sup>18</sup>. Diese Faktoren sind auch bei der Bemessung des Stundenansatzes zu berücksichtigen.

## 2.2 Grundzüge des neuen Systems

2.2.1 In der neuen Gebührenverordnung wird nur noch die hauptberufliche, d.h. die öffentlichrechtliche Tätigkeit der Notarin oder des Notars als Urkundsperson geregelt. Die nebenberufliche Tätigkeit unterliegt dem Privatrecht, insbesondere den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR)<sup>19</sup> über den Auftrag<sup>20</sup>. Die heutige Unterscheidung zwischen der öffentlichrechtlichen Gebühr und dem privatrechtlichen Honorar entfällt insofern, als auf die Regelung des Honorars verzichtet wird und dessen Bemessung dem freien Wettbewerb unter den Notarinnen und Notaren unter sich oder mit anderen Dienstleistungsanbietern (z.B. Banken, Treuhandunternehmen oder Versicherungsgesellschaften) im Rahmen des Auftragsrechts überlassen wird. Notarinnen und Notare sollen dort, wo sie in Konkurrenz zu Anbietern anderer Berufsgruppen stehen, keinen besonderen Honoraraufgaben aus dem Notariatsrecht mehr unterliegen. Die Revisionsvorlage verfolgt deshalb eine konsequente Trennung von Gebühr für die hauptberufliche Tätigkeit und Honorar für die nebenberufliche Tätigkeit und stellt für das Honorar keine Vorschriften mehr auf. Bereits das heutige System zeigt Tendenzen in dieser Richtung, indem besondere Vereinbarungen zwischen der Notarin oder dem Notar und der Klientschaft über die Höhe des Honorars vorbehalten bleiben<sup>21</sup>.

---

<sup>15</sup> Art. 34 des Notariatsgesetzes (BSG 169.11).

<sup>16</sup> Art. 1 Abs. 2 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

<sup>17</sup> Art. 8 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

<sup>18</sup> Art. 2 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

<sup>19</sup> SR 220.

<sup>20</sup> Art. 394 ff OR.

<sup>21</sup> Art. 8 Abs. 2 des Dekrets über die Notariatsgebühren.

2.2.2 Für die meisten Geschäfte, die öffentlich beurkundet werden, bestehen neu *Rahmentarife*. In Ausnahmefällen und beim Fehlen einer Tarifposition kommt eine Gebühr nach Arbeitsaufwand zum Tragen. Bei den Rahmentarifen handelt es sich entweder um abgestufte Rahmentarife, die in den Anhängen 1 bis 4 zur Verordnung festgelegt sind, oder um einfache Rahmentarife mit einem Minimal- und einem Maximalwert. Die Gebühr umfasst gemäss Art. 51 NG und Art. 3 der Gebührenverordnung: a) die Entgegennahme der Rogation, b) die Prüfung der Voraussetzungen für das Erstellen einer öffentlichen Urkunde, c) die Vorbereitung der Urkunde, d) die Durchführung des Beurkundungsverfahrens, e) die Registrierung und Aufbewahrung der Urschrift sowie f) das Erstellen und die Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch- oder das Handelsregisteramt; für das Ausstellen weiterer Ausfertigungen und die Erfüllung weiterer gesetzlicher Verpflichtungen wird eine zusätzliche Gebühr erhoben. Die übrigen Leistungen der Notarin oder des Notars werden durch ein Honorar abgegolten, das in der Gebührenverordnung nicht mehr geregelt ist und dessen Höhe dem Wettbewerb überlassen wird. In Kombination mit der Bestimmung, dass die Notarin oder der Notar die Klientschaft bei der Entgegennahme der Rogation über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu orientieren hat, wird gegenüber der heutigen Regelung für mehr Transparenz gesorgt. Vom Rahmentarif wird seitens der Notarinnen und Notare zudem ein gesteigertes Wettbewerbsverhalten und eine Effizienzsteigerung erwartet. Die Klientschaft wird sich daran gewöhnen müssen, vor Erteilung einer Rogation allenfalls bei mehreren Notariatsbüros Offerten einzuholen.

2.2.3 Die *abgestuften Rahmentarife* gemäss den Anhängen 1 bis 4 zur Verordnung haben einen Geschäftswert (Kaufpreis, Pfandsumme, Rohvermögen, Gesellschaftskapital etc.) als Bemessungsgrundlage. Sie sehen für jeden Geschäftswert eine Minimal-, Mittel- und Maximalgebühr vor. Innerhalb dieses Rahmens legt die Notarin oder der Notar die Gebühr nach den in Art. 2 genannten Kriterien (Arbeitsaufwand, Bedeutung des Geschäfts, übernommene Verantwortung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Klientschaft) fest. Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der Geschäfte nach dem Mittelwert zu tarifieren ist. Eine Abweichung nach oben wie nach unten ist dann möglich, wenn der Arbeitsaufwand vom Normalgeschäft deutlich abweicht oder eines der übrigen Bemessungskriterien in besonders ausgeprägter Weise erfüllt ist. Die Notarin oder der Notar hat gemäss Art. 6 Abs. 4 der Gebührenverordnung eine Abweichung vom Mittelwert in der Rechnung zu begründen und der Klarheit halber in Franken zu beziffern.

2.2.4 Die *einfachen Rahmentarife* geben einzig einen Minimal- und einen Maximalwert vor. Sie finden bei Geschäften ohne Geschäftswert Anwendung. Im Hinblick darauf, dass bei solchen Geschäften insbesondere der Arbeitsaufwand von Geschäft zu Geschäft stark variieren kann, sind Mittelwerte nicht definierbar und die Rahmen entsprechend weit gesteckt. Auch hier legt die Notarin oder der Notar die Gebühr nach den Bemessungskriterien von Art. 2 fest. Ihr oder sein Ermessen wird eingeschränkt durch den nunmehr verstärkten Wettbewerb und dadurch, dass die Klientschaft bereits bei der Rogation über die Grundsätze der Gebührenordnung und die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu orientieren ist.

2.2.5 Gemäss Art. 7 des heutigen Gebührendekrets ist in besonderen Fällen ein Abzug zu gewähren: Nämlich dann, wenn die Gebühr dem Aufwand krass widerspricht, wenn mehrere gleichartige Geschäfte verurkundet werden oder wenn die Gebühr zu einer unbilligen Härte für die Klientschaft führen würde. Eine entsprechende Bestimmung ist nicht

mehr vorgesehen – den besonderen Fällen ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens Rechnung zu tragen.

2.2.6 Die amtliche Festsetzung von Gebühren und Auslagen ist neu im Notariatsgesetz geregelt. Im Unterschied zur heutigen Regelung fällt die amtliche Festsetzung von Honoraren weg, da diese von der Verordnung nicht mehr erfasst werden. Honorarstreitigkeiten hat der Zivilrichter zu beurteilen.

### **3. Zu den Tarifen im Anhang der Verordnung**

3.1 Anstelle des heutigen, zum Teil abgestuften Promilletarifs wird in einzelnen Verordnungsbestimmungen auf die Tarife in den Anhängen zur Verordnung verwiesen: auf Tabellen mit Angabe der Bemessungsgrundlage (z.B. übertragene Aktiven bei der Errichtung von Stiftungen, Kaufpreis bei Grundstücksübertragungen, Rohvermögen beim Inventar, Pfandsumme bei Errichtung von Grundpfandrechten) und der entsprechenden Minimal-, Mittel- und Maximalgebühr. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr nach den Kriterien von Art. 2 in der dort aufgeführten Reihenfolge festzusetzen – also in erster Linie nach Arbeitsaufwand, sodann nach der Bedeutung des Geschäfts, der übernommenen Verantwortung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Klientschaft. In der Gebühr sind die Leistungen gemäss Art. 3 Abs. 1 enthalten, bestehend aus der Entgegennahme der Rogation, der Prüfung der Voraussetzungen für das Erstellen einer öffentlichen Urkunde, der Vorbereitung der Urkunde, der Durchführung des Beurkundungsverfahrens, der Registrierung und Aufbewahrung der Urschrift sowie dem Erstellen und der Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch- oder Handelsregisteramt. Für den Regelfall gilt, dass die Gebühr dem Mittelwert zu entsprechen hat. Für die übrigen Leistungen ist ein Honorar geschuldet. Ausgenommen davon sind Leistungen im Zusammenhang mit der Erfüllung weiterer gesetzlicher Verpflichtungen im Sinne von Art. 31, die der Gebühr unterliegen.

Die Darstellung der Tarife in Tabellenform hat gegenüber der heutigen Regelung den Vorteil, dass die Gebühr dank übersichtlicher Darstellung auch für die Klientschaft leicht zu ermitteln ist. Folge dieser Darstellung ist allerdings, dass im Gegensatz zur Promillegebühr nur die Eckwerte dargestellt werden können. Aus den Tabellen nicht ersichtlich sind die Zwischenwerte. Diese sind durch Interpolation zu ermitteln; auf diese Weise kann jedem beliebigen Wert der Bemessungsgrundlage eine Minimal-, Mittel- und Maximalgebühr zugeordnet werden.

#### **3.2 Anhang 1**

Dieser Tarif findet in erster Linie bei Handänderungen von Grundstücken Anwendung, daneben aber auch bei der Errichtung von Stiftungen und bei der Abtretung von Gesellschaftsanteilen. Die Gebühr gründet wie heute auf einem abgestuften Promilletarif, wird jedoch zur besseren Übersicht und Handhabung in Tabellenform dargestellt. Bei der Gestaltung des Tarifs wurde der politischen Forderung<sup>22</sup>, die Gebühren auf das schweizerische Mittel der Kantone mit freiem Notariat zu senken, Rechnung getragen – soweit dies überhaupt möglich ist (siehe Ziffer 1 oben). Die Abweichung vom schweizeri-

---

<sup>22</sup> Motion Hutzli 141/97.

schen Mittelwert beträgt unter Berücksichtigung, dass die Gebühr die in Art. 3 Abs. 1 aufgeführten Leistungen und damit gegenüber der heutigen Gebühr Mehrleistungen enthält, im Durchschnitt zwischen -1 % und +2 % ab einem Geschäftswert von über 100'000 Franken. Bei kleineren Geschäftswerten beträgt die Abweichung nach oben bis zu 26 %; dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der schweizerische Mittelwert für solche Geschäfte nicht kostendeckend wäre.

Gegenüber der heutigen Gebührenordnung ergibt sich eine deutliche Senkung der Gebühren: Bei Vertragswerten bis zu 1 Million Franken beträgt die Gebührenreduktion – bezogen auf die mittlere Gebühr – rund 10 %, bei Vertragswerten von 1 bis 5 Millionen Franken zwischen 12 % und 17 % und bei solchen von 5 bis 15 Millionen Franken absteigend zwischen 16 % und 1 %. Einzig bei Vertragswerten von 15 bis 20 Millionen Franken ergibt sich eine leichte Erhöhung von bis zu 7 %, die jedoch dem schweizerischen Mittelwert entspricht.

Die Differenz zwischen Minimal- und Maximalgebühr und der mittleren Gebühr beträgt bis zu 20 % bei Vertragswerten bis zu 500'000 Franken und bis zu 25 % bei höheren Werten. In diesem Rahmen kann die Notarin oder der Notar dem unterschiedlichen Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts, der übernommenen Verantwortung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Klientschaft Rechnung tragen.

### 3.3 Anhang 2

Dieser Tarif findet in erster Linie bei der Errichtung von Inventaren (Steuer- und Erbschaftsinventar, öffentlichem Inventar) Anwendung, daneben aber auch bei der Begründung von Stockwerkeigentum. Wie dem Anhang 1 liegt auch diesem Tarif ein abgestufter Promilletarif zugrunde. Gegenüber der heutigen Regelung werden die Inventargebühren deutlich gesenkt<sup>23</sup>. Unter Berücksichtigung, dass auch in dieser Gebühr die in Art. 3 Abs. 1 aufgeführten Leistungen enthalten sind, beträgt die Reduktion bei einem Rohvermögen zwischen 250'000 und 1 Million Franken durchschnittlich 20 % und im Bereich von 1 bis zu 5 Millionen Franken durchschnittlich 31 %. Einzig bei einem Rohvermögen unter 200'000 Franken wird die Gebühr erhöht (um 50 % bei 100'000 Franken Rohvermögen, um 20 % bei 150'000 Franken). In diesem Bereich ist die bisherige Gebühr nicht kostendeckend. Die Höchstgebühr, die heute bei einem Rohvermögen von 20 Millionen Franken erhoben wird, liegt neu bei einem Rohvermögen 5 Millionen Franken. Dadurch werden grössere Erbschaften deutlich entlastet; bei 20 Millionen Franken beträgt die Entlastung 77 %. Um den erheblichen Schwankungen des Arbeitsaufwandes, der Bedeutung des einzelnen Geschäfts, der übernommenen Verantwortung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Klientschaft Rechnung tragen zu können, beträgt die durchschnittliche Differenz zwischen der Minimal- und Maximalgebühr zur mittleren Gebühr auch hier rund 25 %.

### 3.4 Anhang 3

Der Tarif für die Errichtung von Grundpfandrechten basiert auf dem heutigen Gebührentarif. Da in der Gebühr gemäss Art. 3 Abs. 1 gegenüber der heutigen Gebühr Mehrleistungen enthalten sind, wird diese um die Höhe der durchschnittlichen Mehrleistungen er-

---

<sup>23</sup> Gemäss Motion Dätwyler 174/2001 und Interpellation Kohler-Jost 283/2003 mit den entsprechenden Antworten des Regierungsrates.

höht; im Übrigen bleibt der Tarif unverändert. Er liegt wie bisher deutlich unter dem schweizerischen Mittel der vergleichbaren Kantone. Ausgenommen davon sind die Gebühren bis zu einer Pfandsumme von 100'000 Franken; in diesem unteren Bereich ist die Differenz zu den anderen Kantonen dadurch gerechtfertigt, dass eine Gebühr von unter 600 Franken (kleinster Mittelwert gemäss Anhang 3) nicht kostendeckend wäre. Im Gegensatz zu allen anderen vergleichbaren Kantonen wird bei einer Pfandsumme von über 2,5 Millionen Franken wie bisher keine weitere Gebühr erhoben. Dadurch ergibt sich bei einer Pfandsumme von 20 Millionen Franken eine Abweichung vom schweizerischen Mittelwert von minus 74 %. Der Arbeitsaufwand schwankt bei diesen Geschäften weniger stark als bei den übrigen. Die Abweichung der Minimal- und Maximalgebühr zum Mittelwert beträgt deshalb hier nur 15 %.

### 3.5 Anhang 4

Der Tarif im Anhang 4 ist bei Gesellschaftsgründungen, Kapitalerhöhungen und Kapitalherabsetzungen sowie bei Fusionen, Spaltungen und Umwandlungen von Gesellschaften im Sinne des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG)<sup>24</sup> anwendbar. Ab einem Kapital von 300'000 Franken entspricht er den heutigen Werten. Einzig im unteren Bereich wird die Gebühr – da heute kaum kostendeckend – erhöht. Auch in diesem Tarif sind gemäss Art. 3 Abs. 1 gegenüber der heutigen Grundgebühr Mehrleistungen enthalten; der bisherige Tarif wird deshalb um den Wert der mutmasslichen Mehrleistungen erhöht. Zu berücksichtigen ist, dass das Erstellen der Statuten, Abklärungen bei Registerämtern, die Handelsregisteranmeldung und dergleichen von der Grundgebühr nicht erfasst sind und über das von der Verordnung nicht erfasste Honorar abgerechnet werden. Um dem einzelnen Geschäft Rechnung tragen zu können, wird auch hier die Abweichung der Minimal- und Maximalgebühr vom Mittelwert auf rund 25 % festgelegt.

## **4. Zu den einzelnen Artikeln**

### 4.1 Artikel 1

Im Gegensatz zum heutigen Gebührendekret werden nur noch die Gebühren geregelt, die der Notarin oder dem Notar als öffentlicher Urkundsperson, d.h. für die hauptberufliche Tätigkeit, geschuldet werden. Die Entschädigung für die nebenberufliche Tätigkeit unterliegt dem Privatrecht; für diese ist ein Honorar geschuldet, das in der Gebührenverordnung nicht mehr geregelt ist. Die Auslagen sind der Notarin oder dem Notar zusätzlich zu den Gebühren zu erstatten. Die Mehrwertsteuer ist in der Gebühr nicht enthalten und somit zusätzlich geschuldet.

### 4.2 Artikel 2

Der Grundsatz der Gebührenfestsetzung innerhalb des festgesetzten Rahmens wird gegenüber dem geltenden Gebührendekret dadurch modifiziert, dass die Berücksichtigung des Arbeitsaufwandes neu an erster Stelle steht und damit das Hauptkriterium darstellt.

---

<sup>24</sup> SR 221.301.



Die Bedeutung des Geschäfts, die übernommene Verantwortung und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Klientschaft sind in dieser absteigenden Reihenfolge als Zusatzkriterien zu gewichten.

#### 4.3 Artikel 3

Die Abgrenzung zwischen Gebühren- und Honoraranspruch erfolgt über den Rahmen der Urkundspflicht (Art. 30 NG): Die Gebühr umfasst alle Handlungen, zu denen die Notarin oder der Notar im Zusammenhang mit einer Beurkundung gesetzlich verpflichtet oder ausschliesslich zuständig ist; sie beinhaltet die in Art. 3 Abs. 1 umschriebenen Leistungen und damit die hauptberufliche Tätigkeit. Die nebenberufliche Tätigkeit, die über das hinausgeht, was die Notarin oder der Notar im Rahmen der öffentlichen Beurkundung von Gesetzes wegen zu tun verpflichtet oder wozu sie oder er ausschliesslich zuständig ist, unterliegt dem Honoraranspruch; es sind dies Handlungen, die in einem weiteren Zusammenhang mit einer Verurkundung stehen oder damit nichts zu tun haben; darunter fallen auch die Rechtsberatung und Vertragsverhandlungen.

Die in Art. 3 Abs. 1 umschriebenen Leistungen sind enger gefasst als der in der Lehre zum bernischen Notariatsrecht definierte Begriff des Notariatsprozesses<sup>25</sup>. Sie umfasst die folgenden Elemente:

##### Die Entgegennahme der Rogation:

Diese begründet die öffentlichrechtliche Beziehung der Klientschaft zur Notarin oder zum Notar. In der heutigen Notariatsgesetzgebung wird anstelle des Begriffes *Rogation* zuweilen auch der weniger zutreffende Begriff *Auftrag* verwendet.

##### Die Prüfung der Voraussetzungen für das Erstellen einer öffentlichen Urkunde

Aufgrund der Rogation hat die Notarin oder der Notar ihre bzw. seine sachliche und örtliche Zuständigkeit (Art. 21 und 22 NG) zu prüfen und abzuklären, ob eine Ausnahme von der Urkundspflicht (Art. 31 NG) oder eine Ausstandspflicht (Art. 32 und 33 NG) vorliegen. Zu prüfen sind ferner: die Identität, Handlungsfähigkeit und Legitimation der Urkundspartei sowie gegebenenfalls die Vertretungsbefugnis.

##### Die Vorbereitung der Urkunde

Dieser Verfahrensabschnitt umfasst die Ermittlung des Parteiwillens, die Rechtsbelehrung der Beteiligten, den Augenschein, das Bereitstellen von Nebenpersonen und den Entwurf der Urschrift. Er beinhaltet damit sämtliche Leistungen, die im Rahmen der Urkundspflicht und der damit verbundenen Berufspflichten notwendig sind und zu denen die Notarin oder der Notar ausschliesslich zuständig ist, damit eine öffentliche Urkunde errichtet werden kann.

##### Die Durchführung des Beurkundungsverfahrens

Es handelt sich um den Beurkundungsakt als solchen. Bei der Beurkundung von Willenserklärungen stellt es die Rekognition und die Genehmigung des Urkundeninhalts durch die Urkundsparteien sicher. Bei Sachbeurkundungen besteht das Beurkundungsverfahren aus dem Augenschein und dem öffentlich beurkundeten Protokoll darüber. Das Resultat des Beurkundungsverfahrens ist die Urschrift.

---

<sup>25</sup> HANS MARTI, Notariatsprozess, 1989, S. 17 ff; PETER RUF, Notariatsrecht, 1995, N 1253 ff.

Die Registrierung und Aufbewahrung der Urschrift sowie das Erstellen und die Herausgabe einer Ausfertigung für das Grundbuch- oder das Handelsregisteramt

Dieser Verfahrensschritt umfasst die Eintragung der Urschrift in das Urschriftenregister und deren Aufbewahrung sowie das Erstellen und die Herausgabe der für die Registerämter bestimmten Ausfertigungen. Für weitere Ausfertigungen ist eine zusätzliche Gebühr gemäss Art. 29 geschuldet.

In der tarifierten Gebühr nicht enthalten sind alle übrigen Leistungen. Es handelt sich um Leistungen, die üblicherweise – jedoch nicht notwendigerweise – durch die Notarin oder den Notar erbracht werden. Darunter fallen beispielsweise:

- die Beschaffung von Handelsregisterauszügen über juristische Personen, die Vertragspartei sind;
- das Einholen von Vertretungsvollmachten;
- die Beschaffung von privaten Unterlagen für die Errichtung eines Inventars;
- die Entgegennahme und Auszahlung von Geldern;
- Abklärungen betreffend die Hypotheken am Verkaufsobjekt und die Kaufpreisfinanzierung;
- die Beratung bei der Finanzierung von Grundstückserwerb;
- das Einholen von Bewilligungen und Zustimmungserklärungen im Hinblick auf den Vollzug von Grundstückkaufverträgen wie
  - Erwerbsbewilligungen gemäss BGG<sup>26</sup> und BewG<sup>27</sup>,
  - Zustimmungserklärungen zu Grundpfandbereinigungen,
  - Pfandentlassungsbewilligungen bei Planänderungen,
  - Löschungsbewilligungen für Dienstbarkeiten,
  - Verzichtserklärungen bei Vorkaufsrechten,
  - Löschungsbewilligungen für Veräusserungsbeschränkungen nach BVG<sup>28</sup>;
- die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer;
- die Deklaration der Handänderungs- und Pfandrechtssteuer;
- das Erstellen der Kurzdeklaration und der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer;
- die Anmeldung von öffentlichen Urkunden an das Grundbuch- und Handelsregisteramt;
- das Ausstellen von Einlieferungsverpflichtungen bei der Errichtung von Grundpfandrechten;
- die Redaktion von Gesellschaftsstatuten.

Für solche Leistungen ist ein Honorar geschuldet.

#### 4.4 Artikel 4

Wird das beurkundete Geschäft nicht rechtsgültig oder kommt es nach der Rogation zu keiner Beurkundung, ist gemäss dem geltenden Gebührendekret eine Gebühr nach Ar-

---

<sup>26</sup> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG), SR 211.412.11.

<sup>27</sup> Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), 211.412.41.

<sup>28</sup> Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), SR 831.40.

beitsaufwand und Stundentarif geschuldet. Neu sind auch solche Fälle nach dem Rahmentarif für das jeweilige Geschäft und den Bemessungskriterien gemäss Art. 2 zu tarifieren. Absatz 2, wonach bei der gleichzeitigen Beurkundung mehrerer Rechtsgeschäfte die Gebühr für jedes Rechtsgeschäft einzeln zu berechnen ist, entspricht der heutigen Regelung. Muss ein Rechtsgeschäft mit jeder Urkundspartei gesondert beurkundet werden, kann dies bei der Ausschöpfung des Tarifr Rahmens berücksichtigt werden.

#### 4.5 Artikel 5

Eine analoge Bestimmung ist in Art. 12 lit. i des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2000 über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA)<sup>29</sup> enthalten. Zur Aufklärungspflicht gehört vorerst die Information der Klientschaft, welche Bestimmungen der Gebührenverordnung auf den konkreten Fall anwendbar sind. Sodann ist die Notarin oder der Notar verpflichtet, aufgrund der in Art. 2 genannten Bemessungskriterien eine Schätzung der zu erwartenden Gebühr abzugeben. Sollte es sich bei der Abwicklung des Geschäftes ergeben, dass von dieser Schätzung insbesondere wegen Arbeitsmehraufwandes abgewichen werden muss, ist die Klientschaft entsprechend zu orientieren. Die Notarin oder der Notar hat sich zudem darüber zu äussern, für welche Arbeiten nicht eine Gebühr, sondern ein Honorar in Rechnung gestellt werden wird.

#### 4.6 Artikel 6

Diese Bestimmung entspricht in den Grundzügen der heutigen Regelung. Das Honorar, welches der amtlichen Festsetzung gemäss dem neuen Notariatsgesetz nicht mehr unterliegt, ist von der Gebühr zu trennen und separat aufzuführen.

Geschäfte, die gemäss den Anhängen 1 bis 4 tarifiert werden, sind innerhalb des Tarifr Rahmens grundsätzlich aufgrund des Mittelwertes abzurechnen. Eine Abweichung davon nach oben wie nach unten ist dann erlaubt, wenn der Arbeitsaufwand vom Normalgeschäft deutlich abweicht oder eines der übrigen Bemessungskriterien gemäss Art. 2 in besonders ausgeprägter Weise erfüllt ist. Die Notarin oder der Notar hat eine Abweichung vom Mittelwert nach oben und nach unten in seiner Rechnung zu begründen und der Klarheit halber in Franken zu beziffern. Die Rechnung wird dadurch für die Klientschaft nachvollziehbar. Eine Abweichung vom Tarifr Rahmen ist nicht gestattet.

Wie bisher kann die Empfängerin oder der Empfänger der Rechnung, aber auch die Notarin oder der Notar gemäss Art. 54 NG die Höhe streitiger Gebühren und Auslagen bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) als Aufsichtsbehörde festsetzen lassen. Ist die Rechnung vorbehaltlos bezahlt worden, kann die amtliche Festsetzung nicht mehr verlangt werden. Vor der Einleitung des amtlichen Festsetzungsverfahrens hat die Empfängerin oder der Empfänger der Rechnung innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt der Rechnung von der Notarin oder vom Notar eine detaillierte und nach den Bemessungskriterien gemäss Art. 2 begründete Aufstellung zu verlangen. Diese ist der Klientschaft innert 30 Tagen zuzustellen. Innert weiterer 30 Tage ist das Gesuch um amtliche Festsetzung zusammen mit der Rechnung und der detaillierten Aufstellung bei der JGK einzureichen (Art. 55 NG). Das Verfahren ist wie bisher ein Aufsichtsverfahren gemäss dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG)<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> SR 935.61.

<sup>30</sup> BSG 155.21.

Wird nicht die Höhe der Rechnung, sondern die Schuldpflicht bestritten, entscheidet wie bisher der Zivilrichter (Art. 56 NG).

#### 4.7 Artikel 7

Die Praxis hat gezeigt, dass die Errichtung einer Stiftung für die Notarin oder den Notar insbesondere im Vorbereitungsverfahren umfangreichere Abklärungen mit sich bringt. Um diesem Arbeitsaufwand Rechnung zu tragen, kommt Anhang 1 und nicht, wie bisher, der Tarif für Gesellschaften (Anhang 4) zur Anwendung.

#### 4.8 Artikel 8

Der Tarif für Eheverträge und andere Urkunden nach Familienrecht (Inventar gemäss Art. 195a ZGB, Gemeinderschaftsvertrag gemäss Art. 337 ZGB) entspricht dem heutigen Tarif für den Ehevertrag. Das Inventar gemäss Art. 195a ZGB ist heute gleich geregelt wie das Steuerinventar und die erbrechtlichen Inventare. Die neue Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass sich die Errichtung eines solchen Inventars in erster Linie nach dem Inhalt der Rogation zu richten hat, für die einzelnen Vermögenswerte im Gegensatz zum Steuerinventar und den erbrechtlichen Inventaren nicht zwangsläufig eine Bewertung der Vermögensbestandteile vorgenommen wird und deshalb eine Bemessungsgrundlage fehlen kann.

Unter Art. 8 fällt auch der heute nicht geregelte Gemeinderschaftsvertrag gemäss Art. 337 ZGB, welcher in der Praxis wenig Verbreitung gefunden hat.

Für gleichzeitige Grundstücksübertragungen gilt heute ohne Einschränkung und zusätzlich der entsprechende Tarif. Dies führt in der Praxis insbesondere bei der Begründung der Gütergemeinschaft zu einer Verteuerung des Ehevertrages, welche dem Arbeitsaufwand der Notarin oder des Notars nicht entspricht. Die zusätzliche Heranziehung des Tarifs im Anhang 1 ist deshalb neu nur dann zulässig, wenn durch die Grundstücksübertragung güterrechtliche Forderungen getilgt werden. In diesem Fall entspricht der zusätzliche Aufwand einem normalen Handänderungsvertrag. Zu beachten ist, dass es sich um eine Kann-Vorschrift handelt; die Notarin oder der Notar kann deshalb von einer solchen Tarifierung absehen.

#### 4.9 Artikel 9

Der Tarif für die letztwillige Verfügung und den Erbvertrag entspricht dem heutigen Tarif.

#### 4.10 Artikel 10

Die Gebühr betrifft das Steuerinventar gemäss Steuergesetz<sup>31</sup> und die erbrechtlichen Inventare (Erbschaftsinventar, öffentliches Inventar), nicht aber das Inventar gemäss Art. 195a ZGB (siehe Erläuterungen zu Art. 8). In ihr enthalten sind alle Handlungen, zu denen die Notarin oder der Notar gesetzlich verpflichtet oder dazu ausschliesslich zuständig ist (siehe Erläuterungen zu Art. 3). Es sind dies beispielsweise: das Bestellen der Siegelungsakten und der amtlichen Bescheinigungen, Anfragen bei Ämtern, die zur Erstellung des Inventars notwendigen Besprechungen und Korrespondenzen mit den Erben, die Einladung der Erben zur Inventaraufnahme, die Inventaraufnahme selber, der Beizug von

---

<sup>31</sup> BSG 661.11, Art. 209 ff.

Schätzerinnen und Schätzern und der Versand des Inventars an die Beteiligten. Nicht in der Gebühr enthalten sind beispielsweise: die Beschaffung von privaten Unterlagen, Anfragen bei Banken und Versicherungen, das Erheben von Vollmachten und die Prüfung der Erbschaftssteueranmeldung; diese Verrichtungen wie auch die Erteilung unterliegen dem privatrechtlichen Honorar.

Bemessungsgrundlage ist das inventarisierte Rohvermögen, welches das gesamte Vermögen jeder Art umfasst, mit dem sich die Notarin oder der Notar auseinandersetzen hat. Zur Bestimmung des Rohvermögens können die Bestimmungen in Art. 25 ff der Verordnung über die Errichtung des Inventars<sup>32</sup> herangezogen werden.

#### 4.11 Artikel 11

Gestützt auf Art. 6 Abs. 3 EG ZGB<sup>33</sup> ist die Notarin oder der Notar neu für die Eröffnung letztwilliger Verfügungen zuständig. Gemäss Art. 58 der Notariatsverordnung ist zudem ein Erbvertrag durch die Notarin oder den Notar nicht nur wie bisher auf Anordnung des Erblassers oder auf Verlangen einer Erbin oder eines Erben oder einer Vermächtnisnehmerin oder eines Vermächtnisnehmers, sondern von Amtes wegen zu eröffnen. Die Gebühr für die Eröffnung von Erbverträgen wird heute gemäss Arbeitsaufwand erhoben. Neu besteht ein Rahmentarif, in welchem auch die Mitteilung an den Einwohnergemeinderat gemäss Art. 56 der Notariatsverordnung und die Aufbewahrung der Verfügung von Todes wegen gemäss Art. 62 EG ZGB enthalten sind. Zur Eröffnung einer Verfügung von Todes wegen gehören alle Handlungen, die damit direkt zusammenhängen, beispielsweise die Öffnung einer verschlossenen Verfügung, die Kenntnisnahme vom Inhalt, die Ermittlung der Erben, die schriftliche Eröffnung an die Beteiligten, das Veranlassen der öffentlichen Auskündigung und das Erstellen von Auszügen. Kommt es nicht zur Eröffnung einer letztwilligen Verfügung durch die Notarin oder den Notar (Art. 56 Abs. 3 der Notariatsverordnung), wird die Gebühr für die Mitteilung an den Einwohnergemeinderat gestützt auf Art. 31 erhoben.

#### 4.12 Artikel 12

Nach der heutigen Regelung wird bei der Beurkundung des Erbenscheins eine vom amtlichen Wert bei Grundstücken und vom Verkehrswert bei Wertschriften abhängige Promillegebühr erhoben. Diese Gebühr entspricht in der Regel dem Arbeitsaufwand der Notarin oder des Notars dann nicht, wenn diese oder dieser in der gleichen Erbschaft ein Inventar erstellt hat und deshalb bereits über die für den Erbenschein notwendigen Unterlagen verfügt. Der in Art. 12 bestimmte Rahmen führt zu einer klaren Senkung der Gebühr und soll dem tatsächlichen Arbeitsaufwand Rechnung tragen. Ist die Notarin oder der Notar in der gleichen Erbschaft mit der Errichtung eines Inventars rogiert worden, hat sich die Gebühr im unteren Rahmen zu bewegen. Ist dies nicht der Fall und müssen vorab die notwendigen Unterlagen erhoben werden, kann die Gebühr angemessen erhöht werden. Die heutige Höchstgebühr von 5'100 Franken wird auf 2'000 Franken reduziert. In besonders aufwändigen Fällen kann die Höchstgebühr verdoppelt werden; dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn zahlreiche Erben zu ermitteln sind.

---

<sup>32</sup> BSG 214.431.1.

<sup>33</sup> BSG 211.1.

#### 4.13 Artikel 13

Verträge zur Übertragung von Grundstücken und damit verwandte Geschäfte werden nach dem abgestuften Rahmentarif im Anhang 1 tarifiert. Im Gegensatz zur heutigen Regelung, wo die Verurkundung von Vor- und Kaufrechtsverträgen zu zwei Dritteln der Grundgebühr in Rechnung gestellt wird, wird für diese Verträge nun die volle Gebühr geschuldet, da sie in Bezug auf den Arbeitsaufwand mit dem Kaufvertrag durchaus vergleichbar sind. Bemessungsgrundlage ist der Vertragswert. Bei fehlendem Vertragswert ist jener Betrag massgebend, von dem die Handänderungssteuer erhoben wird oder erhoben würde, wenn die Übertragung nicht abgabefrei wäre, mindestens jedoch der amtliche Wert. Bei Verträgen über eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit und bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute erworben wird, ist zu beachten, dass die Handänderungssteuer gemäss Art. 6 a des Gesetzes betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern (HPG)<sup>34</sup> auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) erhoben wird. Wird ein Werkvertrag nicht zusammen mit dem Kaufvertrag in der gleichen Urkunde beurkundet, ist die Gebühr einzig aufgrund des Kaufpreises geschuldet. Wird dagegen der Werkvertrag zusammen mit dem Kaufvertrag beurkundet, bemisst sich die Gebühr nach dem Kauf- und Werkpreis.

#### 4.14 Artikel 14

Bei den Planänderungen (auch Parzellierungen genannt) kann insbesondere der Arbeitsaufwand von Fall zu Fall stark variieren; der Gebührenrahmen weist deshalb eine entsprechend grosse Spannweite auf. Bei besonders aufwändigen Planänderungen wie bei der Gestaltung komplexer Überbauungen kann der Fall eintreten, dass die Maximalgebühr von 3'000 Franken nicht mehr kostendeckend ist. In diesen Fällen ist die Gebühr nach Arbeitsaufwand gemäss Art. 30 Abs. 2 zu dem dort festgelegten Stundenansatz zu berechnen.

#### 4.15 Artikel 15

Das vereinfachte Verfahren kommt bei Neuvermessungen, Erstellungen oder Veränderungen von Strassen, Wegen und dergleichen zur Anwendung (Art. 49 der Notariatsverordnung). Der Gebührenrahmen ist auch hier weit gesteckt, da der Arbeitsaufwand insbesondere dann, wenn zahlreiche Grundstücke betroffen, zahlreiche Vertragsparteien beteiligt oder umfangreiche Bereinigungen von Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen vorzunehmen sind, erheblich sein kann. In Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Arbeitsaufwand besonders gross ist, kann die Höchstgebühr verdoppelt werden.

#### 4.16 Artikel 16

Die Gebühr für die Begründung, Änderung und Aufhebung von Stockwerkeigentum richtet sich heute nach dem Arbeitsaufwand und dem entsprechenden Stundenansatz. Die Begründung einerseits und die Änderung und Aufhebung andererseits werden neu getrennt behandelt. Bei der Begründung werden als Bemessungsgrundlage die Anlage-

---

<sup>34</sup> BSG 215.326.2.

kosten oder der amtliche Wert in Verbindung mit dem Tarif im Anhang 2 herangezogen. In besonders aufwändigen Fällen kann die Gebühr bis zum Doppelten des oberen Tarifr Rahmens erhöht werden. Die Änderung und die Aufhebung werden nach Arbeitsaufwand gemäss Art. 30 Abs. 2 zu dem dort festgelegten Stundenansatz tarifiert.

#### 4.17 Artikel 17

Die Tarifierung bei der Errichtung, Änderung oder Aufhebung einer Dienstbarkeit, Grundlast und die Änderung oder Aufhebung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung erfolgt heute nach Arbeitsaufwand und dem entsprechenden Stundenansatz. Neu gilt für solche Geschäfte ein Rahmentarif, der neben den übrigen Bemessungskriterien besonders dem unterschiedlichen Arbeitsaufwand Rechnung zu tragen hat. In Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Arbeitsaufwand besonders gross ist, kann die Höchstgebühr verdreifacht werden.

#### 4.18 Artikel 18

Die heute geltenden Gebühren für die Errichtung von Grundpfandrechten liegen deutlich unter dem schweizerischen Mittelwert (siehe Ziffer 3.4 hievore) und werden unter Hinzurechnung der Leistungen gemäss Art. 3 Abs. 1 grundsätzlich auf diesem Niveau belassen. Im Übrigen wird die bisherige Regelung sinngemäss übernommen. Einzig für die Umwandlung eines bestehenden Grundpfandrechts in eine andere Grundpfandart, die nicht der Pfandrechtssteuer unterliegt, wird ein separater Rahmentarif geschaffen.

#### 4.19 Artikel 19

Der Rahmen der Gebühr für die Errichtung einer Bürgschaft und eines Bürgschaftsverprechens wird gegenüber der heutigen Regelung erhöht und erweitert. Einerseits ist festzustellen, dass die heutige Mindestgebühr von 100 Franken nicht kostendeckend ist; andererseits werden die Mitwirkung mehrerer Bürgen und die getrennte Beurkundung mit mehreren Bürgen nicht mehr separat geregelt, sondern sind bei der Ausschöpfung des Rahmens zu berücksichtigen.

#### 4.20 Artikel 20

Die Beurkundung von Verpfändungsverträgen ist im geltenden Gebührendekret nicht separat erfasst und wird deshalb nach Arbeitsaufwand abgerechnet. Neu gilt auch hier ein Rahmentarif, der demjenigen des Ehe- und Erbvertrags entspricht.

#### 4.21 Artikel 21

Die Gebühr für die Gründung von Gesellschaften des Obligationenrechts entspricht im Mittelwert und unter Hinzurechnung der durchschnittlichen in Art. 3 Abs. 1 aufgeführten Leistungen dem heutigen Tarif. Einzig im unteren Bereich wird die Gebühr – da heute kaum kostendeckend – erhöht. Bemessungsgrundlage ist das Gesellschaftskapital. Weitere Leistungen der Notarin oder des Notars in diesem Zusammenhang (z.B. Abklärungen betreffend die Zulässigkeit der Firma, Redaktion der Statuten und die Handelsregisteranmeldung) sind nicht Gegenstand der Urkundspflicht und werden durch ein Honorar abgegolten.

Bei Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen sind die dazu notwendigen Beschlüsse der Generalversammlung und des Verwaltungsrates oder die Feststellungsurkunde gemäss Art. 734 OR bei der Kapitalherabsetzung getrennt zu behandeln. Die bisherige Unsicherheit in der Praxis, bei welcher Beurkundung die Gebühr zu erheben ist, wird durch eine gleichmässige Verteilung auf die einzelnen Beurkundungen behoben. Bemessungsgrundlage ist der Betrag der Erhöhung oder Herabsetzung; die Gebühr beträgt je drei Viertel der Gebühr gemäss Anhang 4.

Wird das Kapital bei Sanierungen gleichzeitig herabgesetzt (Art. 735 OR) und wieder erhöht, beträgt die Gebühr sowohl für den Beschluss der Generalversammlung als auch für denjenigen des Verwaltungsrates je die Hälfte gemäss Anhang 4; Bemessungsgrundlage sind die zusammengezählten Beträge des Herabsetzungs- und Erhöhungskapitals.

Für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung gilt eine analoge Regelung. Für Kapitaländerungen bei der Kommanditaktiengesellschaft gelten die Bestimmungen für die Aktiengesellschaft sinngemäss.

Die übrigen öffentlich beurkundeten Beschlüsse einer Gesellschaft werden nach Art. 26 tarifiert.

#### 4.22 Artikel 22

Die Praxis hat gezeigt, dass die Abtretung von Gesellschaftsanteilen an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in der Regel die Abtretung von Teilen einer Unternehmung bedeutet und deshalb umfangreiche Abklärungsarbeiten voraussetzt. Um der Komplexität solcher Geschäfte Rechnung zu tragen, wird zur Tarifierung der Tarif 1 im Anhang herangezogen. Die Gebühr bemisst sich nach dem Wert der vereinbarten Gegenleistung für den Gesellschaftsanteil. Gemäss Änderung des Obligationenrechts vom 16. Dezember 2005 werden Gesellschaftsanteile in Zukunft in schriftlicher Form abgetreten werden können.

#### 4.23 Artikel 23

Bei der Aufnahme des Wechselprotests ist der Wechsel dem Verpflichteten in der Regel durch die Urkundsperson persönlich vorzulegen, was mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden sein kann. Die heutige Minimalgebühr von 100 Franken ist nicht kostendeckend und wird deshalb auf 200 Franken heraufgesetzt. Entsprechend wird auch die Maximalgebühr erhöht.

#### 4.24 Artikel 24

Gemäss Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, FusG) vom 3. Oktober 2003<sup>35</sup> vollziehen sich Fusion und Spaltung in mehreren Schritten. Voraussetzung der Fusion (Absorptions- und Kombinationsfusion) ist vorerst ein öffentlich beurkundeter Beschluss der übernommenen Gesellschaft. Dieser Beschluss löst keine Kapitalbewegungen aus, die als Bemessungsgrundlage für die Gebührenerhebung herangezogen werden könnten; die Gebühr richtet sich deshalb nach Art. 26. Das Gleiche gilt beim Spaltungsbeschluss der übertragenden Gesellschaft. Dagegen hat sich der Beschluss der übernehmenden Gesellschaft über die Leistungen zu äussern, die den Gesellschafterinnen und Gesellschaftern der übernommenen oder

---

<sup>35</sup> SR 221.301.



übertragenden Gesellschaft auszurichten sind; der Wert dieser Leistungen dient als Bemessungsgrundlage für die Gebühr; anwendbar ist der Tarif im Anhang 4. Handelt es sich bei der übernehmenden Gesellschaft um eine Neugründung oder wird eine Kapitalerhöhung beschlossen, kommt zusätzlich Art. 21 zur Anwendung.

Bei der Umwandlung finden die Bestimmungen des ZGB<sup>36</sup> und des OR<sup>37</sup> über die Gründung einer entsprechenden Gesellschaft Anwendung. Der Umwandlungsbeschluss bedarf der öffentlichen Beurkundung. Die Gebühr wird aufgrund des Kapitals der neuen Gesellschaft bemessen und richtet sich – wie bei der Gründung der Aktiengesellschaft, der Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der Kommanditaktiengesellschaft – nach dem Tarif im Anhang 4.

Bei der Vermögensübertragung kommen die Bestimmungen über die Spaltung zur Anwendung, wenn die Gesellschafterinnen und Gesellschafter der übertragenden Gesellschaft Anteils- oder Mitgliedschaftsrechte der übernehmenden Gesellschaft erhalten. Die Gebühr richtet sich in diesem Fall nach den Bestimmungen über die Spaltung. In den übrigen Fällen bedarf der Übertragungsvertrag nicht der öffentlichen Beurkundung, sondern der schriftlichen Form. Eine öffentliche Beurkundung ist einzig dann erforderlich, wenn Grundstücke übertragen werden; für die Grundstücksübertragung gilt Art. 13.

Der Fusionsvertrag bei Familienstiftungen und kirchlichen Stiftungen bedarf der öffentlichen Beurkundung. Bemessungsgrundlage der Gebühr ist der Wert des übertragenen Aktivenüberschusses.

#### 4.25 Artikel 25

Bei den Tatbeständen nach Fusionsgesetz hat die Eintragung im Grundbuch für die Übertragung von Grundstücken keine konstitutive Wirkung: Der Eigentumsübergang erfolgt ausserbuchlich mit der Eintragung in das Handelsregister. Unter Umständen ist der Eigentumsübergang durch öffentliche Urkunde festzustellen. Es handelt sich um eine Feststellungsurkunde, die mit dem Erbenschein vergleichbar ist; es werden deshalb die gleichen Tarifwerte herangezogen.

#### 4.26 Artikel 26

Die durch die vorangehenden Bestimmungen nicht erfassten Feststellungsurkunden werden heute nach Arbeitsaufwand erfasst, der von Fall zu Fall sehr unterschiedlich sein kann. Dieser Tatsache ist durch einen weit gesteckten Rahmen Rechnung zu tragen. Der Mindesttarif entspricht der heutigen Regelung.

Art. 26 gilt auch für die Beurkundung von Protokollen, die ganz oder teilweise in der Form von Willenserklärungen beurkundet werden.

#### 4.27 Artikel 27

Die Mindestgebühr für die Beglaubigung einer Unterschrift, einer Kopie oder eines Datums wird mit 20 Franken beibehalten und die Maximalgebühr neu auf 100 Franken beschränkt. Das heutige Gebührendekret sieht keine Beschränkung vor.

---

<sup>36</sup> SR 210.

<sup>37</sup> SR 220.

#### 4.28 Artikel 28

Die Gebühr für die eidesstattliche Erklärung und das Gelübde beträgt heute mindestens 50 Franken. Diese Gebühr ist nicht kostendeckend, weshalb die Mindestgebühr auf 200 Franken erhöht wird.

#### 4.29 Artikel 29

In der Gebühr für die Beurkundung der einzelnen Geschäfte ist einzig die für das Grundbuch- oder Handelsregisteramt bestimmte erste Ausfertigung enthalten (Art. 3 Abs. 1 lit. f). Weitere für die Vertragsparteien oder andere Personen bestimmte Ausfertigungen werden deshalb einer zusätzlichen Gebühr unterstellt.

#### 4.30 Artikel 30

Es handelt sich hier um öffentliche Beurkundungen, die zwar gesetzlich nicht vorgeschrieben sind, von der rogierenden Person aber verlangt werden. Auch diese Geschäfte fallen unter die Urkundspflicht der Notarin oder des Notars (Art. 30 NG) und werden deshalb von der Gebühr erfasst. Für die Tarifierung ist diejenige Position anwendbar, die mit der Beurkundung am meisten Ähnlichkeit hat. Fehlt eine solche, findet der bisherige Stundenansatz von bis zu 230 Franken Anwendung; bei der Bemessung des Stundenansatzes sind die Bemessungskriterien von Art. 2 heranzuziehen. Die Gebühr nach Arbeitsaufwand zum Stundenansatz von bis zu 230 Franken gilt im Weiteren auch für die besonders aufwändigen Planänderungen (Art. 14), die Änderung und Aufhebung von Stockwerkeigentum (Art. 16 Abs. 2) und die Erfüllung weiterer gesetzlicher Verpflichtungen (Art. 31). Der bisherigen Regelung entspricht die Bestimmung, dass der Regierungsrat den Stundenansatz nach Anhörung des Verbandes bernischer Notare periodisch der Teuerung anpasst.

#### 4.31 Artikel 31

In verschiedenen Erlassen werden der Notarin oder dem Notar als Personen des öffentlichen Rechts Pflichten auferlegt, so beispielsweise in Art. 26 des Gesetzes über die Erbschafts- und Schenkungssteuer<sup>38</sup> (Anzeigepflicht von Steuerfällen an die kantonale Steuerverwaltung) oder in Art. 17 der Notariatsverordnung in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 EG ZGB (Aufbewahrung letztwilliger Verfügungen, Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung, Mitteilung an die Wohnsitzgemeinde). Solche Leistungen erbringt die Notarin oder der Notar in Ausübung ihrer oder seiner öffentlichrechtlichen Funktion; sie unterliegen deshalb gemäss Art. 51 Abs. 2 NG der Gebühr.

---

<sup>38</sup> BSG 662.1

## **5. Auswirkungen auf die Finanzen**

Keine

## **6. Auswirkungen auf die Gemeinden**

Die Vorlage hat keine bezifferbaren Auswirkungen auf die Gemeinden. Wie andere gebührenpflichtige Klientinnen oder Klienten können aber auch sie in den Genuss von reduzierten Gebühren kommen oder umgekehrt bei niedrigen Geschäftswerten mit erhöhten Gebühren belastet werden.

## **7. Auswirkungen auf die Volkswirtschaft**

Die Revision der Gebührenordnung hat zum Ziel, die Notariatsgebühren in verschiedenen Bereichen zu senken und den Wettbewerb unter den Notarinnen und Notaren zu fördern. Für die hauptberuflichen Leistungen werden die Gebühren insbesondere bei den Handänderungen von Grundstücken, den Inventaren und Erbenscheinen gesenkt. Dagegen werden die heute nicht kostendeckenden Gebühren angehoben; dies betrifft in erster Linie Beurkundungen bei einem geringen Geschäftswert. Das Honorar für die nebenberuflichen Leistungen ist in der Gebührenverordnung nicht mehr geregelt und wird dem Wettbewerb der Notarinnen und Notare unter sich und mit anderen Dienstleistungsanbietern überlassen. Ob und in welchem Umfang sich eine Senkung der Notariatskosten im Allgemeinen (Gebühren *und* Honorare) gegenüber der heutigen Regelung ergeben wird, ist deshalb nicht abschätzbar. Insbesondere über die Entwicklung der Honorare für die nebenberufliche Tätigkeit der Notarinnen und Notare, die bisher im Gebührendekret geregelt sind, kann keine Prognose abgegeben werden.

## **8. Auswirkungen auf die Wachstumsstrategie**

Keine

## **9. Auswirkungen auf die Sparmassnahmen**

Keine

## **10. Verhältnis der Vorlage zu den Richtlinien der Regierungspolitik 2003-2006**

Die Revision der Notariatsgesetzgebung ist im Rechtssetzungsprogramm 2003 bis 2006 gemäss Richtlinienbericht mit Priorität 1 enthalten.

## **11. Ergebnis des Mitberichtsverfahrens**

Die Direktionen haben mit Ausnahme einer redaktionellen Anregung keine Änderungsvorschläge eingebracht. Aufgrund von Vorschlägen der Staatskanzlei und des Gesetzeskoordinators sind im Verordnungsentwurf einige redaktionelle Änderungen vorgenommen worden.

Der Verordnungsentwurf wurde dem Verband bernischer Notare (VbN) zur Konsultation unterbreitet. Gestützt auf die Anregungen des Verbandes sind neben einigen Klarstellungen im Vortrag folgende Änderungen eingefügt worden:

- Bei den Planänderungen (Art. 14) bemisst sich die Gebühr bei besonders aufwändigen Fällen neu nach Art. 30 Abs. 2, demnach nach dem Arbeitsaufwand zum festgelegten Stundenansatz. Die gleiche Bestimmung wird herangezogen bei der Änderung und Aufhebung von Stockwerkeigentum (Art. 16 neu Abs. 2), wo die Anlagekosten oder der amtliche Wert als Bemessungsgrundlage wenig tauglich sind. Allgemein bedeutet das, dass dem Arbeitsaufwand im Sinne von Art. 2 vermehrt Bedeutung zugemessen wird.
- Für die Behandlung ausserordentlich komplexer Dienstbarkeiten wird die Höchstgebühr in Art. 17 auf 3000 Franken angehoben.
- In Art. 21 Abs. 2 (Kapitalerhöhung und -herabsetzung) wird im Anschluss an den Verwaltungsratsbeschluss auch die Feststellungsurkunde genannt, da die Kapitalherabsetzung ausser bei der Sanierung (Art. 21 Abs. 3) nicht mit einem Verwaltungsratsbeschluss, sondern mit einer Feststellungsurkunde ohne Mitwirkung des Verwaltungsrates endet. In Art. 21 Abs. 4 wird neu auf Abs. 2 verwiesen, da bei der Herabsetzung des Stammkapitals auch bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung zwischen dem Gesellschafterbeschluss und der anschliessenden Feststellungsurkunde zu unterscheiden ist.
- In Art. 24 wird im Hinblick auf die Spaltungen neu auch die übertragende Gesellschaft erwähnt. Abs. 3 wird dahingehend präzisiert, dass sich die Gebühr einzig auf die Grundstückübertragung bezieht.
- Der VbN macht geltend, Art. 24 regle die Mutter-Tochter- und Schwesternfusionen ohne Kapitalerhöhung nicht. Dieser Einwand ist zwar richtig; es ist jedoch zu beachten, dass in der Verordnung nicht sämtliche denkbaren Tatbestände geregelt werden können. In nicht geregelten Fällen ist Art. 3 Abs. 2 direkt oder als Auslegungshilfe heranzuziehen.
- Für die Erfüllung weiterer gesetzlicher Verpflichtungen (Art. 31) wird die Rahmengebühr durch die Gebühr nach Arbeitsaufwand im Sinne von Art. 30 Abs. 2 ersetzt.

## 12. Antrag

Dem Regierungsrat wird beantragt, der beiliegenden Verordnung zuzustimmen.

Bern, 6. April 2006

Der Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektor:

*Luginbühl*

W. Luginbühl, Regierungsrat