

Verordnung über die Beurkundungsgebühren

vom ...

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,

gestützt auf Artikel 31 Absatz 2 des Gesetzes über die öffentliche Beurkundung (Beurkundungsgesetz) vom 30. November 1980¹,

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 *Gebührenpflicht*

¹ Die Urkundspersonen beziehen für die Beurkundungstätigkeit die in dieser Verordnung festgelegten Gebühren und Honorare. Der Gebührentarif ist verbindlich.

² Die Urkundsperson kann ausnahmsweise ganz oder teilweise auf die Gebühren und Honorare verzichten, wenn:

- a. eine gemeinnützige Institution zahlungspflichtig ist;
- b. eine bedürftige Person zahlungspflichtig ist;
- c. das Wertinteresse des betreffenden Geschäfts gering ist;
- d. dies sachlich gerechtfertigt ist und triftige Gründe für eine Befreiung von der Gebührenpflicht vorliegen.

Art. 2 *Gebühren und Honorare*

¹ Die Gebühr ist das Entgelt für die Tätigkeiten, die üblicherweise mit der Erstellung der Urkunde verbunden sind, nämlich für die Ermittlung des Parteiwillens, das Ausfertigen der Urkunde, das Feststellen der Identität, den eigentlichen Beurkundungsakt und die Anmeldung eintragungsbedürftiger Geschäfte beim Register.

² In der Gebühr nicht enthalten sind:

- a. weitere Vorbereitungsarbeiten, wie zusätzliche Abklärungen, Einholen von Vollmachten, Ermittlung von Vorkaufsberechtigten, Einholen von Bestätigungen und Belegen;
- b. nicht beurkundungsbedürftige Rechtsgeschäfte, wie Parzellierungen, Begründung von unselbstständigem Miteigentum, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, Pfandentlassungen, Gesellschaftsstatuten, Sacheinlage- und Sachübernahmeverträge, Fusionsverträge, Gründungs-, Kapitalerhöhungsbericht und Umwandlungsbericht;
- c. Folgearbeiten, wie Einholen von Zustimmungserklärungen und Genehmigungen, Treuhandfunktionen beim Vollzug beurkundeter Geschäfte;
- d. über die Ermittlung des Parteiwillens hinausgehende Beratungen;
- e. Übersetzungen durch die Urkundsperson.

³ Für die Arbeiten gemäss Absatz 2 hat die Urkundsperson Anspruch auf ein auftragsrechtliches Honorar nach Aufwand.

Art. 3 *Bemessung der Gebühr*

¹ Die Gebühr bemisst sich gemäss Art. 10 dieser Verordnung. Bei Gebühren innerhalb eines Rahmens bemisst sich die Gebühr nach angemessener Bewertung des Arbeitsaufwands und Umfangs, der Bedeutung und Schwierigkeit des Geschäfts und der damit verbundenen Verantwortlichkeit der Urkundsperson.

² Bei der Gebührenberechnung nach dem Wert gilt als Vertragssumme der Gesamtbetrag aller zu erbringenden geldwerten Leistungen. Enthält die Urkunde dazu keine Angaben oder liegt der angegebene Wert unterhalb der Steuerschätzung, so gilt, wenn eine Verkehrswertschätzung vorliegt, diese als Vertragssumme, ansonsten ist auf die Steuerschätzung abzustellen. Bei periodischen Vertragsleistungen gilt der zwanzigfache Betrag der durchschnittlichen Jahresleistung als Grundlage der Gebührenrechnung.

³ Werden in einer Urkunde mehrere beurkundungspflichtige Rechtsgeschäfte zusammengefasst, ist die Gebühr aufgrund des Ansatzes des Hauptgeschäfts zu berechnen. Diese ist angemessen zu erhöhen, jedoch höchstens um die Gebühr eines der zusätzlichen Geschäfte.

⁴ Im Falle des Nichtzustandekommens eines Geschäfts, ist die aufgewendete Zeit zum Honoraransatz zu berechnen.

⁵ Die Gebühr für die Verlängerung eines beurkundungsbedürftigen, zeitlich befristeten Vertrags beträgt ein Drittel der Gebühr des Hauptgeschäfts.

Art. 4 *Erhöhung der Gebühr*

Die Gebühr gemäss Art. 10 dieser Verordnung kann, wenn der Aufwand durch die Gebühr nicht gedeckt ist, angemessen erhöht werden, jedoch um höchstens die Hälfte, wenn:

- a. mehrere Entwürfe zu erarbeiten waren;
- b. mehrere Besprechungen oder Beurkundungen stattgefunden haben;
- c. Arbeiten ausserhalb der üblichen Geschäftszeit oder ausserhalb der Geschäftsräume erforderlich waren;
- d. die Beurkundung ausserordentlich dringlich war;
- e. die Beurkundung in einer Fremdsprache vorzunehmen war.

Art. 5 *Herabsetzung der Gebühr*

Die Gebühr gemäss Art. 10 dieser Verordnung wird:

- a. um einen Drittel herabgesetzt, wenn die Beurkundung aufgrund eines in Reinschrift vorgelegten Dokuments erfolgen kann, sofern die Urkunde auch nach der Prüfung durch die Urkundsperson keine Änderung erfährt. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten.
- b. angemessen herabgesetzt, wenn die Urkundsperson im gleichen Sachzusammenhang zahlreiche Rechtsgeschäfte mit weitgehend gleichem Inhalt zu beurkunden hat. Der Mindestansatz bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 6 *Auslagen und Mehrwertsteuer*

¹ Die Urkundsperson hat zusätzlich Anspruch auf den Ersatz der notwendigen Auslagen (Porti, Kopien, Telefongebühren, Reisespesen usw.). Anstelle der effektiven Auslagen kann eine Kleinspesenpauschale von höchstens drei Prozent der Gebühren- und Honorarsumme in Rechnung gestellt werden.

² Die Urkundsperson hat ebenfalls Anspruch auf die Mehrwertsteuer auf Gebühr, Honorar und Auslagen, soweit sie mehrwertsteuerpflichtig sind.

Art. 7 *Zahlungspflicht*

¹ Zahlungspflichtig ist die in der Urkunde bezeichnete gebührenpflichtige Person, mangels Bezeichnung die Parteien zu gleichen Teilen. Die Parteien haften solidarisch.

² Kommt die Beurkundung nicht zustande, so ist die Auftraggeberin oder der Auftraggeber und zusätzlich jene Person, auf deren Veranlassung eine Tätigkeit der Urkundsperson erfolgt, zahlungspflichtig.

³ Die Zahlungspflichtigen können angehalten werden, angemessene Kostenvorschüsse zu leisten.

Art. 8 *Informationspflicht und Rechnungsstellung*

¹ Die Urkundsperson ist verpflichtet, die Klientschaft bei Entgegennahme des Auftrags über die Grundsätze der Gebührenordnung sowie über die voraussichtlichen Gebühren des Geschäfts zu informieren.

² Die Gebührenrechnung gibt Auskunft über die Berechnung der Gebühr, des Honorars gemäss Art. 2 Abs. 2 und 3 dieser Verordnung sowie der Auslagen.

³ Die Rechnungsstellung hat mit dem vom Kanton zur Verfügung gestellten Rechnungsformular oder mit einem von der Notariatskommission genehmigten Formular zu erfolgen. Die Rechnungsverfügung muss eine Rechtsmittelbelehrung enthalten.

Art. 9 *Vollstreckbarkeit*

Rechtskräftige Rechnungsverfügungen für Gebühren und Honorare sowie Auslagen sind vollstreckbaren gerichtlichen Urteilen gleichgestellt (Art. 80 Abs. 2 SchKG)².

II. Gebührentarif

Art. 10 *Gebührentarif*

An Gebühren werden erhoben: Fr.

I. Beglaubigung

1. für Beglaubigungen je Seite oder Unterschrift 15.–

II. Personenrecht

2. Errichtung, Änderung oder Aufhebung einer Stiftung ZGB 81 500.– bis 1 800.–
zuzüglich 1 ‰ des gestifteten Vermögens, bei gleichzeitiger Grundstückübertragung zuzüglich der halben Gebühr nach Ziffer 11 (Eigentumsübertragung)
höchstens aber 20 000.–

III. Familienrecht

3. Ehevertrag ZGB 181 500.– bis 1 800.–
bei gleichzeitiger Grundstückübertragung zuzüglich der halben Gebühr nach Ziffer 11 (Eigentumsübertragung)
höchstens aber 20 000.–

4.	Aufnahme eines Inventars über das Vermögen der Ehegatten zuzüglich 1 ‰ des Inventarwerts Höchstens aber	ZGB 195a	300.– bis 1 000.– 20 000.–
5.	Gemeinderschaftsvertrag für die Begründung 2 ‰ der Vertragssumme, mindestens aber Für die Abänderung oder Aufhebung	ZGB 336	500.– 300.– bis 1 000.–
IV. Erwachsenenschutzrecht			
6.	Vorsorgeauftrag	ZGB 361	300.– bis 1 000.–
V. Partnerschaftsgesetz			
7.	Aufnahme eines Inventars über das Vermögen	PartG 20	gemäss Ziff. 4
8.	Vermögensvertrag	PartG 25	gemäss Ziff. 3
VI. Erbrecht			
9.	Errichtung einer öffentlichen letztwilligen Verfügung zuzüglich 1 ‰ des Verfügungswerts höchstens aber	ZGB 499	500.– bis 1 800.– 20 000.–
10.	Erbvertrag, auch in Verbindung mit güterrechtlichen Verfügungen zuzüglich 1 ‰ des Verfügungswerts höchstens aber	ZGB 512	500.– bis 1 800.– 20 000.–
VII. Sachenrecht			
11.	Ausschluss der Aufhebung von Miteigentum	ZGB 650	200.– bis 350.–
12.	Verträge auf Eigentumsübertragung (Kauf, Schenkung, Tausch) 3 ‰ der Vertragssumme bis Fr. 300 000.–, plus 2 ‰ vom Mehrbetrag bis Fr. 600 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 600 000.–, mindestens aber	ZGB 657	 600.–
13.	Aufhebung oder Änderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung	ZGB 680	200.– bis 800.–
14.	Vereinbarung über Aufhebung oder Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Miteigentums- oder Baurechtsverhältnis	ZGB 682	200.– bis 500.–
15.	Begründungsakt für Stockwerkeigentum (Vertrag oder Erklärung) Gebühr nach Ziffer 12 (Eigentumsübertragung) aufgrund von Bodenwert und Baukosten	ZGB 712d	
16.	Errichtung einer Grunddienstbarkeit	ZGB 732	200.– bis 1 500.–
17.	Bestellung einer Nutzniessung an Grundstücken	ZGB 746	200.– bis 800.–
18.	Inventaraufnahme	ZGB 763	gemäss Ziff. 4

19.	Bestellung eines Wohnrechts	ZGB 776	200.– bis 800.–
20.	Bestellung eines Baurechts	ZGB 779a	gemäss Ziff. 12
	<p>Als Vertragssumme gilt die Leistung des Bauberechtigten; ist der Bauberechtigte zu periodischen Leistungen während bestimmter Zeit verpflichtet, höchstens aber 20 Jahre lang, so ist die Summe der Leistungen massgebend; ist der Bauberechtigte zu periodischen Leistungen während unbestimmter Zeit oder länger als 20 Jahre verpflichtet, so ist der zwanzigfache Betrag der einzelnen Leistung massgebend.</p>		
21.	Bestellung weiterer Dienstbarkeiten		200.– bis 800.–
22.	Errichtung einer Grundlast	ZGB 783	200.– bis 800.–
23.	Errichtung und Umwandlung (Löschung und Neuerrichtung) eines Grundpfandes	ZGB 799	
	<p>1,5 ‰ von der Pfandsumme bis Fr. 300 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag bis Fr. 600 000.–, plus 0,5 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 600 000.–, mindestens aber</p>		400.–
	<p>Werden in der gleichen Urkunde mehrere Pfandrechte errichtet, ist die Gebühr vom Gesamtbetrag der Pfandsummen zu berechnen.</p>		
	<p>Bei Erhöhung der Pfandsumme ist die Gebühr vom Erhöhungsbetrag nach dem Ansatz gemäss Ziffer 23 1. Absatz zu berechnen.</p>		
	<p>Bei Aufteilung und Verlegung von Pfandrechten sowie bei der Pfandrechtserneuerung beträgt die Gebühr drei Viertel der Ansätze gemäss Ziffer 23 1. Absatz.</p>		
	<p>Bei anderen Änderungen (Pfandausdehnung, Herabsetzung, usw.) beträgt die Gebühr maximal die Hälfte der Gebühr gemäss Ziffer 23.</p>		
VIII. Obligationenrecht			
24.	Ersatz der Unterschrift	OR 15	30.– bis 100.–
25.	Unmöglichkeit der Rückgabe eines Schuldscheins (Amortisationsverfahren)	OR 90	50.– bis 200.–

26.	a.	Grundstückkauf	OR 216/1	gemäss Ziff. 12
	b.	Vorverträge	OR 216/2	gemäss Ziff. 12
		Wird der Hauptvertrag von der gleichen Person beurkundet, so beträgt die Gebühr für den Hauptvertrag die Hälfte der Gebühr nach Ziffer 12.		
	c.	Kaufs- und Rückkaufsrechte über Grundstücke	OR 216/2	gemäss Ziff. 12
	d.	Limitierte Vorkaufsrechte	OR 216/2	Die Hälfte der Gebühr gemäss Ziff. 12
	e.	Abtretung von Kaufsrechten	OR 216b	gemäss Ziff. 12
27.		Tausch	OR 237	gemäss Ziff. 12
		Als Vertragssumme gilt der addierte Wert der Tauschobjekte		
28.		Schenkung von Grundstücken	OR 243	gemäss Ziff. 12
29.		Bürgschaftserklärung 1 ‰ der Bürgschaftssumme, mindestens Fr. 250.–, höchstens	OR 493	1 000.–
30.		Verpfändungsvertrag 3 ‰ der Vertragssumme bis Fr. 300 000.–, plus 2 ‰ vom Mehr- betrag bis Fr. 600 000.–, plus 1 ‰ vom Mehrbetrag über Fr. 600 000.–, mindestens aber	OR 522	 600.–
31.	a.	Gründung einer Aktiengesellschaft oder Kommanditaktiengesellschaft 3 ‰ vom Aktienkapital bis Fr. 200 000.–, 2 ‰ vom Mehrwert bis Fr. 500 000.–, 1 ‰ vom Mehrwert über Fr. 500 000.–, mindestens aber höchstens aber Bei öffentlich zu beurkundenden Sacheinlagen und Sachübernahmen zusätzlich eine Gebühr nach Ziffer 12	OR 620 ff. OR 764 ff.	 800.– 20 000.–
	b.	Kapitalerhöhung Beschluss des Verwaltungsrates Beschluss der Generalversammlung	OR 650 ff.	 gleiche Gebühr wie Bst. a 200.– bis 1800.–

c.	Kapitalherabsetzung inkl. Statutenänderung	OR 732	300.– bis 2 000.–
	Ist die Herabsetzung mit gleichzeitigem Ersatz durch neues Kapital verbunden, so bemisst sich die zusätzliche Gebühr für die Kapitalerhöhung nach Ziffer 31 Buchstabe a		
	d.	Protokolle anderer Beschlüsse	300.– bis 2000.–
32.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	OR 772 ff.	gleiche Gebühr wie Ziff. 31
33.	Gesellschaftsrechtliche Feststellungen	OR 734 OR 764/2 OR 788/2 OR 874/2	300.– bis 2 000.–
34.	Wechselproteste und Checkproteste	OR 1034 OR 1128	
	1 ‰ der Wechsel- bzw. Checksumme, mindestens		50.–
	höchstens		300.–
IX. Fusionsgesetz			
35.	Fusionsbeschluss	FusG 20	
	a.	des übertragenden Rechtsträgers	500.– bis 2000.–
	b.	des übernehmenden Rechtsträgers ohne Kapitalerhöhung	gemäss Ziff. 31 Bst. a
		berechnet auf dem zufließenden Aktivenüberschuss	
		mindestens	800.–
		höchstens	20 000.–
	c.	des übernehmenden Rechtsträgers mit Gründung oder Kapitalerhöhung	
		Gründungs- oder Erhöhungsgebühr	gemäss Ziff. 31 Bst. a/b
36.	Spaltungsbeschluss	FusG 44	
	a.	des übertragenden Rechtsträgers zur Neugründung	gemäss Ziff. 31 Bst. a
	b.	des übertragenden Rechtsträgers zur Übernahme	gemäss Ziff. 31 Bst. a
		berechnet auf dem abfließenden Aktivenüberschuss	
		mindestens	800.–
		höchstens	20 000.–
	c.	des übernehmenden Rechtsträgers mit Kapitalerhöhung	gemäss Bst. 31b
		des übernehmenden Rechtsträgers ohne Kapitalerhöhung	500.– bis 2 000.–

- | | | | |
|---------------------------|---|-----------|-------------------|
| 37. | Umwandlungsbeschluss | FusG 65 | gemäss Bst. 31a |
| 38. | Vermögensübertragung: Übertragungsvertrag mit Übertragung von Grundstücken

berechnet auf dem Verkehrswert des Grundstücks, falls dieser fehlt, auf der Steuerschätzung | FusG 70/2 | gemäss Ziff. 12 |
| 39. | Fusion und Vermögensübertragung von Stiftungen: Fusionsvertrag bei Familienstiftungen und kirchlichen Stiftungen | FusG 79/3 | gemäss Bst. 31a |
| X. Andere Urkunden | | | |
| 40. | Urkunden über Tatbestände, Hergänge und rechtliche Verhältnisse, die in diesem Tarif nicht aufgezählt sind, wie Verlosung, Wettbewerbe, eidesstattliche Erklärungen, usw. | | 200.– bis 1 800.– |
| 41. | Freiwillige Urkundsform
Gemäss Art. 2 Abs. 3 plus eine Beurkundungsgebühr von pauschal | | 300.– |

XI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 11 *Ausführungsbestimmungen*

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

Art. 12 *Übergangsbestimmung*

Diese Verordnung wird auf alle Beurkundungen angewendet, die nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens in Auftrag gegeben worden sind.

Art. 13 *Aufhebung bisherigen Rechts*

¹ Art. 7 bis 10 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980³ werden aufgehoben.

² Titel, Ingress sowie Art. 1 bis 6 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980⁴ werden aufgehoben, wenn die Verordnungen über die Grundbuchgebühren und über die Schätzungsgebühren in Kraft getreten sind.

Art. 14 *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt am 1. April 2012 in Kraft. Art. 10 Ziff. 6 tritt mit dem neuen Kindes- und Erwachsenenschutzrecht in Kraft.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident:
Die Ratssekretärin:

- 1 GDB 210.3
- 2 GDB 210.3
- 3 LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XXIII, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420
- 4 LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XX III, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420