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 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.

³Für die Arbeiten gemäss Absatz 2 richtet sich die Gebühr nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Geschäfts sowie dem Arbeitsaufwand und der zeitlichen Inanspruchnahme der Urkundsperson.

Art. 3 *Bemessung der Gebühr*

¹ Die Gebühr bemisst sich gemäss Art. 10 dieser Verordnung. Ist ein Gebührenrahmen vorgesehen, sind für die Berechnung der Gebühr die ökonomischen Verhältnisse der zahlungspflichtigen Person, der Interessenwert sowie der Zeit- und Arbeitsaufwand massgebend.

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, wenn die ganz oder teilweise niedergeschriebene Urkunde nicht verkündet wird, beträgt die geschuldete Gebühr ein Viertel des ordentlichen Ansatzes. Wurde die Urkunde bereits vollständig vorbereitet, ist die Hälfte des ordentlichen Ansatzes geschuldet.

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 Rechnung muss eine Rechtsmittelbelehrung enthalten.

Art. 9 *Vollstreckbarkeit*

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

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 ZGB 81
Aufhebung einer Stiftung 500.– bis 1 800.–

			zuzüglich 1‰ des gestifteten Vermögens, bei gleichzeitiger Grundstückübertragung zuzüglich der halben Gebühr nach Ziff. 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	20 000.–
4.	Aufnahme eines Inventars über das Vermögen der Ehegatten	ZGB 195a		300.– bis 1 000.–
			zuzüglich 1 ‰ des Inventarwerts	
			Höchstens aber	20 000.–
5.	Gemeinderschaftsvertrag für die Begründung 2 ‰ der Vertragssumme, mindestens aber	ZGB 336		500.–
			Für die Abänderung oder Aufhebung	300.– bis 1 000.–
IV.	Partnerschaftsgesetz			
6.	Aufnahme eines Inventars über das Vermögen	PartG 20		gemäss Ziff. 4
7.	Vermögensvertrag	PartG 25		gemäss Ziff. 3
V.	Erbrecht			
8.	Errichtung einer öffentlichen letztwilligen Verfügung	ZGB 499		500.– bis 1 800.–
			zuzüglich 1 ‰ des Verfügungswerts	
			höchstens aber	20 000.–
9.	Erbvertrag, auch in Verbindung mit güterrechtlichen Verfügungen	ZGB 512		500.– bis 1 800.–
			zuzüglich 1 ‰ des Verfügungswerts	
			höchstens aber	20 000.–
VI.	Sachenrecht			
10.	Ausschluss der Aufhebung von Miteigentum	ZGB 650		200.– bis 350.–
11.	Verträge auf Eigentumsübertragung (Kauf, Schenkung, Tausch)	ZGB 657		
			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		600.–
12.	Aufhebung oder Änderung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung	ZGB 680	200.– bis 800.–
13.	Vereinbarung über Aufhebung oder Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Miteigentums- oder Baurechtsverhältnis	ZGB 682	200.– bis 500.–
14.	Begründungsakt für Stockwerkeigentum (Vertrag oder Erklärung)	ZGB 712d	
	Gebühr nach Ziffer 11 (Eigentumsübertragung) aufgrund von Bodenwert und Baukosten		
15.	Bestellung einer Nutzniessung an Grundstücken	ZGB 746	200.– bis 800.–
16.	Inventaraufnahme	ZGB 763	gemäss Ziff. 4
17.	Bestellung eines Wohnrechts	ZGB 776	200.– bis 800.–
18.	Bestellung eines selbstständigen und dauernden Baurechts	ZGB 779a	gemäss Ziff. 11

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.

19.	Bestellung weiterer Dienstbarkeiten		200.– bis 800.–
20.	Errichtung einer Grundlast	ZGB 783	200.– bis 800.–
21.	Errichtung und Umwandlung (Löschung und Neuerrichtung) eines Grundpfandes	ZGB 799	

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

400.–

Werden in der gleichen Urkunde mehrere Pfandrechte errichtet, ist die Gebühr vom Gesamtbetrag der Pfandsummen zu berechnen.

Bei Erhöhung der Pfandsumme ist die Gebühr vom Erhöhungsbetrag nach dem Ansatz gemäss Absatz 1 zu berechnen.

Bei Aufteilung und Verlegung von Pfandrechten sowie bei der Pfandrechtserneuerung beträgt die Gebühr drei Viertel der Ansätze gemäss Absatz 1.

Bei anderen Änderungen (Pfandausdehnung, Herabsetzung, etc.) beträgt die Gebühr maximal die Hälfte der Gebühr gemäss Ziff. 21.

VII. Obligationenrecht

22.	Ersatz der Unterschrift	OR 15	30.– bis 100.–
23.	Unmöglichkeit der Rückgabe eines Schuldscheins (Amortisationsverfahren)	OR 90	50.– bis 200.–
24.	a. Grundstückkauf	OR 216/1	gemäss Ziff. 11
	b. Vorverträge	OR 216/2	gemäss Ziff. 11
	Wird der Hauptvertrag von der gleichen Person beurkundet, so beträgt die Gebühr für den Hauptvertrag die Hälfte der Gebühr nach Ziffer 11.		
	c. Kaufs- und Rückkaufsrechte über Grundstücke	OR 216/2	gemäss Ziff. 11
	d. Limitierte Vorkaufsrechte	OR 216/2	Die Hälfte der Gebühr gemäss Ziff. 11
	e. Abtretung von Kaufsrechten	OR 216b	gemäss Ziff. 11
25.	Tausch	OR 237	gemäss Ziff. 11
	Als Vertragssumme gilt der addierte Wert der Tauschobjekte		
26.	Schenkung von Grundstücken	OR 243	gemäss Ziff. 11
27.	Bürgschaftserklärung 1 ‰ der Bürgschaftssumme, mindestens Fr. 250.–, höchstens	OR 493	1 000.–
28.	Verpfändungsvertrag	OR 522	
	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		
			600.–
29.	a. Gründung einer Aktiengesellschaft oder Kommanditaktiengesellschaft	OR 620 ff. OR 764 ff.	
	3 ‰ vom Aktienkapital bis Fr. 200 000.–, 2 ‰ vom Mehrwert bis Fr. 500 000.–, 1 ‰ vom Mehrwert über Fr. 500 000.–, mindestens aber		
			800.–
	höchstens aber		
			20 000.–

Bei öffentlich zu beurkundenden
Sacheinlagen und
Sachübernahmen zusätzlich
eine Gebühr nach Ziffer 11

b.	Kapitalerhöhung	OR 650 ff.	
	Beschluss des
Verwaltungsrates		gleiche Gebühr
wie Bst. a
	Beschluss der
Generalversammlung		200.– bis 1800.–
c.	Kapitalherabsetzung inkl.
Statutenänderung	OR 732	300.– bis 2000.–
	Ist die Herabsetzung mit
gleichzeitigem Ersatz durch
neues Kapital verbunden, so
bemisst sich die zusätzliche
Gebühr für die Kapitalerhöhung
nach Bst. 29a		
d.	Protokolle anderer Beschlüsse		300.– bis 2000.–
30.	Gesellschaft mit beschränkter
Haftung	OR 772 ff.	gleiche Gebühr
wie Ziff. 29
31.	Gesellschaftsrechtliche
Feststellungen	OR 734
OR 764/2
OR 788/2
OR 874/2	300.– bis 2 000.–
32.	Wechselproteste und Checkproteste	OR 1034
OR 1128	
	1 ‰ der Wechsel- bzw.
Checksumme, mindestens Fr. 50.–,
höchstens		300.–

VIII. Fusionsgesetz

33.	Fusionsbeschluss	FusG 20	
a.	des übertragenden Rechts-
trägers		500.– bis 2000.–
b.	des übernehmenden Rechts-
trägers ohne Kapitalerhöhung		gemäss Bst. 29a
	berechnet auf dem zufließenden
Aktivenüberschuss		
	mindestens		800.–
	höchstens		20 000.–
c.	des übernehmenden Rechts-
trägers mit Gründung oder
Kapitalerhöhung		
	Gründungs- oder Erhöhungs-
gebühr		gemäss
Bst. 29 a/b
34.	Spaltungsbeschluss	FusG 44	
a.	des übertragenden Rechts-
trägers zur Neugründung		gemäss Bst. 29a

b.	des übertragenden Rechts-trägers zur Übernahme		gemäss Bst. 29a
	berechnet auf dem abfliessen- den Aktivenüberschuss		
	mindestens		800.–
	höchstens		20000.–
c.	des übernehmenden Rechts-trägers mit Kapitalerhöhung		gemäss Bst. 29b
	des übernehmenden Rechts-trägers ohne Kapitalerhöhung		500.– bis 2 000.–
35.	Umwandlungsbeschluss	FusG 65	gemäss Bst. 29a
36.	Vermögensübertragung: Übertra- gungsvertrag mit Übertragung von Grundstücken	FusG 70/2	gemäss Ziff. 11
	berechnet auf dem Verkehrswert des Grundstücks, falls dieser fehlt, auf der Steuerschätzung		
37.	Fusion und Vermögensübertragung von Stiftungen: Fusionsvertrag bei Familienstiftungen und kirchlichen Stiftungen	FusG 79/3	gemäss Bst. 29a

IX. Andere Urkunden

38.	Urkunden über Tatbestände, Hergänge und rechtliche Verhältnisse, die in diesem Tarif nicht aufgezählt sind, wie Verlosung, Wettbewerbe, eidesstattliche Erklärungen, usw.		200.– bis 1 800.–
39.	Freiwillige Urkundsform Gemäss Art. 2 Abs. 3 plus eine Beurkundungsgebühr von pauschal		300.–

III. 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 1980² werden aufgehoben.

² Titel, Ingress sowie Art. 1 bis 6 der Verordnung über die Beurkundungs-, Grundbuch- und Schätzungsgebühren vom 29. Februar 1980³ werden

aufgehoben, wenn die Verordnungen über die Grundbuchgebühren und über die Schätzungsgebühren in Kraft getreten sind.

Art. 14 *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt am ... in Kraft.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident:
Die Ratssekretärin:

¹ GDB 210.3

² LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XXIII, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420

³ LB XVII, 232, 313, XIX, 263, 326, XXII, 222, XX III, 446, ABI 2004, 1486, ABI 2006, 1574, ABI 2007, 420